

VILLA SERENA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Relazione sulla Gestione al 31/12/2024

Dati Anagrafici	
Sede in	Galbiate
Codice Fiscale	02600960138
Numero Rea	COMO-LECCO 293117
P.I.	02600960138
Capitale Sociale Euro	13.135.000,00 i.v.
Forma Giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	873000
Società in liquidazione	sì
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	

Signori Azionisti/Soci

l'esercizio chiude con un risultato negativo di € -78.313. L'esercizio precedente riportava un risultato negativo di € -144.297.

Ai sensi dell'art. 2364 co. 2 c.c. si precisa che la convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio al 31.12.2024 è avvenuta entro i 180 giorni (anziché gli ordinari 120) successivi alla data di chiusura dell'esercizio sociale per la seguente motivazione: in relazione alle possibili incertezze legate alla controversia in corso con un ex dipendente, come descritto nell'apposito capitolo della Nota Integrativa, al fine di ottenere un preciso quadro informativo da inserire nelle informazioni di bilancio per poter delineare una situazione patrimoniale ed economica veritiera, corretta e prudentiale si è atteso il momento di definizione della causa in corso avvenuta tramite conciliazione giudiziale al 16 aprile 2025.

La presente relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile, corredo il bilancio d'esercizio.

Andamento generale e scenario di mercato

Nell'esercizio 2024, conformemente a quanto stabilito dal contratto di concessione che scadrà il 31 dicembre 2035, la gestione operativa della RSA è stata affidata alla società KCS Caregiver Cooperativa Sociale.

Andamento della gestione

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione e della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico riclassificato	Periodo corrente	Periodo precedente
Ricavi delle vendite	120.099	119.407
Produzione interna	0	0
Valore della produzione operativa	120.099	119.407
Costi esterni operativi	178.068	153.546
Valore aggiunto	(57.969)	(34.139)
Costi del personale	165.142	469.798
Margine operativo lordo	(223.111)	(503.937)
Ammortamenti e accantonamenti	97.987	238.644
Risultato operativo	(321.098)	(742.581)
Risultato dell'area extra-caratteristica	244.778	604.646
Risultato operativo globale	(76.320)	(137.935)
Risultato ordinario (al netto degli oneri finanziari)	(76.320)	(137.935)
Risultato dell'area straordinaria	(812)	0
Risultato lordo	(77.132)	(137.935)
Imposte sul reddito	1.181	6.362
Risultato netto	(78.313)	(144.297)

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	Periodo corrente	Periodo precedente
Margine primario di struttura	448.762	527.074
Margine secondario di struttura	774.429	1.000.839
Margine di disponibilità (CCN)	774.429	1.000.839
Margine di tesoreria	774.429	1.000.839

Indici sulla struttura dei finanziamenti	Periodo corrente	Periodo precedente
Quoziente di indebitamento complessivo	0,04	0,06
Quoziente di indebitamento finanziario	0,00	0,00

Stato Patrimoniale per Aree Funzionali	Periodo Corrente	Periodo Precedente
IMPIEGHI		
Capitale investito operativo	13.113.312	13.432.168
Passività operative	539.048	819.981
Capitale investito operativo netto	12.574.264	12.612.187
Impieghi extra-operativi	700.439	740.828
Capitale investito netto	13.274.703	13.353.015
FONTI		
Mezzi propri	13.274.703	13.353.015
Debiti finanziari	0	0
Capitale di finanziamento	13.274.703	13.353.015

Indici di redditività	Periodo corrente	Periodo precedente
ROE (Return On Equity)	-0,59%	-1,08%
ROE lordo	-0,58%	-1,03%
ROI (Return On Investment)	-0,57%	-1,03%
ROS (Return On Sales)	-80,92%	-126,60%
EBITDA margin	0,67%	73,26%

Stato Patrimoniale finanziario	Periodo corrente	Periodo precedente
ATTIVO FISSO	12.825.941	12.825.941
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	12.825.941	12.825.941
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	987.810	1.347.055
Magazzino	0	0
Liquidità differite	949.031	1.020.776
Liquidità immediate	38.779	326.279
CAPITALE INVESTITO	13.813.751	14.172.996
MEZZI PROPRI	13.274.703	13.353.015
Capitale sociale	13.135.000	13.135.000
Riserve	139.703	218.015
PASSIVITA' CONSOLIDATE	325.667	473.765
PASSIVITA' CORRENTI	213.381	346.216
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	13.813.751	14.172.996

Indicatori di solvibilità	Periodo corrente	Periodo precedente
Quoziente di disponibilità	4,63	3,89
Indice di liquidità (quick ratio)	4,63	3,89
Quoziente primario di struttura	1,03	1,04
Quoziente secondario di struttura	1,06	1,08
Incidenza del capitale proprio (Autonomia Finanziaria)	96,10%	94,21%

La gestione della RSA

Si riportano di seguito le informazioni ricevute dal Concessionario sulla gestione operativa della RSA per l'esercizio 2024.

La gestione dei servizi in concessione dal 01/01/2024 al 31/12/2024

La RSA Villa Serena è autorizzata al funzionamento per 184 posti di letto, di cui:

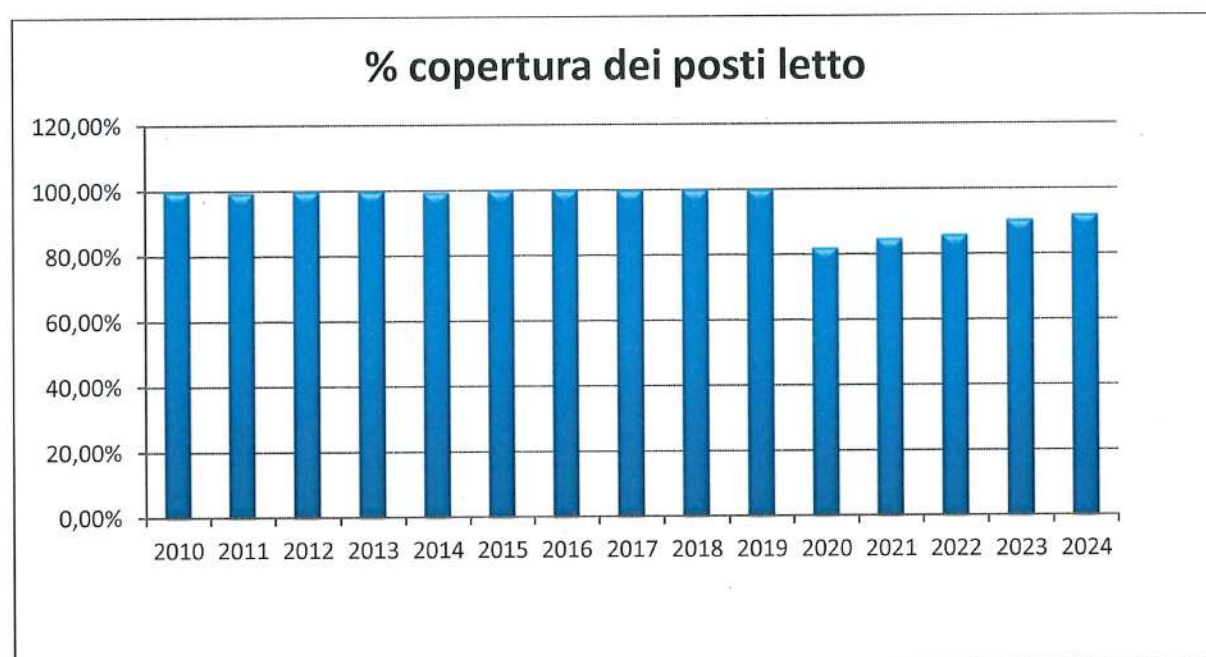
- a) n° 182 p.l. accreditati e contrattualizzati con l'ATS Brianza di cui:
 - a. n° 56 p.l. affetti da Morbo di Alzheimer (deliberazione 625 del 05/09/2019);
- b) n° 2 p.l. accreditati

RSA Villa Serena – n° 182 posti letto contrattualizzati

Si riportano, di seguito, alcuni indicatori relativi alla gestione degli ospiti nei 182 posti letto contrattualizzati:

