Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	AV VITTUONE SRL
Sede:	VIA PERLEZZA 8 MILANO MI
Capitale sociale:	3.246.316,00
Capitale sociale interamente versato:	sì
Codice CCIAA:	MI
Partita IVA:	05944080968
Codice fiscale:	05944080968
Numero REA:	1861326
Forma giuridica:	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO):	871000
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	no
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	

Bilancio al 31/12/2022

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) costi di impianto e di ampliamento	150.978	138.555
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	44.164	65.649
5) avviamento	10.122.081	10.534.362
6) immobilizzazioni in corso e acconti	10.132	8.159
Totale immobilizzazioni immateriali	*10.327.355*	*10.746.725*

	31/12/2022	31/12/2021
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	6.651.199	3.821.549
2) impianti e macchinario	499.774	291.683
3) attrezzature industriali e commerciali	37.282	47.140
4) altri beni	228.034	248.788
5) immobilizzazioni in corso e acconti	106.832	5.480
Totale immobilizzazioni materiali	*7.523.121*	*4.414.640*
Totale immobilizzazioni (B)	*17.850.476*	*15.161.365*
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	36.782	50.704
Totale rimanenze	*36.782*	*50.704*
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	341.496	343.373
esigibili entro l'esercizio successivo	341.496	343.373
5-bis) crediti tributari	51.047	112.022
esigibili entro l'esercizio successivo	51.047	112.022
5-ter) imposte anticipate	2.931.983	2.974.220
5-quater) verso altri	41.424	40.937
esigibili entro l'esercizio successivo	41.424	40.937
Totale crediti	*3.365.950*	*3.470.552*
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	1.528.213	1.320.265
3) danaro e valori in cassa	14.052	4.643
Totale disponibilita' liquide	*1.542.265*	*1.324.908*
Totale attivo circolante (C)	*4.944.997*	*4.846.164*
D) Ratei e risconti	**11.685**	**35.452**
Totale attivo	*22.807.158*	*20.042.981*
Passivo		
A) Patrimonio netto	**4.935.750**	**4.832.845**
I - Capitale	3.246.316	3.000.000
V - Riserve statutarie	1.680.000	1.680.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	152.845	(94.362)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(143.411)	247.207

	31/12/2022	31/12/2021
Totale patrimonio netto	4.935.750	4.832.845
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	468.723	468.723
4) altri	154.440	214.440
Totale fondi per rischi ed oneri	*623.163*	*683.163*
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	**43.267**	**57.348**
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	9.720.000	6.720.000
esigibili entro l'esercizio successivo	9.720.000	6.720.000
4) debiti verso banche	5.500.000	5.500.000
esigibili entro l'esercizio successivo	5.500.000	5.500.000
7) debiti verso fornitori	540.974	633.885
esigibili entro l'esercizio successivo	540.974	633.885
12) debiti tributari	102.621	74.042
esigibili entro l'esercizio successivo	102.621	74.042
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.957	112.746
esigibili entro l'esercizio successivo	72.957	112.746
14) altri debiti	872.512	1.070.586
esigibili entro l'esercizio successivo	872.512	1.070.586
Totale debiti	*16.809.064*	*14.111.259*
E) Ratei e risconti	**395.914**	**358.366**
Totale passivo	*22.807.158*	*20.042.981*

Conto Economico Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.241.098	5.669.443
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	6.373	104.959
Totale altri ricavi e proventi	*6.373*	*104.959*
Totale valore della produzione	*6.247.471*	*5.774.402*
B) Costi della produzione		

	31/12/2022	31/12/2021
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	575.331	416.725
7) per servizi	2.021.664	1.944.708
8) per godimento di beni di terzi	43.489	28.834
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.853.110	1.728.900
b) oneri sociali	539.539	491.280
c) trattamento di fine rapporto	136.787	127.472
d) trattamento di quiescenza e simili	-	419
e) altri costi	25.535	14.591
Totale costi per il personale	*2.554.971*	*2.362.662*
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	313.487	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	471.497	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	*784.984*	*-*
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(36.782)	6.710
12) accantonamenti per rischi	-	60.000
14) oneri diversi di gestione	189.487	176.543
Totale costi della produzione	*6.133.144*	*4.996.182*
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	**114.327**	**778.220**
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	172.409	360.919
Totale interessi e altri oneri finanziari	*172.409*	*360.919*
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	*(172.409)*	*(360.919)*
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	**(58.082)**	**417.301**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	43.092	37.315
imposte differite e anticipate	42.237	132.779
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	*85.329*	*170.094*
21) Utile (perdita) dell'esercizio	**(143.411)**	**247.207**

