

RESIDENZA PARCO COLLI SOC. CONSORTILE PER AZIONI

Sede legale: VIA GOFFEDO MAMELI 12 PADOVA (PD)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI BOLOGNA

C.F. e numero iscrizione: 03052241209

Iscritta al R.E.A. n. PD 441899

Capitale Sociale sottoscritto € 1.500.000,00 Versato in parte (Quota versata: Euro 1.499.250)

Partita IVA: 03052241209

Direzione e coordinamento: HARMONIA S.R.L.

Relazione sulla gestione

Bilancio Abbreviato al 31/12/2024

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

La Società Veicolo attua una finanza di progetto "CONCESSIONE RISTRUTTURAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE CENTRO DI SERVIZI PER PERSONE ANZIANE NON AUTOSUFFICIENTI "EX-PREVENTORIO A. DE GIOVANNI" in Comune di Galzignano terme (PD) (Project financing Art. 153 e segg. D.Lgs. 12.4.2006, n. 163) sottoscritto il 21.04.2011.

La Residenza al Parco è stata avviata in data 16 Ottobre 2017.

E' in corso con il concedente confronto sulle condizioni necessarie per ripristinare l'equilibrio economico-finanziario della finanza di progetto, a seguito di una molteplicità di fattori che hanno inciso sulla concessione. Tale confronto con il concedente, ad avviso del concedente e dei suoi legali, dovrà imporre un allungamento della concessione non inferiore a 20 anni.

Approvazione del bilancio d'esercizio

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi alla necessità di ottenere maggiori dettagli in merito alle condizioni di riequilibrio del piano economico-finanziario e quindi stilare la proposta di PEF da sottoporre al concedente.

Fatti di particolare rilievo

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Harmonia Srl la quale esercita il controllo diretto, mentre la Società Codess Sociale Società Cooperativa Sociale esercita il controllo indiretto.

Si attesta che l'attività di direzione e coordinamento non ha prodotto particolari effetti sull'attività d'impresa e sui suoi risultati.

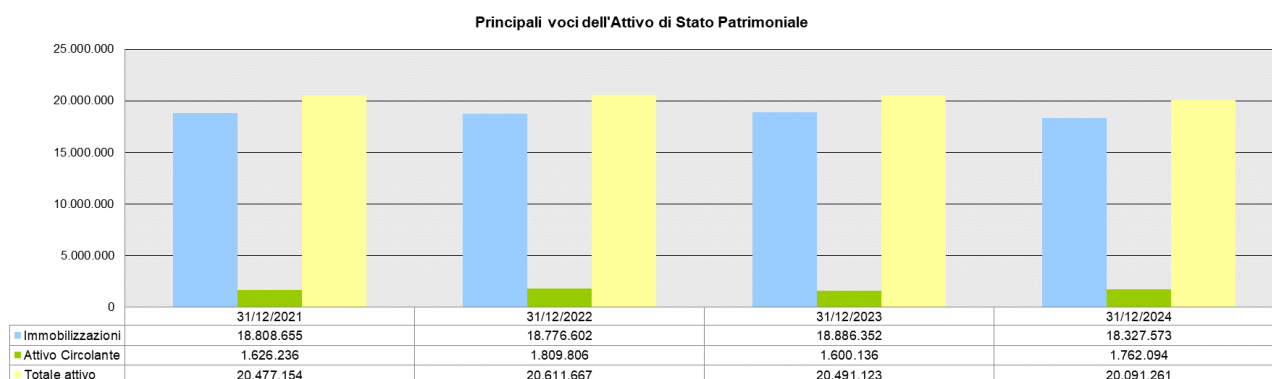
Si attesta che non vi sono state decisioni, influenzate dalla società che svolge attività di direzione e coordinamento, che richiedano un'indicazione delle ragioni e degli interessi che hanno inciso sulle stesse. .