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Ospiti presenti al 31/12	182	182	182	182	181	140	162	151	168	167
Ospiti ammessi nell'anno	59	62	71	84	70	62	102	57	80	71
Ospiti deceduti nell'anno	44	42	52	51	45	84	60	38	28	56
Ospiti dimessi nell'anno	15	21	19	33	26	19	20	30	23	16
Di cui	Ingressi negli APA	4	1	0	1	2	0	0	0	
	Ingressi RSA Olginate	1	4	0	6	2	0	3	3	2
	Ingressi presso altra RSA	6	3	8	12	9	7	5	7	10
	Rientro al domicilio	1	8	7	6	4	2	7	7	7
	Decessi in ospedale	3	5	4	8	9	10	5	11	3
	Invio in hospice							2	1	
Giornate di assistenza erogate comprehensive di ospedale (giornate per retta RSA + Alz x retta)		66302	66539	66349	66342	66348	54607	56328	57133	60129
Giornate di ricovero		381	252	463	349	572	437	211	308	234
										274

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
ospedaliero (h ric e h non ric)										
Giornate di assistenza erogate	65921	66287	65886	65993	65776	54170	56117	56825	59895	61045
% copertura dei posti letto	99,81%	99,89%	99,88%	99,87%	99,88%	81,98%	84,79%	86,00%	90,51%	92,04%



- Tipologia degli ospiti presenti al 31/12/2024 distinta per classi SOSIA di gravità/fragilità
L'attribuzione della classe SOSIA prevede la seguente valutazione della MOBILITA', COGNITIVITA' e COMORBILITA' degli ospiti (maggiormente grave classe 1)

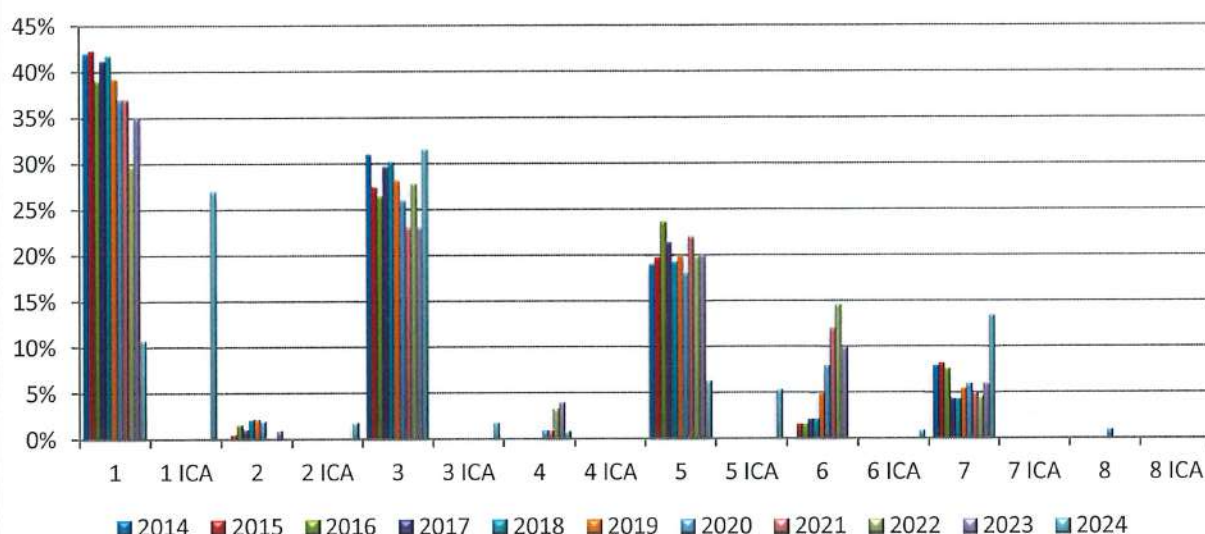
Mobilità	Cognitività	Comorbilità	Classe
Grave	Grave	Grave	1
		Moderata	2
	Moderata	Grave	3
		Moderata	4

Mobilità	Cognitività	Comorbilità	Classe
Moderata	Grave	Grave	5
		Moderata	6
	Moderata	Grave	7
		Moderata	8

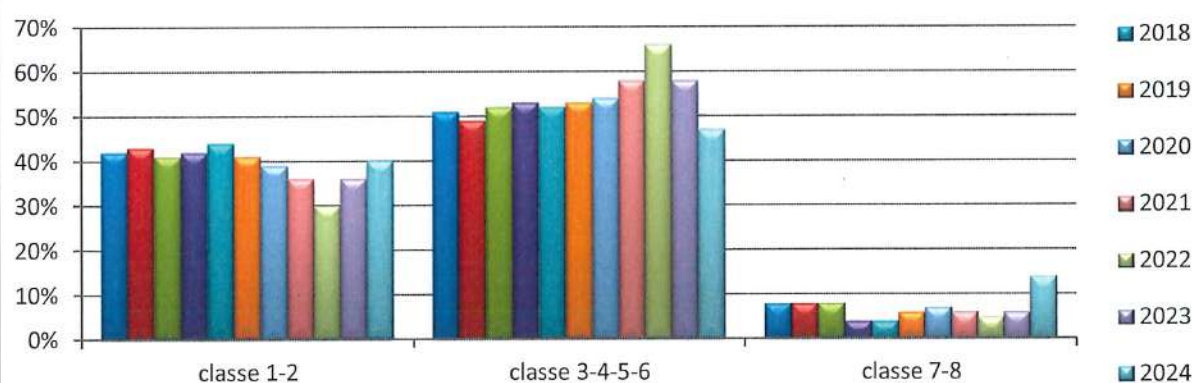
Con delibera n° 1513 del 13/12/2023 Regione Lombardia ha riconosciuto agli enti erogatori oltre alla tariffa SOSIA per posto letto a contratto, una tariffa aggiuntiva in funzione della maggior complessità assistenziale dell'ospite (indice di complessità assistenziale – ICA) legata alla sfera dell'alimentazione e/o del decadimento cognitivo/comportamentale.

RSA Villa Serena 167 p.l. occupati al 31/12/24	maschi	femmine	totali	percentuale
ALZ	0	21	21	13%
ALZ ICA	8	27	35	21%
1	3	9	12	7%
1 ICA	7	23	30	18%
2	0	0	0	0%
2 ICA	1	1	2	1%
3	6	29	35	21%
3 ICA	2	0	2	1%
4	0	1	1	1%
4 ICA	0	0	0	0%
5	1	6	7	4%
5 ICA	2	4	6	4%
6	0	0	0	0%
6 ICA	0	1	1	1%
7	4	11	15	9%
7 ICA	0	0	0	0%
8	0	0	0	0%
8 ICA	0	0	0	0%
	34	133	167	100%

distribuzione classi SOSIA al 31/12 anni 2014/2024



distribuzione degli utenti per raggruppamento di classi confronto 2014-2024 RSA Villa Serena



RSA Villa Serena – n° 2 posti letto autorizzati e accreditati

È stato stipulato il contratto con l'ATS Brianza per la "residenzialità assistita" per i n° 2 posti letto accreditati e non contrattualizzati della RSA.

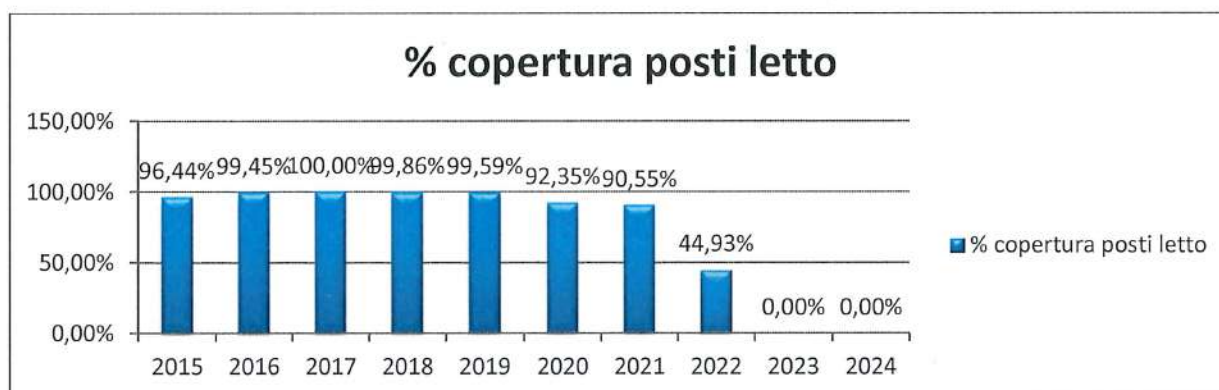
Si riportano, di seguito, alcuni indicatori relativi alla loro gestione:

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Ospiti presenti al 31/12	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0
Ospiti ammessi nell'anno	7	6	0	5	5	4	4	0	0	0
Di Residenzialità assistita	2	6	0	2	3	2	3	0	0	0
cui RSA aperta	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nessuna misura sperimentale	3	0	0	3	2	2	1	0	0	0
Ospiti deceduti nell'anno	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Di Residenzialità assistita	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cui RSA aperta	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ospiti dimessi nell'anno	5	5	0	5	8	4	4	2	0	0
Di Residenzialità assistita	0	5	0	2	3	1	3	2	0	0
cui RSA aperta	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nessuna misura sperimentale	3	0	0	3	5	3	1	0	0	0
Degli Trasferimento stessi in altra RSA	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Trasferimento RSA Villa Serena	4	0	6	1	3	6	2	0	0	0
Trasferimento APA La Corte	0	0	2	2	1	2	1	0	0	0
Rientro al domicilio	1	4	0	1	0	0	1	0	0	0
Decesso in ospedale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Giornate di assistenza erogate	687	722	730	729	727	676	661	328	0	0
Giornate di ricovero ospedaliero	17	6	0	0	0	0	0	0	0	0

	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Giornate di assistenza erogate comprensive di ospedale	704	728	730	729	727	676	661	328	0	0
% copertura dei posti letto	96,44%	99,45%	100%	99,86%	99,59%	92,35%	90,55%	44,93%	0%	0%
Giornate di assistenza remunerate				518	611	643	656	328	0	0

Note: con la riduzione della copertura dei posti letto in RSA sui posti letto accreditati e contrattualizzati non si sono più accolti ospiti sui n° 2 posti letto accreditati e adibiti alla misura Residenzialità assistita dal 13/06/2022 e fino a tutto l'anno 2024.

Attualmente risulta quindi sospeso il contratto con ATS relativo alla misura residenzialità assistita.



RSA Villa Serena – n° 184 posti letto

Retta

Le rette in vigore dal 01/05/2023 sono le seguenti:

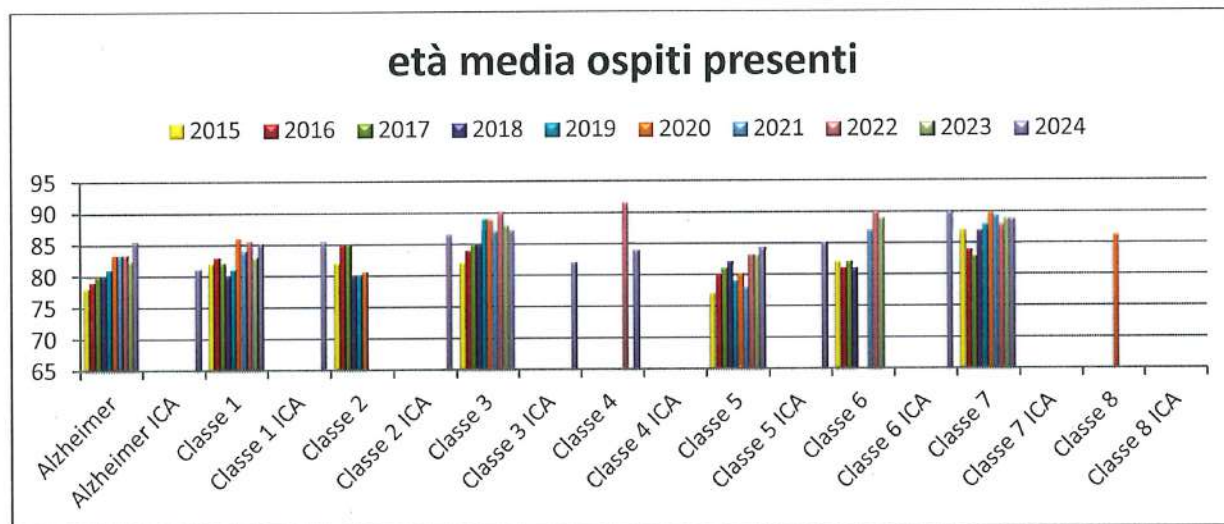
- RSA
 - Posto letto contrattualizzato € 74.00/gg
 - Posto letto autorizzato e accreditato € 84.00/gg
- Nucleo Alzheimer
 - Posto letto contrattualizzato € 79.00/gg

Età media

CLASSIFICAZIONE	ETA' MEDIA OSPITI PRESENTI AL 31/12								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nucleo Alzheimer	78	79	80	80	81	83	83	83	82
Classe 1	82	83	82	80	81	86	84	85,5	83
Classe 2	82	85	85	80	80	81	0		
Classe 3	82	84	85	85	89	89	87	90	88
Classe 4	/	/	/	/	/	0	0	91,5	
Classe 5	77	80	81	82	79	80	78	83	83
Classe 6	82	81	82	81	0	0	87	90	89
Classe 7	87	84	83	87	88	90	89	88	89
Classe 8	/	/	/	/	/	86	0		
ETA' MEDIA COMPLESSIVA	81,43	82,34	82,6	82,16	83,15	85,76	84,80	87,37	85,76

CLASSIFICAZIONE	ETA' MEDIA OSPITI
	PRESENTI AL 31/12/2024
Alzheimer	85,52
Alzheimer ICA	81,12
Classe 1	85,20
Classe 1 ICA	85,47
Classe 2	
Classe 2 ICA	86,50
Classe 3	87,19
Classe 3 ICA	82,00
Classe 4	84,00
Classe 4 ICA	

CLASSIFICAZIONE	ETA' MEDIA OSPITI
	PRESENTI AL 31/12/2024
Classe 5	84,40
Classe 5 ICA	85,13
Classe 6	
Classe 6 ICA	90,00
Classe 7	88,86
Classe 7 ICA	
Classe 8	
Classe 8 ICA	
ETA' MEDIA COMPLESSIVA	85,45



Comune di provenienza degli ospiti presenti al 31/12/2024 in RSA

Comuni soci Villa Serena SpA

Abbadia Lariana	1
Annone Brianza	1
Cesana Brianza	1
Colle Brianza	2
Costamasnaga	3

Dolzago	5
Galbiate	19
Garbagnate Monastero	2
Malgrate	4
Mandello del Lario	4
Oggiono	6
Olginate	4
Valmadrera	4
TOTALE	56 – 34%

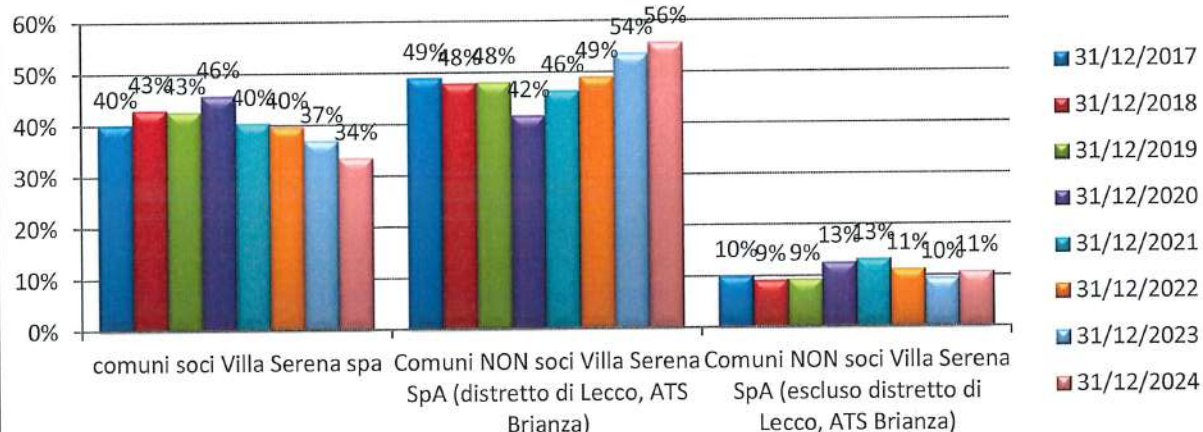
Comuni NON soci Villa Serena SpA (distretto di Lecco, ATS Brianza)

Airuno	2
Barzago	3
Barzanò	1
Bellano	1
Bosisio Parini	3
Bulciago	1
Calco	1
Calolziocorte	3
Carenno	2
Casatenovo	3
Cassago Brianza	2
Castello Brianza	5
Cernusco Lombardone	1
Cremella	1
Garlate	1
La Valletta Brianza	3
Lecco	35
Lierna	1
Merate	3
Missaglia	2
Molteno	1
Montevecchia	1
Olgiate Molgora	1
Robbiate	2
Rogeno	1
Santa Maria Hoè	2
Sirone	3
Sirtori	1
Suello	1
Torre de Busi	1
Valgrehentino	3
Vercurago	2
TOTALE	93 – 56%

Comuni NON soci Villa Serena SpA (escluso distretto di Lecco, ATS Brianza)

Arcore	2
Busnago	1
Carvico	1
Cassina de Pecchi	1
Cisano Bergamasco	1
Concorezzo	1
Costa di Mezzate	1
Lesmo	1
meda	1
Milano	1
Monza	2
Pontida	1
Seregno	1
Veduggio con Colzano	1
Verderio	1
Villa d'Adda	1
TOTALE	18 – 11%

Provenienza ospiti presenti al 31/12 dal 2017 al 2024



Alloggi protetti per anziani "La corte" (11 posti letto)

La cooperativa KCS Caregiver, gestisce gli alloggi protetti "la Corte" siti nel compendio immobiliare sede della RSA Villa Serena.