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(143.411)	247.207
Imposte sul reddito	85.329	170.094
Interessi passivi/(attivi)	172.409	360.919
(Dividendi)		29.460
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	*114.327*	*807.680*
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	136.787	209.453
Ammortamenti delle immobilizzazioni	784.984	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	*921.771*	*209.453*
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	*1.036.098*	*1.017.133*
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	13.922	6.710
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.877	(70.627)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(92.911)	(181.126)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	23.767	20.723
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	37.548	(22.848)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	51.492	72.638
Totale variazioni del capitale circolante netto	*35.695*	*(174.530)*
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	*1.071.793*	*842.603*
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(172.409)	(5.520)
(Imposte sul reddito pagate)	(35.380)	(2.438)
(Utilizzo dei fondi)	(210.868)	(1.893.241)
Totale altre rettifiche	*(418.657)*	*(1.901.199)*
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	***653.136***	***(1.058.596)***
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.579.978)	(110.207)

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(102.117)	(68.502)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	***(3.682.095)***	***(178.709)***
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		(4.626.000)
Accensione finanziamenti	3.000.000	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	246.316	
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		10.996
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	***3.246.316***	***(4.615.004)***
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	***217.357***	***(5.852.309)***
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.320.265	7.170.809
Danaro e valori in cassa	4.643	6.408
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.324.908	7.177.217
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.528.213	1.320.265
Danaro e valori in cassa	14.052	4.643
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.542.265	1.324.908
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nell'esercizio appena concluso la Società ha riportato una perdita pari a Euro 143.411-

L'esercizio appena chiuso è stato caratterizzato da:

- un aumento di capitale sociale per Euro 246.316 senza sovrapprezzo e realizzato mediante conferimenti in denaro effettuato per permettere l'ingresso in società di un socio terzo esterno alla compagine societaria preesistente e un ulteriore aumento di capitale effettuato mediante imputazione della riserva statutaria per un importo pari ad Euro 1.680.000;
- l'acquisto del terreno oggetto di diritto di superficie - contraddistinto al fg. 6 mapp. 663 (ex mapp. 619 – 621 – 622) del NCTU in Comune di Vittuone - ad un prezzo complessivo di Euro 2.880.620,54 e alle ulteriori condizioni indicate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 109 assunta in data 13 ottobre 2022 dal Comune di Vittuone sul quale è situato il complesso immobiliare costituito da cinque corpi di fabbrica principali già di proprietà di AV Vittuone S.r.l. e nel quale la stessa società esercita la propria attività.
- perfezionamento di un accordo relativo alla cessione dell'intero complesso immobiliare ad Euryale Healthcare Italia 1, un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso di diritto italiano, gestito da Kryalos SGR S.p.A., società per azioni a socio unico di diritto italiano, con sede legale a Milano, via Cordusio 1, per un importo complessivo di Euro 18.000.000. Contestualmente alla vendita dell'Immobile, prevista nel 2023, la Società sottoscriverà un contratto di locazione per lo stesso Immobile con l'acquirente Euryale Healthcare Italia 1, che prevede una durata di 15+15+15 anni e un canone di locazione annuo di 955.000 Euro.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si precisa che non esistono elementi dell'attivo o del passivo ricadenti sotto più voci del prospetto di bilancio la cui annotazione sia necessaria ai fini della comprensione del bilancio d'esercizio

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del Codice Civile

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del Codice Civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	5 anni
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	5 anni
Avviamento	Fino al termine della Convenzione

