

## VILLA SERENA S.P.A.

### Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	GALBIATE
Codice Fiscale	02600960138
Numero Rea	LECCO 293117
P.I.	02600960138
Capitale Sociale Euro	13.135.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	873000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	12.825.941	12.825.941
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	0	150
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	12.825.941	12.826.091
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>12.825.941</b>	<b>12.826.091</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	319.062	366.415
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>319.062</b>	<b>366.415</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.297	19.157
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>14.297</b>	<b>19.157</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	982
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>0</b>	<b>982</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>333.359</b>	<b>386.554</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	200.142	200.142
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>200.142</b>	<b>200.142</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	918.618	952.949
3) danaro e valori in cassa	49	162
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>918.667</b>	<b>953.111</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.452.168</b>	<b>1.539.807</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>5.185</b>	<b>4.545</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>14.283.294</b>	<b>14.370.443</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	13.135.000	13.135.000

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	14.582	12.457
V - Riserve statutarie	87.493	74.739
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	160.963	133.329
Varie altre riserve	1.392	1.389
Totale altre riserve	162.355	134.718
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	21.760	42.514
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	13.421.190	13.399.428
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	-
2) per imposte, anche differite	0	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	-
4) altri	5.000	0
Totale fondi per rischi ed oneri	5.000	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	603.828	603.768
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.046	26.589
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	25.046	26.589
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.790	46.680
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	35.790	46.680
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.394	62.313
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.394	62.313
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.046	231.665
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	137.046	231.665
Totale debiti	253.276	367.247
E) Ratei e risconti	0	0
Totale passivo	14.283.294	14.370.443

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	100.602	100.685
5) altri ricavi e proventi		
altri	807.175	961.401
Totale altri ricavi e proventi	807.175	961.401
Totale valore della produzione	907.777	1.062.086
B) Costi della produzione		
7) per servizi	84.749	85.182
9) per il personale		
a) salari e stipendi	540.331	645.652
b) oneri sociali	153.449	178.275
c) trattamento di fine rapporto	48.878	57.771
Totale costi per il personale	742.658	881.698
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	150	300
Totale ammortamenti e svalutazioni	150	300
12) accantonamenti per rischi	5.000	0
14) oneri diversi di gestione	53.921	54.162
Totale costi della produzione	886.478	1.021.342
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	21.299	40.744
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	2.703
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.780	4.450
Totale proventi diversi dai precedenti	2.780	4.450
Totale altri proventi finanziari	2.780	7.153
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	2.780	7.153
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	1.858
Totale svalutazioni	0	1.858
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(1.858)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	24.079	46.039
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.319	3.525
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.319	3.525
21) Utile (perdita) dell'esercizio	21.760	42.514

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	21.760	42.514
Imposte sul reddito	2.319	3.525
Interessi passivi/(attivi)	(2.780)	(7.153)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	21.299	38.886
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	53.878	57.771
Ammortamenti delle immobilizzazioni	150	300
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	1.858
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	54.028	59.929
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	75.327	98.815
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	47.353	(13.726)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.543)	8.375
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(640)	(3.640)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(108.727)	84.722
Totale variazioni del capitale circolante netto	(63.557)	75.731
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	11.770	174.546
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	2.780	7.153
(Imposte sul reddito pagate)	(2.304)	171
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(46.690)	(166.181)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(46.214)	(158.857)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(34.444)	15.689
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	(202.000)

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	(202.000)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	(2)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	(2)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(34.444)	(186.313)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	952.949	1.139.158
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	162	266
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	953.111	1.139.424
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	918.618	952.949
Danaro e valori in cassa	49	162
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	918.667	953.111
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

### Nota integrativa, parte iniziale

#### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

##### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

### Principi di redazione

#### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

#### **Prospettiva della continuità aziendale**

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

### **CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE**

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

## **Cambiamenti di principi contabili**

### **CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI**

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

## **Correzione di errori rilevanti**

### **CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI**

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

### **PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO**

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

## **Criteri di valutazione applicati**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.



In particolare, i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono stati completamente ammortizzati, utilizzando un'aliquota annua del 33,33%.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Altri beni:

- macchine ufficio elettroniche: 20%

Il paragrafo n. 56 del principio contabile OIC 16, stabilisce che: " .... Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione..."