Tali alloggi sono stati autorizzati al funzionamento in data 25/06/2015 per n° 11 posti letto. Tale progetto si "integra" con l'adesione alla sperimentazione di residenzialità assistita.

Anche per l'anno 2024 sono stati sottoscritti i contratti con l'ATS Brianza distretto di Lecco, per la "residenzialità assistita".

	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Ospiti presenti al 31/12	11	11	11	11	11	11	9	11	11
Ospiti ammessi nell'anno	4	3	4	13	8	2	1	4	7
Di cui Ingressi dalla RSA	1	1	3	2	0	1	0	0	0
Ospiti deceduti nell'anno	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Ospiti dimessi nell'anno	4	3	4	13	8	1	3	2	7
Di cui Dimessi in RSA	2	3	4	9	3	1	2	1	3
Giornate di assistenza erogate	3996	3999	3883	3933	3664	3927	3833	3702	3815
Giornate di ricovero ospedaliero	15	16	134 giorni di assenza	53	151	0	0	0	0

	Anno 2016	Anno 2017	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
Giornate di assistenza erogate comprensive di ospedale	4011	4015	4017	3986	3815	3927	3833	3702	3815
% copertura dei posti letto	99,62%	100%	100%	97,96%	91,01%	97,81%	95,47%	92,20%	94,75%
Giornate di assistenza remunerate			3105	3755	3664	3927	3833	3702	3815

Retta

Le rette in vigore dal 01/05/2023 sono le seguenti:

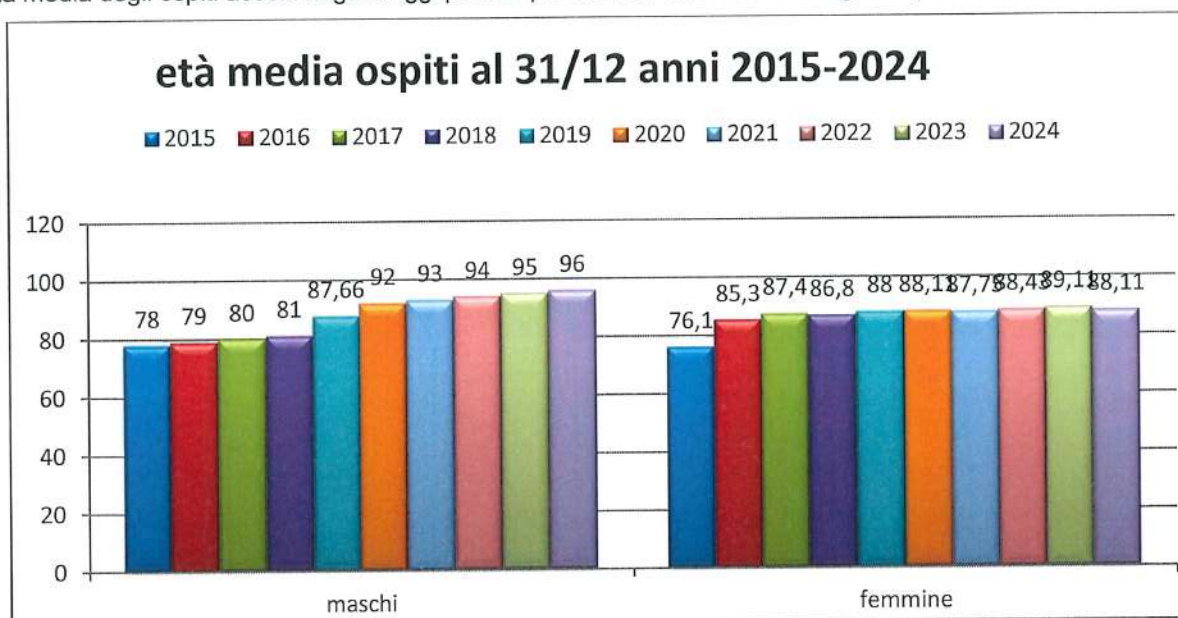
- Monolocale
 - Servizio completo € 69,00/gg
 - Servizio con esclusione ristorazione € 64,00/gg
- Monolocale ad uso doppio con altro ospite
 - Servizio completo € 64,00/gg
 - Servizio con esclusione ristorazione € 59,00/gg
- Monolocale ad uso doppio con coniuge
 - Servizio completo € 62,00/gg
 - Servizio con esclusione ristorazione € 57,00/gg

Tutti gli ospiti hanno sempre usufruito ed usufruiscono del servizio completo che ricomprende:

- servizi sociosanitari (direzione medica, servizio infermieristico, riabilitativo, ausiliario socioassistenziale, educativo/ricreativo);
- servizi alberghieri;
- servizi generali.

Età

L'età media degli ospiti accolti negli alloggi protetti per anziani dal 2015 è di seguito riportata:



e provengono dall'ATS Brianza distretto di Lecco (100%).

Vigilanza sulla RSA Villa Serena anno 2024

Una successiva verifica riguarda la vigilanza effettuata dall'ATS Brianza nell'anno 2024 dalla quale si evince quanto segue:

- 27/08/2024 – Vigilanza SC Igiene Alimenti e Nutrizione – SS Sorveglianza Nutrizionale presso RSA Villa Serena – esito positivo – solo raccomandazioni
- 14/10/2024 – Vigilanza appropriatezza nucleo Alzheimer RSA Galbiate (15 FASAS esaminati - esito 99,2%)
- 15/10/2024 – Vigilanza appropriatezza RSA Galbiate (15 FASAS esaminati - esito 99,2%)
- 15/10/2024 – Vigilanza requisiti organizzativi e gestionali di accreditamento RSA Galbiate (esito subordinato ad ulteriori valutazioni ed invio documentale - inviata)
- 05/12/2024 – Vigilanza appropriatezza e requisiti gestionali RSA aperta Galbiate (esito appropriatezza 100% + esito positivo requisiti)

Il personale dipendente di Villa Serena spa

Il personale dipendente di Villa Serena SpA al 31/12/2024 è costituito da n° 6 unità (n° 2 a tempo pieno e n° 4 part-time):

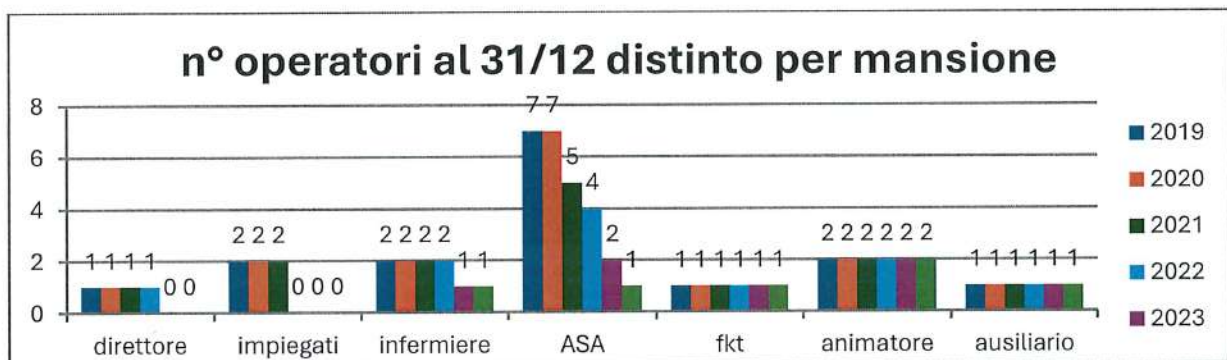
- Animatori n° 2 (di cui n° 1 part-time 18h);
- ASA n° 1
- Ausiliaria n° 1
- Fisioterapisti n° 1 (part-time 18h)
- infermieri n° 1 (di cui n° 1 part-time 24h/sett con variazione di contratto temporanea a 35h/sett fino al 31/12/2024)

Situazione organico:

- ANIMATORI:
 - n° 1 animatore part-time, in aspettativa sindacale dal 2002 e fino a tutto il 2024

Durante l'anno 2024 si è verificata la seguente uscita di personale:

- 1 ASA tempo pieno: licenziamento per giusta causa a seguito di un periodo di assenza ingiustificata. Per procedere al licenziamento è stato sottoscritto un verbale di conciliazione in sede sindacale;



Al personale in distacco al concessionario non sono state irrogate sanzioni e non ci sono stati dipendenti sottoposti a provvedimenti disciplinari nell'anno 2024.