Nell'esercizio 2021 la Società si è avvalsa nuovamente della facoltà concessa dall'art. 60 comma 7 *bis* e 7 *quinquies* Decreto n. 104 del 14 agosto 2020 che attribuisce la possibilità di non imputare a conto economico le quote di ammortamento dell'esercizio, in considerazione della importante riduzione del fatturato.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per le immobilizzazioni immateriali per le quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria. La Società perfezionerà nel corso del 2021 all'allineamento del valore fiscale e contabile dell'avviamento.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e di ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Avviamento

L'avviamento, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, è stato iscritto, nell'esercizio 2019 nell'attivo di stato patrimoniale ed è stato ammortizzato secondo la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del Codice Civile, ed in particolare sulla base della durata della Convenzione stipulata con il Comune di Vittuone con scadenza gennaio 2032 (13 anni).

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

I beni immateriali generati internamente sono rilevati al costo di fabbricazione comprendente tutti i costi direttamente imputabili ai beni stessi.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni immateriali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.I.6, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione dello stesso. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per i cespiti per i quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Fabbricati: Fino al termine della Convenzione, ossia fino al gennaio 2032 (13 anni)
- Macchinari operatori ed impianti specifici: 12,5%
- Impianti generici: 7,5%
- Costruzioni leggere: 10%
- Attrezzatura varia e minuta di laboratorio: 40%
- Impianti destinati al trattamento e al depuramento delle acque, fumi nocivi ecc.: 15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%

- Macchine d'ufficio elettroniche elettr.: 20%
- Autoveicoli da trasporto: 20%
- Autovetture, motoveicoli e simili: 25%
- Beni strumentali inferiori a 516,45: 100%

Dette aliquote sono ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene ed eventualmente integrate con ammortamenti anticipati in ragione della medesima aliquota di ammortamento per i beni entrati in funzione nell'ultimo triennio, considerati a tutti gli effetti economico tecnico.

I beni strumentali di valore unitario inferiore ad Euro 516,45, sono stati regolarmente registrati tra le immobilizzazioni e completamente ammortizzati

Nell'esercizio 2021 la Società si è avvalsa nuovamente della facoltà concessa dall'art. 60 comma 7 *bis* e 7 *quinquies* Decreto n. 104 del 14 agosto 2020 che attribuisce la possibilità di non imputare a conto economico le quote di ammortamento dell'esercizio, in considerazione della importante riduzione del fatturato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi non si è provveduto a scorporare il valore del terreno in quanto il fabbricato è stato costruito in forza di un diritto di superficie sul terreno.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Nel costo di acquisto sono computati anche i costi accessori. Il costo di produzione include tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione.

In particolare sono rappresentate da medicinali, ausili terapeutici, matariali per l'incontinenza, derrate alimentari e altri materiali necessari per l'attività aziendale.

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il costo delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo di natura fungibile è stato calcolato con il metodo del costo medio ponderato in alternativa al costo specifico, stante l'impossibilità tecnica o amministrativa di mantenere distinta ogni unità fisica in rimanenza.

Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del Codice Civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti in bilancio sono tutti riferiti ad attività a breve termine pertanto sono classificati nell'attivo circolante e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

I crediti derivanti dalla normale attività aziendale sono tutti normalmente pagati nei termini contrattualmente previsti e anche quando, per le più svariate ragioni, vi sia un modesto ritardo lo stesso viene recuperato normalmente nel breve termine. Anche gli altri crediti iscritti nell'attivo circolante avranno ragionevole conclusione entro i 12 mesi successivi.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti nell'attivo circolante iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto delle ulteriori quote versate all'INPS o altri istituti in conformità alle richieste dei dipendenti.