Prevedendo inoltre che:

"58. Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

59. Il principio modifica inoltre la previgente distinzione tra fabbricati civili (intesi come immobili destinati a uso di civile abitazione o a uso alberghiero, turistico, termale, sportivo, balneare e terapeutico) e fabbricati industriali è stata soppiantata da quella basata sulla loro strumentalità.

Infatti, a partire dai bilanci 2016, la voce "B.II.1 - Terreni e fabbricati" dovrà comprendere i fabbricati direttamente strumentali per l'attività della società. Rientrano in questa prima categoria i fabbricati e gli stabilimenti con destinazione industriale, le opere idrauliche fisse, i silos, i piazzali e le recinzioni, le autorimesse, le officine, gli oleodotti, le opere di urbanizzazione, i fabbricati ad uso amministrativo o commerciale, gli uffici, i negozi, le esposizioni, i magazzini e le altre opere murarie.

Nella seconda, invece, vanno ricompresi gli immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico, i collegi, le colonie, gli asili nido, le scuole materne e gli edifici atti allo svolgimento delle attività accessorie. La novità sostanziale, rispetto agli esercizi precedenti, riguarda l'obbligo di ammortizzare, in base alla stimata vita utile, sia i fabbricati strumentali che quelli non strumentali, a meno che non si dimostri che il loro valore residuo risulti pari o superiore al valore contabile. Nel caso di ammortamento, il loro piano deve corrispondere alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

L'OIC 16 prevede peraltro che "fatte salve le modifiche che devono essere applicate retroattivamente ai sensi dell'articolo 12 del D.lgs. 139/2015, il redattore del bilancio può scegliere di applicare il nuovo principio contabile prospetticamente".

Ciò significa che i fabbricati civili già iscritti nel bilancio 2015 potranno continuare a non essere assoggettati ad ammortamento e la nuova disciplina si applicherà unicamente ai fabbricati non strumentali acquisiti a partire dal 1° gennaio 2016.

L'organo amministrativo ha inteso procedere, sulla base della facoltà concessa e coerentemente con il comportamento adottato nei precedenti esercizi, a non ammortizzare gli immobili assimilati a quelli civili.

Le manutenzioni, anche di natura incrementativa, sono a carico del concessionario e si ritiene che non vi sia una presumibile perdita di valore, tenuto altresì conto degli interventi edilizi effettuati.

### **Crediti**

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

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, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

### ***Crediti tributari e attività per imposte anticipate***

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

### ***Attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni***

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto ed il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

Il D.L. 119/2018 convertito con L. 136/2018 ha inserito per le imprese OIC *adopter* una specifica disposizione finalizzata ad evitare la svalutazione dei titoli, iscritti nell'attivo circolante, a causa del (minor) valore di realizzo desumibile dal mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole.

La società si è avvalsa di tale facoltà, mantenendo per il 2018 il valore di iscrizione risultante dal bilancio 2017.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

### **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

Gli stanziamenti operati riflettono la miglior stima delle passività potenziali legate alle cause legali in corso.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

#### **Debiti**

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

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.

#### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

## **Altre informazioni**

### **ALTRE INFORMAZIONI**

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

##### CREDITI VERSO SOCI

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 0 (€ 0 nel precedente esercizio), di cui € 0 richiamati.

#### Immobilizzazioni

##### IMMOBILIZZAZIONI

##### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	18.423	0	0	0	0	18.423
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	18.423	0	0	0	0	18.423
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	18.423	0	0	0	0	18.423
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	18.423	0	0	0	0	18.423
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	-	0

##### Immobilizzazioni materiali

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 12.825.941 (€ 12.826.091 nel precedente esercizio).

#### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	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	13.719.463	319.725	127.756	188.006	0	14.354.950
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	893.522	319.725	127.756	187.856	0	1.528.859
Valore di bilancio	12.825.941	0	0	150	0	12.826.091
Variazioni nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	150	0	150
Totale variazioni	0	0	0	(150)	0	(150)
Valore di fine esercizio						
Costo	13.719.463	319.725	127.756	188.006	0	14.354.950
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	893.522	319.725	127.756	188.006	0	1.529.009
Valore di bilancio	12.825.941	0	0	0	0	12.825.941

#### **Operazioni di locazione finanziaria**

##### **Operazioni di locazione finanziaria**

Con riferimento alla data di redazione del bilancio, la società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria e pertanto non vengono fornite le informazioni di cui all'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

##### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### **Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati**

##### **Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi**

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

#### **Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

##### **Crediti immobilizzati**

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

##### **Partecipazioni in imprese controllate**

Non esistono partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

##### **Partecipazioni in imprese collegate**

Non esistono partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

##### **Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica**

Non vengono forniti i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, in quanto non sussiste la fattispecie.

#### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

##### **Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine**

Non vengono forniti i dati relativi ai crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile, in quanto non sussiste la fattispecie.

#### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

##### **Immobilizzazioni Finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value**

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 2 lettera a) del codice civile, si specifica che non esistono immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

## **Attivo circolante**

### **ATTIVO CIRCOLANTE**

#### Rimanenze

##### **Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

#### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 333.359 (€ 386.554 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	319.062	0	319.062	0	319.062
Crediti tributari	14.297	0	14.297		14.297
Totale	333.359	0	333.359	0	333.359

Si precisa che l'importo dei crediti v/clienti è vantato nei confronti della società concessionaria per il riaddebito degli oneri del personale distaccato ed altri rimborsi.

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

### Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	366.415	(47.353)	319.062	319.062	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.157	(4.860)	14.297	14.297	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	982	(982)	0	0	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	386.554	(53.195)	333.359	333.359	0	0

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

### Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	319.062	319.062
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14.297	14.297
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	333.359	333.359

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

#### Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non esistono crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 200.142 (€ 200.142 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	200.142	0	200.142
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>200.142</b>	<b>0</b>	<b>200.142</b>

Si precisa che l'importo indicato a bilancio risulta al netto della **svalutazione di euro 1.858** effettuata nel 2017 per riportare il valore del fondo comune di investimento sottoscritto al controvalore risultante dal rendiconto della situazione finanziaria riferito al 31/12/2017. Importo confermato anche per il 2018 sulla base della facoltà concessa dal D.L. 119/2018.

L'importo della svalutazione non operata ammonta ad Euro 5.819,46. .

### Disponibilità liquide

#### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 918.667 (€ 953.111 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	952.949	(34.331)	918.618
Denaro e altri valori in cassa	162	(113)	49
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>953.111</b>	<b>(34.444)</b>	<b>918.667</b>

### **Ratei e risconti attivi**

#### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 5.185 (€ 4.545 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	277	646	923
Risconti attivi	4.268	(6)	4.262
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>4.545</b>	<b>640</b>	<b>5.185</b>



v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

**Composizione dei ratei attivi:**

	Descrizione	Importo
	INTERESSI BANCARI TIME DEPOSIT	881
	CORRISPETTIVI PASTI	42
<b>Totale</b>		923

**Composizione dei risconti attivi:**

	Descrizione	Importo
	ASSICURAZIONI AUTOMEZZI	613
	ASSICURAZIONI VARIE	3.649
<b>Totale</b>		4.262

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale si specifica che non sono state effettuate **“Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali”**.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### Patrimonio netto

##### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 13.421.190 (€ 13.399.428 nel precedente esercizio).