A tutto il personale è stata effettuata la formazione obbligatoria prevista dal D.Lgs 81/2008 e dalla DGR 2569/2014.

Situazione anno 2024 e prospettive anno 2025

Le risorse umane - Premessa

La carenza di figure professionali sanitarie e sociosanitarie, come previsto nella precedente relazione, è proseguita nel corso del 2024..

La situazione attuale sta quindi evidenziando la carenza non solo del personale infermieristico come ben nota gli scorsi anni, ma si sta allargando al comparto medico, assistenziale, fisioterapico; tutte figure fondamentali e rilevanti all'interno di realtà come la nostra.

Tutto ciò si ripercuote negativamente sulla qualità dei servizi e sulla specificità del settore (multi professionalità) in cui "la presa in carico" dovrebbe includere tutti gli aspetti della vita dell'anziano e della sua famiglia e genera innumerevoli difficoltà e preoccupazioni in chi ha la responsabilità di questi servizi per la presenza di etiche professionali, culture e approcci all'anziano profondamente diversi e per la precarietà e la mancanza di disponibilità di manodopera che mette a rischio le stesse attività assistenziali di base.

La gestione si presenta ovunque difficoltosa e sta determinando problemi di "tenuta economica" dei servizi e di "tenuta qualitativa" anche per gli impatti negativi su chi già lavora nel settore (*stress e burn-out*).

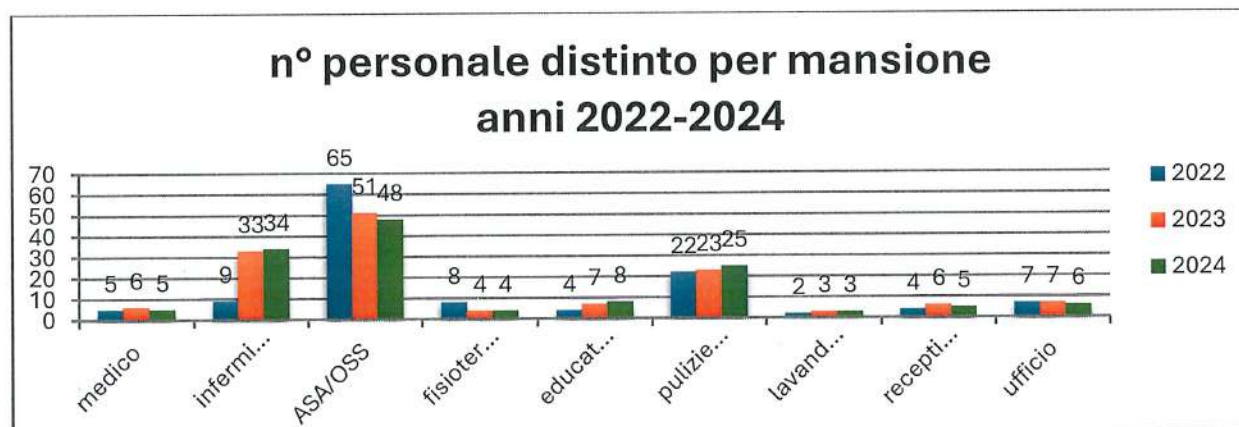
Analisi numeri e composizione personale Villa Serena

Particolarmente e ulteriormente difficoltosa risulta essere la gestione del personale presso Villa Serena che è dislocata in un'area collinare non densamente abitata, non servita da mezzi pubblici, con personale prevalentemente femminile e con background migratorio e di cui una parte ha stabilità territoriale solo temporanea fino al 31 dicembre 2025 per disposizioni legislative (deroghe titoli di studio operatori provenienti dai paesi extra europei).

Situazione personale al 31/12:

	ITALIANO			STRANIERO			TOT		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Medico	2	5	4	3	1	1	5	6	5
Infermieri	6	2	3	3	31	31	9	33	34
ASA/OSS	25	18	19	40	33	29	65	51	48
Fisioterapisti	8	4	4	0	0	0	8	4	4
Educatori	4	7	8	0	0	0	4	7	8
Pulizie e cucina	8	9	10	14	14	15	22	23	25
Lavanderia	2	2	2	0	1	1	2	3	3
Reception, autista e operai	4	6	5	0	0	0	4	6	5
Ufficio	7	7	6	0	0	0	7	7	6
TOTALE	66	60	61	60	80	77	126	140	138
%	52%	43%	44%	48%	57%	56%			

	UOMO			DONNA			TOT		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Medico	2	1	1	3	5	4	5	6	5
Infermieri	2	1	1	7	32	33	9	33	34
ASA/OSS	2	1	1	63	50	47	65	51	48
Fisioterapisti	6	3	3	2	1	1	8	4	4
Educatori	0	0	0	4	7	8	4	7	8
Pulizie e cucina	4	4	5	18	19	20	22	23	25
Lavanderia	0	0	0	2	3	3	2	3	3
Reception, autista e operai	1	2	2	3	4	3	4	6	5
Ufficio	0	0	0	7	7	6	7	7	6
TOTALE	17	12	13	109	128	125	126	140	138
%	13%	9%	9%	87%	91%	91%			



Come si evince dalla tabella, rispetto al 2022 si è ridotto notevolmente il personale italiano a favore di personale estero e continua a prevalere il personale di sesso femminile.

Infermieri

Nel corso del 2024 è proseguita la collaborazione con un'agenzia di lavoro interinale per il reclutamento di personale infermieristico indiano con titolo in deroga fino al 2025.

Si tratta di n° 31 operatori che hanno compensato totalmente l'uscita per dimissioni/pensionamenti del personale fino a quel momento presente in struttura. Ad oggi la gestione infermieristica è quindi di esclusiva competenza di questo personale estero, che necessita comunque di importanti periodi di affiancamento, anche dovuti ad una conoscenza della lingua italiana non sempre ottimale, nonché ad una cultura e a pratiche sanitarie e assistenziali da allineare alla nostra organizzazione. Lo stesso personale viene seguito passo passo in tutte le pratiche burocratico amministrative necessarie all'ottenimento del permesso di soggiorno, del tesserino sanitario, della residenza nonché al riconoscimento del titolo di studio.

KCS ha stabilito di assumere direttamente a tempo indeterminato, dopo almeno un periodo di 1 anno di lavoro alle dipendenze dell'agenzia interinale, il personale infermieristico (al 31/12/2024 n° 14 infermiere avevano un contratto stabile). Questa scelta è stata effettuata sia per una riduzione dei costi di intermediazione ma anche per dare stabilità, seppur vincolata alle normative vigenti, al personale infermieristico. Il fenomeno che si iniziava a verificare era di un importante turn-over che influenzava negativamente la qualità del servizio offerto nonché di un insostenibile dispendio di energie e di tempo per l'inserimento di nuovo personale.

L'inserimento di un notevole numero di operatori infermieristici ha portato alla revisione dei piani di lavoro, agendo sulla redistribuzione di attività e di compiti che richiede meccanismi di coordinamento ben rodati anche al fine di ridurre gli impatti negativi su chi già lavora.

Medici

Nel mese di ottobre 2024 n° 3 medici, che avevano iniziato la collaborazione nel 2023, hanno dato le loro dimissioni per interesse nel proseguimento degli studi. L'orientamento forzato verso medici neolaureati comporta una breve permanenza in struttura, a fronte però di impegno notevole per conoscere e entrare nelle logiche organizzative e di regolamentazione di un settore particolare come il nostro.