Debiti

Ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice Civile i debiti correnti sono rilevati secondo il criterio del costo ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile perche con scadenza inferiore ai 12 mesi, ad eccezione dei debiti per depositi cauzionali per i quali viene utilizzato il criterio del costo ammortizzato. Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	1.228.078	147.489	10.663.128	8.159	261.442	12.308.296

	Costi di impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.089.523	81.840	128.766	-	261.442	1.561.571
Valore di bilancio	138.555	65.649	10.534.362	8.159	-	10.746.725
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	82.189	17.955	-	1.973	-	102.117
Ammortamento dell'esercizio	69.766	39.440	204.281	-	-	313.487
Altre variazioni	-	-	(208.000)	-	-	(208.000)
Totale variazioni	*12.423*	*(21.485)*	*(412.281)*	*1.973*	*-*	*(419.370)*
Valore di fine esercizio						
Costo	1.310.267	165.444	10.455.128	10.132	261.442	12.202.413
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.159.289	121.280	333.047	-	261.442	1.875.058
Valore di bilancio	150.978	44.164	10.122.081	10.132	-	10.327.355

Costi di impianto e ampliamento

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Oneri pluriennali	150.978	138.555	12.423	9

Avviamento.

Nella voce è iscritto l'avviamento generato per effetto delle fusioni per incorporazione con CSA Srl (nel 2019) e con Villa Regina (nel 2021).

L'avviamento per effetto della fusione con CSA Srl, al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 3.759.967, è stato iscritto a fronte dell'impegno di AV Vittuone di pagare, grazie a propri flussi, i creditori concorsuali di CSA Srl. L'avviamento è stato determinato come voce residuale della differenza tra l'impegno complessivo di AV Vittuone Srl, il debito concordatario di CSA Srl e il valore dei beni acquisiti con la Fusione.

La vita utile di detto avviamento è stata stimata in ragione durata temporale della Convezione con il Comune di Vittuone, anche alla luce di una stima prudenziale dei flussi di cassa netti attesi dalla Società. Gli amministratori confermano il mantenimento in bilancio dell'iscrizione dell'avviamento e del relativo valore.

L'avviamento per effetto della fusione con Villa Regina, al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 6.774.395, è stato iscritto come allocazione del disavanzo di fusione.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	14.211.674	482.129	188.081	436.775	5.480	15.324.139
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	128.666	190.446	140.941	187.987	-	648.040
Svalutazioni	10.261.459	-	-	-	-	10.261.459
Valore di bilancio	3.821.549	291.683	47.140	248.788	5.480	4.414.640
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	3.159.344	285.161	3.904	30.217	101.352	3.579.978
Ammortamento dell'esercizio	329.694	77.070	13.762	50.971	-	471.497
Totale variazioni	*2.829.650*	*208.091*	*(9.858)*	*(20.754)*	*101.352*	*3.108.481*
Valore di fine esercizio						
Costo	17.371.018	767.290	191.985	466.992	106.832	18.904.117
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	458.360	267.516	154.703	238.958	-	1.119.537
Svalutazioni	10.261.459	-	-	-	-	10.261.459
Valore di bilancio	6.651.199	499.774	37.282	228.034	106.832	7.523.121

In relazione alle immobilizzazioni materiali si evidenzia, inoltre, quanto segue:

Terreni e Fabbricati: comprende il fabbricato strumentale relativo alla struttura della RSA acquisita in seguito alla fusione per incorporazione della società C.s.a. S.r.l. Al 31 dicembre 2021 il costo storico è di Euro 14.211.674, svalutato per Euro 10.261.459. L'incremento registrato nell'anno è relativo all'acquisto del terreno oggetto di diritto di superficie sul quale è situato il complesso immobiliare costituito da cinque corpi di fabbrica principali già di proprietà di AV Vittuone S.r.l. e nel quale la stessa società esercita la propria attività;

Le immobilizzazioni in corso e acconti fa riferimento ad acconti sui nuovi arredi.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del Codice Civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	50.704	(13.922)	36.782
Totale	*50.704*	*(13.922)*	*36.782*

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono i beni esistenti presso i magazzini della società, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito), i beni di proprietà verso terzi (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito) e i beni in viaggio ove siano stati già trasferiti i rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti in bilancio sono classificati nell'attivo circolante e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	343.373	(1.877)	341.496	341.496
Crediti tributari	112.022	(60.975)	51.047	51.047
Imposte anticipate	2.974.220	(42.237)	2.931.983	-
Crediti verso altri	40.937	487	41.424	41.424
Totale	**3.470.552**	**(104.602)**	**3.365.950**	**433.967**