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita **durante l'esercizio** dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	13.135.000	0	0	0	0	0		13.135.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	12.457	0	2.126	0	1	0		14.582
Riserve statutarie	74.739	0	12.754	0	0	0		87.493
Altre riserve								
Riserva straordinaria	133.329	0	27.634	0	0	0		160.963
Varie altre riserve	1.389	0	0	3	0	0		1.392
Totale altre riserve	134.718	0	27.634	3	0	0		162.355
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	42.514	0	(42.514)	0	0	0	21.760	21.760
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	13.399.428	0	0	3	1	0	21.760	13.421.190

#### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
F.do riserva da conferimento 30/04/2001	1.390
Arrotondamento all'unità di euro	2
Totale	1.392

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni **dell'esercizio precedente** delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
<b>Capitale</b>	13.135.000	0	0	0
<b>Riserva legale</b>	11.362	0	1.095	0
<b>Riserve statutarie</b>	68.171	0	6.568	0
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	119.098	0	14.231	0
<b>Varie altre riserve</b>	1.391	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	120.489	0	14.231	0
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	21.894	0	-21.894	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	13.356.916	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Capitale</b>	0	0		13.135.000
<b>Riserva legale</b>	0	0		12.457
<b>Riserve statutarie</b>	0	0		74.739
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	0	0		133.329
<b>Varie altre riserve</b>	2	0		1.389
<b>Totale altre riserve</b>	2	0		134.718
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	0	0	42.514	42.514
<b>Totale Patrimonio netto</b>	2	0	42.514	13.399.428

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

### **Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto**

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	13.135.000	Apporto dei soci	Copertura perdite	0	0	0
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	0			-	-	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0			-	-	-
<b>Riserva legale</b>	14.582	Utili di esercizio	Aumento capitale, copertura perdite	14.582	0	0
<b>Riserve statutarie</b>	87.493	Utili di esercizio	Aumento capitale, copertura perdite	87.493	0	0
<b>Altre riserve</b>						

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Riserva straordinaria</b>	160.963	Utili di esercizio	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione ai soci	160.963	0	0
<b>Varie altre riserve</b>	1.392	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione ai soci	1.390	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	162.355			162.353	0	0
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0			-	-	-
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	0			-	-	-
<b>Totale</b>	13.399.430			264.428	0	0
<b>Quota non distribuibile</b>				102.075		
<b>Residua quota distribuibile</b>				162.353		

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
<b>F.do riserva da conferimento 30 /04/2001</b>	1.390	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione ai soci	1.390	0	0
<b>Arrotondamento all'unità di euro</b>	2	Arrotondamento	Nessuna	0	0	0
<b>Totale</b>	1.392					

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

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

#### **Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**

Non vengono informazioni di cui all'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del codice civile in quanto non sussiste la fattispecie.

## Fondi per rischi e oneri

### **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 5.000 (€ 0 nel precedente esercizio).

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	-	-	-	0	0
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	0	0	0	5.000	5.000
<b>Totale variazioni</b>	0	0	0	5.000	5.000

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di fine esercizio	0	0	0	5.000	5.000

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni si rimanda a quanto indicato nel paragrafo delle "Cause e vertenze in corso" della presente nota integrativa.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 603.828 (€ 603.768 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	603.768
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	48.878
Utilizzo nell'esercizio	46.690
Altre variazioni	(2.128)
Totale variazioni	60
Valore di fine esercizio	603.828

Si precisa che il dato relativo all'utilizzo nell'esercizio si riferisce ai rapporti di lavoro dipendente cessati nell'anno.