A seguito però delle loro dimissioni l'organico si è provveduto all'assunzione come dipendente di un medico geriatra a tempo pieno con alle spalle pregressa esperienza nelle RSA.

Fisioterapisti

La riduzione del numero di operatori fisioterapici purtroppo non si è riuscita a compensare con figure della stessa professione; la scelta è stata quindi quella di aumentare il numero di educatori al fine di garantire il rispetto dello standard di assistenza nonché una qualità di vita buona agli ospiti presenti.

Corso ASA

Il 2024 si è caratterizzato per la prosecuzione della collaborazione con la scuola Fondazione Luigi Clerici di Lecco per l'organizzazione di corsi ASA, totalmente finanziati da KCS, che garantissero successivamente ai partecipanti, l'assunzione diretta presso l'RSA.

Un primo corso è terminato nel mese di giugno 2024 e ha visto 6 candidati su 6 ottenere il titolo. Un candidato ha deciso di non voler collaborare con la nostra struttura mentre gli altri 5 sono stati assunti. Purtroppo però nessuna delle operatrici risulta ancora in forza a causa di dimissioni.

Nel mese di giugno 2024 è partito un secondo corso, al quale hanno partecipato candidati provenienti da diversi territori della Brianza per soddisfare le esigenze di altre strutture del gruppo KCS. Due operatori hanno superato l'esame sostenuto nel mese di febbraio 2025, ma solo n° 1 ha deciso di intraprendere una collaborazione ed è tuttora in forza.

Obiettivi 2025

- Selezionare nuovo personale medico in sostituzione dell'uscente;

- Continuare la ricerca di personale assistenziale e fisioterapico anche avvalendosi di personale libero professionale;

Copertura posti letto

La già evidenziata carenza di figure professionali ha portato, dal periodo Covid, ad una riduzione della percentuale di copertura dei posti letto passando da quasi il 100% negli anni 2019 e precedenti, al 86% del 2022 per poi salire fino al 92% nel 2024. Tutto ciò a fronte di una costante lista d'attesa a dimostrazione che le difficoltà sono ad attribuirsi esclusivamente alla carenza di risorse umane qualificate.

2019	2020	2021	2022	2023	2024
99,88%	81,98%	84,79%	86,00%	90,51%	92,04%

Obiettivi 2025

- Incrementare ulteriormente la saturazione dei posti letto anche al fine di non ridurre ulteriormente il budget riconosciuto e garantire il massimo delle performance del turn over fisiologico che caratterizza le nostre realtà

Problematica alloggiativa

KCS al termine del 2024 aveva in carico n° 5 contratti di affitto per appartamenti collocati nei pressi della struttura, facilmente raggiungibile a piedi, da dedicare a personale di nuovo inserimento. Tale scelta, fondamentale per la prosecuzione dei servizi, comporta comunque un'esposizione economica e rischi a carico della ns società.

Ad inizio del 2024 è avvenuto l'inserimento di nuovo personale nell'ex stabile adibito precedentemente a asilo nido, di proprietà della Parrocchia Santi Pietro e Paolo, grazie all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione iniziati nel mese di agosto 2023.

N° 16 operatori si sono potuti trasferire in una realtà moderna, comunitaria che ha garantito loro privacy ma al contempo la possibilità di interagire con altri colleghi condividendo momenti di svago.

Obiettivi 2025

- Mantenere aggiornati i contratti di affitto e continuare la selezione di nuove realtà abitative.

Progetto "passo dopo passo"

Nel mese di ottobre 2023 si è intrapreso ed è proseguito nel 2024, prioritariamente con il gruppo assistenziale, un percorso volto al miglioramento dell'organizzazione e del clima organizzativo. Nello specifico sono stati definiti momenti di incontro periodici tra il personale (diviso per piani) e la direzione al fine di raccogliere idee, suggerimenti, considerazione e coinvolgere maggiormente i lavoratori nelle scelte, facendoli sentire parte di

un gruppo di lavoro. Tale progetto ha aiutato e migliorato la comunicazione e ha portato a modifiche organizzative, non dispendiose per la struttura, ma ritenute maggiormente funzionali da parte del personale che si è mostrato propositivo e soddisfatto.

Tale progetto è stato correlato anche ad un percorso formativo dal titolo "benessere organizzativo" strutturato in n° 2 moduli "la relazione con sé e con gli altri" e "la collaborazione tra team". Questo percorso della durata di 8 ore ha aiutato sia il personale sia i responsabili a dare anche un taglio teorico ad un percorso volto al miglioramento del clima organizzativo. Le lezioni si sono caratterizzate per l'esecuzione di giochi, esperienze proprio al fine di coinvolgere maggiormente il personale e raggiungere l'obiettivo senza stancarli-

Obiettivi 2025

- continuare ad organizzare incontri periodici, anche se a causa dell'assenza temporanea della direzione, il progetto si fermerà per alcuni mesi.

Investimenti

Il 2024 si è caratterizzato per l'effettuazione di importanti investimenti di oltre €40.000 per la ristrutturazione della cucina interna che si occupa, oltre che della preparazione dei pasti per la RSA Villa Serena, anche della preparazione dei pasti che vengono trasportati alla RSA Pietro Buzzi di Olginate, ai carabinieri di Olginate e ad alcuni utenti al domicilio. L'intervento ha visto la sostituzione di n° 2 forni, di una brasiera, della vasca lavapentole nonché di tutto il pentolame in utilizzo. A seguito della sostituzione dei forni, che sono stati installati, si è effettuato un intervento anche sull'impianto elettrico, adeguandolo alle nuove esigenze e facendolo successivamente certificare.

Campagna vaccinale

Tutti gli ospiti presenti sono vaccinati a ciclo completo e hanno ricevuto la vaccinazione antinfluenzale e, se necessaria, quella antipneumococcica.

Obiettivo 2025

Si provvederà alla somministrazione dei vaccini proposti a livello nazionale e alla somministrazione della vaccinazione antinfluenzale e antipneumococcica richiesta, secondo le disposizioni legislative in vigore e indicate nel POP.

Autocontrollo appropriatezza

Nel mese di dicembre 2023, dopo incontri con il personale medico, anche in collaborazione con un medico della sede centrale KCS, si è attivato il processo di autocontrollo di appropriatezza di tutti i fasas degli ospiti presenti in RSA.

Tale attività, inizialmente poco apprezzata dai professionisti medici in quanto vista come mero adempimento burocratico, è invece servita molto anche a loro, neo laureati e da pochi mesi inseriti nel settore, a prendere consapevolezza degli elementi cruciali nella compilazione delle cartelle.

Il personale medico, per ogni fasce, ha compilato la check list di appropriatezza fornita da ATS, e da loro usata durante le vigilanze. Questo ha permesso sia di verificare il livello di appropriatezza, sia di capire quali sono i punti in cui la ns organizzazione è più carente, al fine di effettuare gli interventi correttivi. Tale lavoro ha portato a rivedere alcuni documenti e a lavorare meglio in team.

La vigilanza effettuata da parte di ATS ha portato ad ottenere il 99.2% di appropriatezza che è un ottimo risultato.

Obiettivo 2025

Continuare il processo di autocontrollo sugli utenti già in carico, sui nuovi ingressi e sui decessi/dimissioni, facendo sì che lo stesso diventi un metodo di lavoro e continui a caratterizzare l'attività non solo medica ma di tutta l'equipe multidisciplinare.

Progetto di trasformazione di Villa Serena in un centro di servizi (RSA, residenzialità assistita, nucleo alzheimer, C-DOM, RSA aperta)

Il gestore di Villa Serena ha continuato ad aderire alle sperimentazioni regionali di Residenzialità Assistita negli alloggi protetti (n° 11) e all'assistenza domiciliare.

Nel corso del 2024, solo per quanto attiene il servizio C-dom si è passati da una gestione cartacea della documentazione all'introduzione della cartella informatizzata. Il processo, seppur difficile, da alla direzione la possibilità di visionare in tempo reale quanto effettuato al domicilio creandosi altresì dei cruscotti di analisi dei dati.

Obiettivi 2025 per tutte le UdO

- introdurre la cartella informatizzata per tutti i servizi della RSA;
- ripristinare l'organizzazione dell'ufficio amministrativo a fronte delle dimissioni di un'impiegata;

continuare ad indirizzare l'utenza al fine di offrire servizi il più adeguati possibili.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente e con il personale

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 del Codice civile, si forniscono le informazioni attinenti al personale.