Tra i crediti tributari è presente anche la quota pagata nel 2021 dell'imposta sostitutiva relativa all'allineamento dei valori fiscali e contabili dell'avviamento, così come previsto dalla legge di Bilancio 2021, per Euro 37.600. Si evidenzia che alla luce delle recenti modifiche normative in relazione al regime fiscale della rivalutazione e del riallineamento dei valori dell'avviamento contenuto nell'articolo 110 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, la società ha optato per la revoca della disciplina poc'anzi indicati e di conseguenza la quota di imposta versata nel 2021 è considerata come un credito da utilizzare in compensazione.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	341.496	51.047	2.931.983	41.424	3.365.950

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	1.320.265	207.948	1.528.213
assegni	-	-	-
danaro e valori in cassa	4.643	9.409	14.052
Totale	*1.324.908*	*217.357*	*1.542.265*

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	35.452	(23.767)	11.685
Totale ratei e risconti attivi	**35.452**	**(23.767)**	**11.685**

I risconti sono rappresentati da canoni di manutenzione, noleggio e premi assicurativi non di competenza dell'esercizio.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del Codice Civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	3.000.000	-	246.316	-	3.246.316
Riserve statutarie	1.680.000	-	-	-	1.680.000
Utili (perdite) portati a nuovo	(94.362)	247.207	-	-	152.845
Utile (perdita) dell'esercizio	247.207	(247.207)	-	(143.411)	(143.411)
Totale	**4.832.845**	**-**	**246.316**	**(143.411)**	**4.935.750**

La società in sede di approvazione del bilancio 2021 ha deliberato di riportare a nuovo l'utile d'esercizio.

Nel corso dell'esercizio inoltre è stato effettuato un aumento di capitale sociale per Euro 246.316 senza sovrapprezzo e realizzato mediante conferimenti in denaro effettuato per permettere l'ingresso in società di un socio terzo esterno alla compagine societaria preesistente.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.246.316	Capitale		-
Riserve statutarie	1.680.000	Capitale	A;B;C	1.680.000
Utili (perdite) portati a nuovo	152.845	Utili	A;B;C	152.845
Totale	**5.079.161**			**1.832.845**
Quota non distribuibile				1.741.653
Residua quota distribuibile				91.192

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

La quota non distribuibile è formata dalla somma della perdita a nuovo, costi di impianto al 31 dicembre e ammortamenti del 2020 e 2021 non stanziati a conto economico.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali che ai sensi dell'art. 60 comma 7 *bis* e 7 *quinquies* Decreto n. 104 del 14 agosto 2020 che non sono stati contabilizzati per gli anni 2020 e 2021, ammontano complessivamente ad Euro 1.581.242.

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	468.723	-	-	468.723

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	214.440	60.000	(60.000)	154.440
Totale	**683.163**	**60.000**	**(60.000)**	**623.163**

Fondo per imposte, anche differite

Il Fondo accoglie per Euro 268.723 le imposte differite accantonate per effetto della deduzione nell'esercizio 2020 e 2021 degli ammortamenti non imputati a conto economico.

Altri fondi

Tali voci si riferiscono al debito concordatario residuo di CSA Srl, che, secondo il Piano Concordatario dovrebbero essere pagati entro 5 anni dalla data di omologa. In anticipo rispetto alle tempistiche, il pagamento integrale è avvenuto nei primi mesi del 2021. Residua una quota di debito concordatario per l'importo relativo al contenzioso con l'agenzia della riscossione per Euro 154mila, per il quale è stato aperto un libretto postale, che potrà essere incassato dal creditore solo per l'importo che definito in giudizio. Nel corso dell'esercizio è stato inoltre utilizzato l'accantonamento di Euro 60.000 effettuato nel 2021 relativo ad una causa nei confronti di un dipendente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	57.348	136.787	150.868	(14.081)	43.267