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 253.276 (€ 367.247 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso fornitori	26.589	-1.543	25.046
Debiti tributari	46.680	-10.890	35.790
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	62.313	-6.919	55.394
Altri debiti	231.665	-94.619	137.046
Totale	367.247	-113.971	253.276

## Variazioni e scadenza dei debiti

### Debiti - Distinzione per scadenza

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	26.589	(1.543)	25.046	25.046	0	0
Debiti tributari	46.680	(10.890)	35.790	35.790	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	62.313	(6.919)	55.394	55.394	0	0
Altri debiti	231.665	(94.619)	137.046	137.046	0	0
<b>Totale debiti</b>	<b>367.247</b>	<b>(113.971)</b>	<b>253.276</b>	<b>253.276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Suddivisione dei debiti per area geografica

#### **Debiti - Ripartizione per area geografica**

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso fornitori	25.046	25.046
Debiti tributari	35.790	35.790
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.394	55.394
Altri debiti	137.046	137.046
<b>Debiti</b>	<b>253.276</b>	<b>253.276</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

#### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	25.046	25.046
Debiti tributari	35.790	35.790
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	55.394	55.394
Altri debiti	137.046	137.046
<b>Totale debiti</b>	<b>253.276</b>	<b>253.276</b>

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

#### **Debiti - Operazioni con retrocessione a termine**

Non esistono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

### **Finanziamenti effettuati dai soci**

Non sono stati effettuati finanziamenti da soci a favore della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

### **Ristrutturazione del debito**

La società non ha attivato alcuna operazione di ristrutturazione del debito.

## **Ratei e risconti passivi**

### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

## Nota integrativa, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

## Valore della produzione

### VALORE DELLA PRODUZIONE

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

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canone concessione	100.000
Altri ricavi	602
<b>Totale</b>	<b>100.602</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	100.602
<b>Totale</b>	<b>100.602</b>

#### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 807.175 (€ 961.401 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Altri</b>			
Personale distaccato presso altre imprese	881.698	-139.041	742.657
Riaddebito IMU	52.236	0	52.236
Sopravvenienze e insussistenze attive	678	-671	7
Rilascio fondo svalutazione crediti	10.302	-10.302	0
Rettifica I.V.A.	15.078	-3.899	11.179



v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

Altri ricavi e proventi	1.409	-313	1.096
Totale altri	961.401	-154.226	807.175
Totale altri ricavi e proventi	961.401	-154.226	807.175

## Costi della produzione

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 84.749 (€ 85.182 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Compensi agli amministratori	12.150	0	12.150
Compensi a sindaci e revisori	22.125	0	22.125
Spese e consulenze legali	1.746	48	1.794
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	36.697	-668	36.029
Assicurazioni	4.760	-18	4.742
Altri	7.704	205	7.909
Totale	85.182	-433	84.749

L'importo relativo alla voce "Consulenze fiscali, amministrative e commerciali" comprende il costo per "l'accordo di service", inerente i servizi amministrativi, di **euro 24.000**.

#### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

#### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 53.921 (€ 54.162 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU	52.236	-44	52.192
Altri oneri di gestione	1.926	-197	1.729
Totale	54.162	-241	53.921

Si precisa che l'IMU e la TASI sono state poste a carico del concessionario ed interamente rimborsate dallo stesso.

## Proventi e oneri finanziari

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### Composizione dei proventi da partecipazione

#### Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, si segnala che la società non possiede alcun tipo di partecipazione e quindi non ha conseguito alcun tipo di provento.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

#### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile, si precisa che nel bilancio in esame non risulta presente la voce "interessi ed altri oneri finanziari".

#### Utili e perdite su cambi

Non vengono fornite le informazioni concernenti la suddivisione degli utili e delle perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati, in quanto non sussiste la fattispecie.

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

### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i ricavi di entità o incidenza eccezionali:

Voce di ricavo	Importo
Rettifica IVA	11.179
Altre sopravvenienze attive	7
Totale	11.186

### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i costi di entità o incidenza eccezionali:

Voce di costo	Importo	Natura
Acc.to fondo rischi cause in corso	5.000	
Totale	5.000	

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

### IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

v.2.9.5

VILLA SERENA S.P.A.