Tutti i dipendenti della società svolgono la propria attività lavorativa in distacco presso il gestore KCS Caregiver Coop. Sociale, cui compete il diretto adempimento ed il rispetto delle specifiche disposizioni in materia di sicurezza e di igiene sul posto di lavoro.

Ciò in considerazione del disposto di cui all'art. 3 comma 6 del D. Lgs. n. 81/2008, recante la normativa in tema di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, che prevede espressamente che, nell'ipotesi di distacco del lavoratore di cui all'articolo 30 del decreto legislativo 10 settembre 2003 n. 276 e successive modificazioni, gli obblighi di prevenzione e protezione sono a carico del distaccatario, così come pattuito anche nella stessa concessione sottoscritta tra Villa Serena S.p.a. e KCS Caregiver Coop. Sociale in data 20 luglio 2013.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

La società ha strutturato un adeguato processo di identificazione, monitoraggio e gestione dei principali rischi che potrebbero compromettere il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Ai sensi dell'art. 2428 comma 1 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la società è esposta.

Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario

Gli obiettivi e le politiche della società in materia di gestione del (limitato) rischio finanziario sono indicate nel seguente prospetto.

Vi precisiamo che, ai fini dell'informativa che segue, non sono stati considerati suscettibili di generare rischi finanziari i crediti e i debiti di natura commerciale.

Strumenti finanziari	Politiche di gestione del rischio
Crediti finanziari	Non sussistono, in considerazione del fatto che a fine esercizio le operazioni risultano chiuse.
Depositi bancari e postali	Non sussistono rischi.
Assegni	Il rischio è gestito attraverso un'attenta politica di selezione dei creditori a cui viene concessa la possibilità di pagare mediante assegni; va considerato, comunque, che le rette sono incassate direttamente dal concessionario KCS.
Denaro e valori in cassa	Non sussistono rischi.
Altri debiti	Non sussistono rischi.
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	Trattandosi di investimenti di natura finanziaria detenuti ai fini del miglior impiego della liquidità, gli stessi per loro natura risultano sottoposti al rischio di mercato, da intendersi come rischio che il fair-value o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito variazioni dei prezzi di mercato. Come tale il rischio di mercato comprende tre tipi di rischio: * di valuta * di tasso di interesse *di prezzo. Inoltre, tale tipo di investimento comporta anche il rischio di credito, vale a dire il rischio che una delle parti di uno strumento finanziario causi una perdita finanziaria all'altra parte non adempiendo a una obbligazione. Questi tipi di rischio sono costantemente vigilati dall'organo amministrativo della società, mediante l'ottenimento di rapporti periodici e verifica degli stessi con l'andamento di mercato.

Esposizione ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari

In merito all'esposizione della società ai rischi in oggetto, Vi precisiamo quanto segue:

A) Rischio normativo e regolatorio

Una potenziale fonte di rischio significativa è la costante - e non sempre prevedibile - evoluzione del quadro legislativo e normativo sulla regolamentazione dei servizi pubblici locali.

B) Rischi di settore e di dipendenza

Non si rilevano rischi di settore o di dipendenza derivanti dalla concentrazione degli acquisti, i rapporti con il concessionario KCS sono regolati dal contratto di concessione, da quello di distacco del personale e di service, in cui sono disciplinati i rispettivi obblighi e diritti contrattuali.

C) Rischi di mercato:

Eventuali variazioni dei tassi di interesse o di cambio sortirebbero i seguenti effetti sul Conto economico e sul patrimonio netto, in quanto:

- la variazione in diminuzione dei tassi potrebbe solamente riflettersi sui proventi derivanti dal reinvestimento della liquidità;
- la società non opera sui mercati esteri e non risulta pertanto esposta ad eventuali rischi di fluttuazione dei cambi;
- la capacità di spesa delle famiglie italiane risulta condizionata dalla lunga fase di incertezza che caratterizza il ciclo economico attuale, questo aspetto si riflette negativamente anche sulla sostenibilità da parte delle famiglie delle spese per il ricovero e cura delle persone anziane e non autosufficienti.

Pertanto, questa tipologia di rischi, con il contratto di concessione, risulta di fatto trasferita in capo al concessionario; il perdurare delle incertezze seguite alla crisi pandemica e a quelle geopolitiche causate dal conflitto tra Russia e Ucraina, che ha comportato un generalizzato incremento dei prezzi dei prodotti energetici e dell'inflazione, che potrebbero, pur tuttavia, causare tensioni economico-finanziarie sul bilancio del concessionario stesso che potrebbe, in ipotesi, non essere più in grado di dare completa attuazione agli accordi contrattuali.

D) Rischi di credito:

Con riferimento ai rischi di credito degli strumenti finanziari:

- non si è reso necessario richiedere garanzie di sorta per le posizioni che configurano un rischio (es. assegni bancari), in considerazione del minimo ammontare di tali entità;
- non sussistono crediti finanziari a lunga scadenza;

E) Rischi di liquidità:

L'impresa non presenta passività finanziarie.

F) Altri rischi relativi all'attivo:

Non si segnalano, invece, elementi di incertezza relativamente alla valutazione di voci dell'attivo, i cui criteri sono debitamente evidenziati nella Nota integrativa.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva e non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

La società ha strutturato un adeguato processo di identificazione, monitoraggio e gestione dei principali rischi che potrebbero compromettere il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Relazione sul governo societario (art. comma 2 D.lgs. 175/2016)

Premessa

Ultimata la parte di analisi dei rischi, in questa sezione della relazione viene illustrato l'assetto del governo societario come richiesto dal decreto legislativo n. 175 del 19 agosto 2016, recante il "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", è stata attuata la delega, contenuta negli articoli 16 e 18 della legge n° 124/2015, per il riordino della disciplina in materia di partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche. Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

La separazione contabile

Il nuovo sistema gestionale contabile introdotto dal 2023 ha dato positive risposte in termini di risultati attesi, consentendo, tra l'altro, di esercitare una funzione di verifica e controllo, da parte dell'organo amministrativo, anche da remoto.

Organi societari di amministrazione e controllo

Il sistema di gestione dei rischi d'impresa va inquadrato negli attuali assetti di amministrazione e controllo a cui la società risulta sottoposta.

La società sino al momento di nomina del Liquidatore, è stata amministrata da un Consiglio di Amministrazione.

Al Collegio Sindacale compete invece il controllo di legittimità e di rispetto delle procedure e delle prassi operative sui procedimenti decisionali degli amministratori (essendo escluso il controllo di merito sull'opportunità e convenienza delle scelte decisionali degli stessi).

La revisione legale è stata affidata ad un Revisore Unico, a cui compete l'espressione del giudizio sul bilancio d'esercizio, nonché sulla verifica, nel corso dell'esercizio, della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione.

Modello D.lgs. 231/2001- Codice etico e responsabilità amministrativa degli enti

Nel 2021 è stato approvato il Modello 231 integrato con il Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione. Attualmente la funzione di RPCT è svolta da un consigliere di amministrazione senza deleghe, così come indicato da ANAC.

Si informa che, in attuazione del decreto legislativo 10 marzo 2023, n. 24 che ha recepito la Direttiva (UE) 2019/1937 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2019, riguardante la protezione delle persone che segnalano violazioni del diritto dell'Unione, la Società ha assunto dei provvedimenti che consentono la protezione delle persone che effettuano segnalazioni secondo la disciplina prevista dal modello 231 (Whistleblowing).

Il modello gestorio dell'*In house providing*

La società rientra nella categoria delle società in house. Dette società sono definite, nel TU Partecipate, dall'art. 2, co. 1, lett. o) come quelle società «sulle quali un'amministrazione esercita il controllo analogo o più amministrazioni esercitano il controllo analogo congiunto».

La società al fine di dare concreta attuazione al principio del "controllo analogo congiunto", circostanza in cui l'amministrazione esercita congiuntamente con altre amministrazioni su una società un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ha introdotto nel proprio Statuto l'articolo 27, al fine di garantire ai comuni soci il potere di indirizzo e controllo sulla società, all'Organismo di coordinamento dei soci partecipa di norma il Presidente del Consiglio di amministrazione della società o l'Amministratore Unico o suo delegato, per riferire, se richiesto, in ordine agli argomenti posti all'ordine del giorno.

L'Organismo di coordinamento dei soci attua il controllo analogo sugli spetti gestionali dei servizi oggetto di affidamento.