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si precisa che i debiti in bilancio sono stati rilevati al valore nominale e non secondo il criterio del costo ammortizzato, in quanto (i) hanno scadenza entro i 12 mesi e (ii) per quelli con scadenza oltre i 12 mesi i costi di transazione sono irrilevanti rispetto al valore nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	6.720.000	3.000.000	9.720.000	9.720.000
Debiti verso banche	5.500.000	-	5.500.000	5.500.000
Debiti verso fornitori	633.885	(92.911)	540.974	540.974
Debiti tributari	74.042	28.579	102.621	102.621
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	112.746	(39.789)	72.957	72.957
Altri debiti	1.070.586	(198.074)	872.512	872.512
Totale	**14.111.259**	**2.697.805**	**16.809.064**	**16.809.064**

Debiti verso soci: sono relativi ad un prestito infruttifero con rimborso previsto a 12 mesi per Euro 2.280.000 e ad un finanziamento fruttifero per Euro 4.440.000. I predetti finanziamenti sono stati acquisiti in seguito all'operazione di fusione inversa con la ex società controllante Villa Regina S.p.A. descritta nella presenta nota. Nel corso dell'esercizio i soci hanno provveduto alla concessione di un ulteriore quota di finanziamento finalizzata alla conclusione dell'operazione di acquisto del terreno descritta nella parte introduttiva della presente nota.

Debiti verso banche: si riferisce al prestito ipotecario concesso dal Banco BPM S.p.A. con scadenza a giugno 2022. Prestito derivante dalla fusione con Villa Regina Spa.

Debiti verso fornitori: includono Euro 245.992 di debiti per fatture da ricevere per beni e servizi di competenza dell'esercizio.

Debiti tributari: si riferiscono ai debiti per ritenute dipendenti e lavoratori autonomi.

Debiti previdenziali: l'importo rappresenta principalmente il saldo debiti verso fondi previdenziali, INPS ed INAIL.

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Dettaglio	Importo esercizio corrente
Debiti v/clienti	2.231
Ritenute sindacali	801
Debiti v/dipendenti retribuzioni nette	162.395
Debiti v/ amministratori	4.390
Depositi cauzionali ricevuti	315.800
Cessione quinto	3.692

Dettaglio	Importo esercizio corrente
Debiti per 13.ma mensilità	3.237
Debiti per ferie/rol	106.633
Debiti diversi	11.593
Debiti verso ospiti	86
Debiti v/LDL per acquisto partecipazione	253.684
Debiti v/CSA per obbligazionisti c/interessi	7.970
Totale	**872.512**

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti

Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	9.720.000	5.500.000	540.974	102.621	72.957	872.512	16.809.064

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	9.720.000	9.720.000
Debiti verso banche	5.500.000	5.500.000
Debiti verso fornitori	540.974	540.974
Debiti tributari	102.621	102.621
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.957	72.957
Altri debiti	872.512	872.512
Totale debiti	**16.809.064**	**16.809.064**

Finanziamenti effettuati da soci della società

I finanziamenti verso soci per complessivi Euro 6.720.000 sono relativi ad un prestito infruttifero con rimborso previsto a 12 mesi per Euro 2.280.000 e ad un finanziamento fruttifero per Euro 4.440.000. I predetti finanziamenti sono stati acquisiti in seguito all'operazione di fusione inversa con la ex società controllante Villa Regina S.p.A. descritta nella presenta nota.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	358.366	37.548	395.914
Totale ratei e risconti passivi	**358.366**	**37.548**	**395.914**

I ratei passivi sono relativi principalmente ad interessi passivi maturati sui finanziamenti soci.

Si evidenzia che non sussistono ratei passivi con quote scadenti oltre l'esercizio successivo.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Si precisa che tutti i ricavi delle vendite e prestazioni sono riferite alla attività di assistenza Socio Sanitaria svolta dalla società attraverso le sue RSA (Il Gelso e Orchidea) ed il Centro Diurno

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi delle vendite sono da attribuirsi esclusivamente in Italia.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC

12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	variazioni
6.133.144	4.996.182	1.136.962

Descrizione	2022	2021	variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	575.331	416.725	158.606
Servizi	2.021.664	1.944.708	76.956
Godimento di beni di terzi	43.489	28.834	14.655
Costi per il personale	2.554.971	2.362.662	192.309
Ammortamento immobilizzazioni	784.984	-	784.984
Variazione rimanenze materie prime	(36.782)	6.710	(43.492)
Accantonamento per rischi	-	60.000	(60.000)
Oneri diversi di gestione	189.487	176.543	12.944
Totale costi della produzione	**6.133.144**	**4.996.182**	**1.136.962**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Il saldo è suddiviso principalmente tra acquisti di farmaci, parafarmaci, ossigeno derrate alimentari.