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
<b>IRES</b>	1.057	0	0	0	
<b>IRAP</b>	1.262	0	0	0	
<b>Totale</b>	2.319	0	0	0	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali, specificando quelle per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
<b>Perdite fiscali</b>		
<b>dell'esercizio</b>	0	0
<b>di esercizi precedenti</b>	728.031	751.320
<b>Totale perdite fiscali</b>	728.031	751.320
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	0	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

### *Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico*

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

	Imponibile Ires	Imposta Ires	Imponibile Irap	Imposta Irap
<b>Risultato prima delle imposte</b>	24.079	5.779	0	0
<b>Valore della produzione + spese personale</b>	0	0	763.957	29.794
<b>Acc.to cause in corso</b>	5.000	1.200	5.000	195
<b>Variazioni in aumento permanenti</b>	52.547	12.611	66.287	2.585
<b>Variazioni in diminuzione permanenti</b>	-52.515	-12.604	-52.236	-2.037
<b>Deduzione A.C.E.</b>	-1.417	-100	0	0
<b>Perdite fiscali dedotte</b>	-23.289	-5.589	0	0
<b>Riaddebito personale distaccato</b>	0	0	-742.657	-28.964
<b>Deduzione forfetaria spettante</b>	0	0	-8.000	-312
<b>Totali</b>	4.405	1.057	32.351	1.262

## Nota integrativa, altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

#### Dati sull'occupazione

##### Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	2
Altri dipendenti	13
Totale Dipendenti	16

Il contratto nazionale di lavoro applicato è l'UNEBA; per parte del personale dipendente proveniente dall'Ente Locale viene applicato il contratto del comparto Regioni ed Autonomie Locali, così come riportato nel contratto integrativo sottoscritto dalle organizzazioni sindacali in data 17/12/2002.

A decorrere dall'esercizio 2006 il nostro personale è stato distaccato presso la KCS Caregiver Cooperativa sociale. Il contratto di distacco è stato visto dalle associazioni sindacali in data 03/11/2005.

In data 20/12/2013 è stato sottoscritto il nuovo accordo di distacco per il periodo che decorre dal 01/01/2014 al 31/12/2035, in relazione al contratto di concessione in essere con la stessa KCS.

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

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

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	12.150	22.125
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Va precisato che il numero degli amministratori in carica e i compensi dagli stessi percepiti rispettano i limiti previsti dal comma 718 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007 (Legge 27/12/2006) e dei commi 6 e 7 dell'art.11 del D.LGS. 19.8.2016 n.175.

Si sottolinea inoltre che gli emolumenti spettanti al Collegio Sindacale comprendono anche quelli relativi all'attività di Revisione legale, allo stesso demandata (articolo 2427, primo comma, n.16 bis c.c.), e che ai componenti dell'organo di controllo non sono stati erogati compensi per incarichi diversi.

## Categorie di azioni emesse dalla società

### Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
ORDINARIE	13.135	13.135.000	0	0	13.135	13.135.000
Totale	13.135	13.135.000	0	0	13.135	13.135.000

## Titoli emessi dalla società

### Titoli emessi dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 18 del codice civile, relativamente ai titoli emessi dalla società, non vengono fornite in quanto non sussiste la fattispecie.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

### Strumenti finanziari

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 19 del codice civile, relativamente ai dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società, non vengono fornite in quanto non sussiste la fattispecie.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si specifica che non esistono impegni e garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale, mentre per le passività potenziali si specifica quanto segue:

#### Cause e vertenze in corso

La Società in qualità di parte resistente ha presentato controricorso presso la Corte di Cassazione, investita della controversia derivante dal ricorso proposto da un dipendente delle Società, in data 27/02/2016, avverso la sentenza della Corte di Appello di Milano Sez. Lavoro.