L'Organismo di coordinamento dei soci, allo scopo di facilitare l'espletamento delle proprie funzioni, può nominare un Comitato ristretto composto da tre componenti, presieduto dal Presidente dell'Organismo di coordinamento dei soci.

Occorre qui ricordare l'impossibilità per tutti i Comuni Soci di esercitare i diritti sociali, a fronte della mancata alienazione da parte dei Comuni Soci delle partecipazioni detenute in Villa Serena S.p.a. entro il termine di legge del 31 dicembre 2022, sulla base di quanto previsto dalla prima parte dell'art. 24 comma 5 del TUSP, ove si prevede che, *"in caso (...) di mancata alienazione entro i termini previsti (...), il socio pubblico non può esercitare i diritti sociali nei confronti della società"*.

Tale interdizione/decadenza ex lege dall'esercizio dei diritti sociali nei confronti della società (senza alcuna distinzione di sorta tra diritti patrimoniali e diritti amministrativi, avendo la norma in esame fatto generico riferimento ai diritti sociali del socio pubblico, senza eccezione alcuna in merito), si è ritenuta operante in maniera automatica, anche per il ruolo dei comuni soci nel funzionamento dell'Organismo di coordinamento dei soci a far data dal 1° gennaio 2023.

La valutazione del rischio aziendale

Allo stato attuale tutti i Comuni soci sono quindi privati dei poteri di indirizzo e di controllo della società, risultando così completamente esautorati anche della funzione di gestione dei rischi, quest'ultima tipicamente orientata nel modello dell'*in house providing* a:

- supportare gli organi di indirizzo e governo societario nel processo di definizione delle linee e degli obiettivi;
- verificare in continuità che il perseguimento degli obiettivi sia coerente con i livelli di rischio prestabiliti;
- garantire le informazioni agli stessi organismi deputati a realizzare il controllo analogo.

Le regole introdotte dal TU Partecipate intendono tutelare il valore della continuità aziendale a cui si devono ispirare gli organismi di gestione del controllo analogo e l'organo amministrativo nelle scelte di gestione e nella valutazione delle poste di bilancio nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale.

La presente relazione contiene la consueta analisi dei rischi a cui la società risulta sottoposta, dalla quale è altresì possibile ottenere, sulla base dell'andamento storico degli ultimi due esercizi, integrato dalle informazioni del rendiconto finanziario, un'analisi sull'equilibrio patrimoniale, reddituale e finanziario della società:

- L'analisi della solidità è volta ad apprezzare la relazione che intercorre fra le diverse fonti di finanziamento (sia interne che esterne) e la corrispondenza fra la durata degli impieghi e delle fonti.
- L'analisi della liquidità esamina la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve, con la liquidità

creata dalle attività di gestione a breve termine.

- L'analisi della redditività accerta la capacità dell'azienda di produrre un reddito adeguato a coprire l'insieme dei costi aziendali e di generare un utile per la remunerazione del capitale investito.

Dall'esame dei valori e degli indici evidenziati nella presente relazione, non risultano indicatori o sintomi di potenziali condizioni di crisi aziendale tali da concretizzare situazioni di incertezza sulla continuità aziendale, intesa come capacità della società di costituire un complesso economico funzionante in un orizzonte prospettico definito in un arco temporale di 12 mesi.

Si rimanda, ad ogni modo, a quanto indicato nella Nota Integrativa al capitolo "Prospettive della Società".

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 comma 3 numero 6-bis del Codice civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, si specifica che non sussiste la fattispecie.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la Vostra società non ha sostenuto costi in attività di ricerca e di sviluppo.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti di alcun genere.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento e rapporti con imprese del gruppo

Ai sensi dell'art. 2497 e segg. c.c. la Vostra società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società od enti.

L'ente controllante detiene la maggioranza assoluta del capitale sociale con il 97,68% delle azioni di Villa Serena S.p.a.

Si precisa che il comune di Galbiate, nella sua qualità di Ente locale, ha il potere di regolamentare le imposte e tasse comunali a cui è soggetta Villa Serena Spa.

I rapporti intercorsi tra Villa Serena Spa ed il Comune di Galbiate sono stati indicati in apposito capitolo della nota integrativa.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Riguardo alle informazioni richieste dall'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) del Codice civile, si precisa che la società non possiede azioni proprie o azioni/quote di società controllanti.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si precisa che il Liquidatore ha delineato le linee guida che intende seguire per il programma di liquidazione finalizzato alla cessione dell'azienda attualmente condotta da KCS in forza del noto contratto di concessione sottoscritto tra Villa Serena S.p.A. (il "Concedente" o "Villa Serena") e KCS Caregiver cooperativa sociale (il "Concessionario") in data 30.5.2013 per la durata di

22 anni sino al 31.12.2035, per le gestione della RSA di proprietà di Villa Serena.

In tale contesto il Liquidatore ritiene necessario, in via prodromica alla cessione dell'azienda, che venga effettuata un'accurata attività preparatoria finalizzata a:

- i. ottenere una specifica due diligence tecnica al fine di accertare l'attuale stato di manutenzione del compendio anche in considerazione dell'ingente somma (euro 500 mila annui che implicitamente Villa Serena riconosce al Concessionario per i lavori svolti);
- ii. ottenere valutazione del complesso immobiliare;
- iii. ottenere valutazione del compendio aziendale;
- iv. nominare un advisor legale per la gestione del processo di vendita.

Il Liquidatore ha perfezionato l'assegnazione degli incarichi ai professionisti individuati in via fiduciaria:

- Arcadis Italia S.r.l. per la redazione della due diligence tecnica e della valutazione del complesso immobiliare;
- Prof. Giovanni Petrella per la valutazione del compendio aziendale;
- Studio Legale Bird & Bird quale advisor legale per la gestione del processo di vendita.

Il programma di liquidazione prevede la cessione del compendio aziendale compreso l'immobile facente parte dello stesso, mediante procedura competitiva con prezzo base pari al valore di stima che emergerà dalla valutazione effettuata dal Professionista incaricato.

Il Liquidatore avvierà comunque anche interlocuzioni con il concessionario per valutare l'eventuale interesse dello stesso all'acquisto del compendio aziendale rilevando comunque sin d'ora che anche in caso di ricezione di offerta di acquisto la stessa, se valutata positivamente e congrua, sarà posta quale prezzo base per l'avvio, comunque, di una procedura competitiva di vendita non procedendo quindi alla vendita diretta.

Si è confermato l'attuale team professionale per l'assistenza legale e fiscale della società rinnovando gli incarichi ai professionisti "storici" della Società.

Il giorno 16 aprile 2025 è stato chiuso il contenzioso instaurato da un'ex dipendente della Società, rimangono da definire il quadro sanzionatorio con l'Istituto di previdenza e i profili di responsabilità sulle omissioni contributive in cui è inconsapevolmente incorsa la Società.

Sedi secondarie

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 Cod. civ., si sottolinea che la società non utilizza sedi secondarie.

Approvazione del bilancio

A norma del comma 5 dell'articolo 24 del TUSP (d.lgs. 175/2016), non essendo intervenuta, entro il termine perentorio del 31 dicembre 2022, l'alienazione delle partecipazioni da parte dei soci (tutti Enti locali che hanno deliberato, a seguito della revisione straordinaria delle partecipazioni, la volontà di dismissione) è fatto divieto ai Soci di esercitare i diritti sociali.

Considerata pertanto l'impossibilità di procedere alla formale approvazione del bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2024, non risulterà neppure possibile procedere al deposito dello stesso nel Registro delle Imprese. Infatti, l'articolo 2435 del Codice civile, in linea di principio, stabilisce che devono essere depositati al Registro delle imprese solo "bilanci approvati" dall'organo assembleare e non i "progetti di bilancio", stabilendo che

"Entro trenta giorni dall'approvazione una copia del bilancio, deve essere, a cura degli amministratori, depositata presso l'ufficio del registro delle imprese". L'approvazione sembra dunque essere l'elemento necessario a seguito del quale scatta l'obbligo del deposito.

Anche il conservatore del Registro delle Imprese della locale Camera di Commercio, Como – Lecco, si è uniformato al principio di tipicità degli atti da iscrivere e da depositare, rifiutandosi di accettare il deposito del bilancio non approvato. Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2024, come presentato all'Assemblea sarà pubblicato nel sito della Società.

Milano, 01 agosto 2025

Il Liquidatore

FERRARIO CLAUDIO