Costi per servizi

I costi per servizi si compongono come segue:

Descrizione	2022	2021	variazione
Acqua	24.950	25.185	(235)
Altri	52.144	58.272	(6.128)
Assicurazioni	76.571	85.982	(9.411)
Compensi a sindaci e revisori	10.030	22.150	(12.120)
Compensi agli amministratori	80.000	80.000	0
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	138.773	131.364	7.409
Energia elettrica	289.547	169.009	120.538
Gas	178.356	82.924	95.432
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	2.570	169.885	(167.315)
Pubblicità	11.624	3.590	8.034
Servizi e consulenze tecniche	588.782	524.363	64.419
Spese di manutenzione e riparazione	140.570	119.116	21.454
Spese di viaggio e trasferta	12.519	837	11.682

Spese e consulenze legali	52.312	40.964	11.348
Spese telefoniche	13.204	12.271	933
Servizi alberghieri	334.395	404.128	(69.733)
Smaltimento rifiuti speciali	15.314	14.668	646
Totale servizi	**2.021.664**	**1.944.708**	**76.956**

.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice Civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del Codice Civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	97.771	74.638	172.409

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Le imposte correnti sul reddito al 31 dicembre 2022 sono costituite da IRES per Euro 7.122 e da IRAP per Euro 35.970.

Quanto alle imposte anticipate, l'imputazione a conto è relativa a:

DESCRIZIONE	IMPORTO	IRES
Assorbimento Perdite Fiscali pregresse	(115.987)	(27.837)
Utilizzo accantonamenti fondi precedente	(60.000)	(14.400)
TOTALE	**(175.987)**	**(42.237)**

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal Codice Civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	7	78	85

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori
Compensi	80.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	10.000	10.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 Codice Civile

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del Codice Civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice Civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice Civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che la Società ha:

- perfezionato l'accordo relativo alla cessione dell'intero complesso immobiliare ad Euryale Healthcare Italia 1, un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso di diritto italiano, gestito da Kryalos SGR S.p.A., società per azioni a socio unico di diritto italiano, con sede legale a Milano, via Cordusio 1, per un importo complessivo di Euro 18.000.000. Contestualmente alla vendita dell'Immobile, la Società ha sottoscritto un contratto di locazione per lo stesso Immobile con l'acquirente Euryale Healthcare Italia 1, che prevede una durata di 15+15+15 anni e un canone di locazione annuo di 955.000 Euro;

- in data 29 marzo 2023, è stato perfezionato un aumento di capitale deliberato in data 19 gennaio 2022, utilizzando l'importo di Euro 1.680.000,00 di cui alla Riserva Targata con conseguente evasione della pratica da parte del competente

Registro delle Imprese; di conseguenza il capitale deliberato, sottoscritto e versato della Società oggi ammonta ad Euro 4.926.315,79.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del Codice Civile

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art.25 DL 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che non vi sono informazioni rilevanti in merito.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nell'ultimo triennio ha ricevuto ai sensi della normativa in oggetto, il contributo di seguito indicato:

Titolo Misura	Data Concessione	Importo nominale
Regolamento per i fondi interprofessionali per la formazione continua per la concessioni di aiuti di stato esentati ai sensi del regolamento CE n.651/2014 e in regime de minimis ai sensi del regolamento CE n.1407/2013	21/04/2021	7.200 Euro

.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare a nuovo la perdita d'esercizio.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Milano, 31/03/2023
Lino Di Lernia
Presidente del Consiglio di Amministratore