Il contenzioso instaurato dal dipendente aveva, tra l'altro, come oggetto la trasformazione del contratto di lavoro da tempo parziale a tempo pieno. Nel merito la pronuncia della Corte di Appello, condividendo la tesi difensiva della

società, stabiliva che dal tenore complessivo dell'accordo emergeva con chiarezza la trasformazione dell'orario di lavoro in full time, era subordinata alla realizzazione dell'appalto di servizi nel quale sarebbe stato inserito il dipendente; il venir meno di tale contratto per cause non imputabili alla società, comportava anche il venir meno dell'obbligo della stessa, assunto nei confronti del dipendente, con il verbale di conciliazione, venendo così ad escludere ogni imputabilità di inadempimento in capo a Villa Serena S.p.A.. Considerati i contenuti delle sentenze di 1° e 2° grado, con esiti favorevoli alla società. Si ritiene ragionevolmente che la tesi difensiva della società possa essere confermata anche dalla Suprema Corte di Cassazione. Nel presente bilancio si è proceduto ad uno stanziamento al fondo rischi per spese legali da sostenere pari ad euro 5.000,00.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

	Parte correlata	Natura del rapporto
	Comune di Galbiate	Socio di Maggioranza

	Altri ricavi / (costi)
	-52.236

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da norme nazionali e di natura regolamentare.

In particolare il costo di euro 52.236,00 si riferisce all'IMU/TASI pagata nel corso dell'anno.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Vengono riportate le informazioni di cui all'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile.

La nota integrativa deve indicare, oltre a quanto stabilito da altre disposizioni:

“22-ter) la natura e l'obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione del loro effetto patrimoniale, finanziario ed economico, a condizione che i rischi e i benefici da essi derivanti siano significativi e l'indicazione degli stessi sia necessaria per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società”.

A tale proposito per il concetto di significatività dei rischi è utile riferirsi a quello dei principi contabili internazionali ed in particolare il “Quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”. I paragrafi dal 26 al 30, chiariscono i concetti di significatività e rilevanza:

*“Per essere utile, un’informazione deve essere significativa per le esigenze informative connesse al processo decisionale degli utilizzatori.*

*L’informazione è qualitativamente significativa quando è in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori aiutandoli a valutare gli eventi passati, presenti o futuri oppure confermando o correggendo valutazioni da essi effettuate precedentemente”.*

Al fine di adempiere compiutamente a tale obbligo di informativa, si precisa che la società ha affidato la gestione della RSA Villa Serena, dal 1 gennaio 2014, mediante concessione alla KCS Caregiver Cooperativa sociale fino al 31 dicembre 2035, quindi per la durata di 22 anni, in virtù del contratto stipulato in data 20 luglio 2013 e registrato a Merate il 26 luglio 2013.

Le clausole contrattuali contenute nell’accordo di concessione, prevedono, tra le altre, le seguenti obbligazioni:

Impegno del concessionario alla realizzazione degli alloggi protetti con sostenimento di tutti i costi relativi alla costruzione e agli adempimenti accessori;

Impegno del concedente, in caso di revoca per sua volontà, della concessione prima della scadenza, a rimborsare al concessionario, oltre all’indennizzo per il mancato guadagno, le quote di ammortamento per i lavori di adeguamento della struttura realizzati, pari ad Euro 500.000 per ogni annualità di gestione non ancora svolta al momento della risoluzione, oltre agli interessi legali.

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

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Non vi sono da segnalare fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio, ai sensi dell’art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, tali da influenzare la situazione patrimoniale ed economica di fine periodo.

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

### **Strumenti finanziari derivati**

La società non ha sottoscritto alcun contratto relativo a strumenti finanziari derivati di cui all’art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile.

## **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

### **Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile**

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

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

### **Informazioni relative a Startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative**

Non ricorre la fattispecie

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

### **Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124**

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- 5% a riserva legale euro 1.088,00;
- 30% a riserva "investimenti" art.29 dello statuto euro 6.528,01;
- a riserva di utili per deroga art.2423 c.5 Cod.civ. euro 5.819,46;
- a riserva straordinaria euro 8.324,57.



## **Nota integrativa, parte finale**

### **L'Organo Amministrativo**

TAGLIABUE MASSIMO CARLO

Galbiate, 12 aprile 2019

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Dichiarazione di conformità**

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.