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

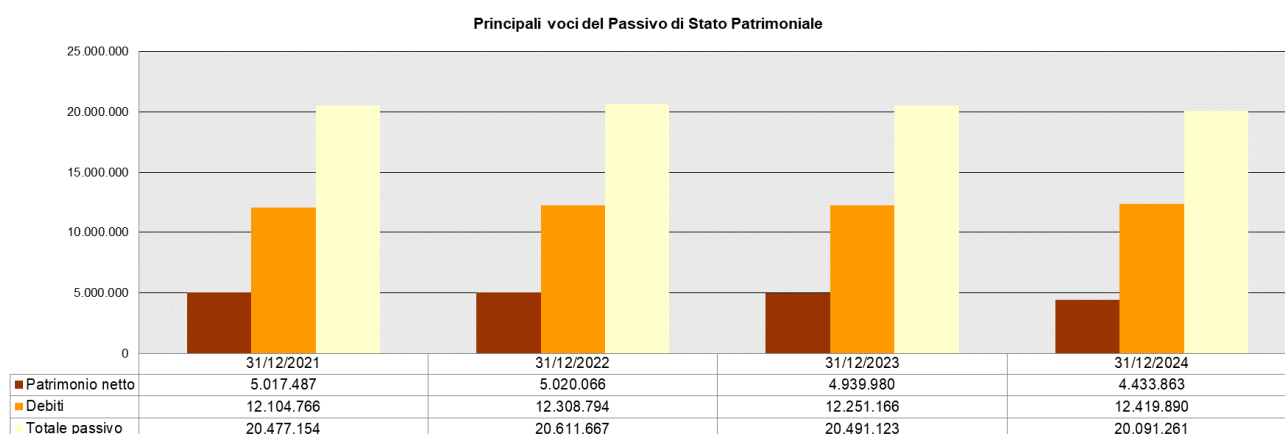
Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	595.537	2,96 %	436.619	2,13 %	158.918	36,40 %
Liquidità immediate	17.823	0,09 %	25.271	0,12 %	(7.448)	(29,47) %
Disponibilità liquide	17.823	0,09 %	25.271	0,12 %	(7.448)	(29,47) %
Liquidità differite	577.714	2,88 %	411.348	2,01 %	166.366	40,44 %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	576.120	2,87 %	406.713	1,98 %	169.407	41,65 %
Ratei e risconti attivi	1.594	0,01 %	4.635	0,02 %	(3.041)	(65,61) %
Rimanenze						
IMMOBILIZZAZIONI	19.495.724	97,04 %	20.054.504	97,87 %	(558.780)	(2,79) %
Immobilizzazioni immateriali			159		(159)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali	18.322.573	91,20 %	18.881.193	92,14 %	(558.620)	(2,96) %
Immobilizzazioni finanziarie	5.000	0,02 %	5.000	0,02 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	1.168.151	5,81 %	1.168.152	5,70 %	(1)	
TOTALE IMPIEGHI	20.091.261	100,00 %	20.491.123	100,00 %	(399.862)	(1,95) %



Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	15.657.398	77,93 %	15.551.143	75,89 %	106.255	0,68 %
Passività correnti	8.849.364	44,05 %	8.240.006	40,21 %	609.358	7,40 %
Debiti a breve termine	5.634.755	28,05 %	4.961.564	24,21 %	673.191	13,57 %
Ratei e risconti passivi	3.214.609	16,00 %	3.278.442	16,00 %	(63.833)	(1,95) %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Passività consolidate	6.808.034	33,89 %	7.311.137	35,68 %	(503.103)	(6,88) %
Debiti a m/l termine	6.785.135	33,77 %	7.289.602	35,57 %	(504.467)	(6,92) %
Fondi per rischi e oneri	22.899	0,11 %	21.535	0,11 %	1.364	6,33 %
CAPITALE PROPRIO	4.433.863	22,07 %	4.939.980	24,11 %	(506.117)	(10,25) %
Capitale sociale	1.500.000	7,47 %	1.500.000	7,32 %		
Riserve	7.190.779	35,79 %	7.190.781	35,09 %	(2)	
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.750.800)	(18,67) %	(3.670.712)	(17,91) %	(80.088)	(2,18) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(506.116)	(2,52) %	(80.089)	(0,39) %	(426.027)	(531,94) %
TOTALE FONTI	20.091.261	100,00 %	20.491.123	100,00 %	(399.862)	(1,95) %



Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	22,74 %	24,63 %	(7,67) %

L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa

Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	3,53	3,15	12,06 %

L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	22,07 %	24,11 %	(8,46) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	15,08 %	14,43 %	4,50 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.1) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	6,73 %	5,30 %	26,98 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			

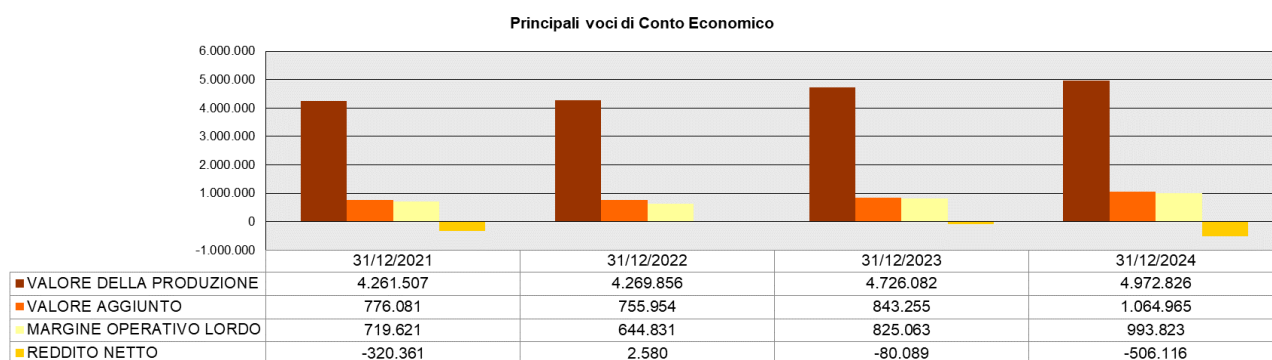
Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	4.972.826	100,00 %	4.726.082	100,00 %	246.744	5,22 %
- Consumi di materie prime	50		10		40	400,00 %
- Spese generali	3.907.811	78,58 %	3.882.817	82,16 %	24.994	0,64 %

Voce	Esercizio 2024	%	Esercizio 2023	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE AGGIUNTO	1.064.965	21,42 %	843.255	17,84 %	221.710	26,29 %
- Altri ricavi	69.779	1,40 %	1.022	0,02 %	68.757	6.727,69 %
- Accantonamenti	1.363	0,03 %	17.170	0,36 %	(15.807)	(92,06) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	993.823	19,99 %	825.063	17,46 %	168.760	20,45 %
- Ammortamenti e svalutazioni	558.779	11,24 %	750	0,02 %	558.029	74.403,87 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	435.044	8,75 %	824.313	17,44 %	(389.269)	(47,22) %
+ Altri ricavi	69.779	1,40 %	1.022	0,02 %	68.757	6.727,69 %
- Oneri diversi di gestione	283.721	5,71 %	280.106	5,93 %	3.615	1,29 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	221.102	4,45 %	545.229	11,54 %	(324.127)	(59,45) %
+ Proventi finanziari	22.533	0,45 %	23.477	0,50 %	(944)	(4,02) %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	243.635	4,90 %	568.706	12,03 %	(325.071)	(57,16) %
+ Oneri finanziari	(739.304)	(14,87) %	(681.714)	(14,42) %	(57.590)	(8,45) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(495.669)	(9,97) %	(113.008)	(2,39) %	(382.661)	(338,61) %
+ Quota ex area straordinaria			32.919	0,70 %	(32.919)	(100,00) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	(495.669)	(9,97) %	(80.089)	(1,69) %	(415.580)	(518,90) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	10.447	0,21 %			10.447	
REDDITO NETTO	(506.116)	(10,18) %	(80.089)	(1,69) %	(426.027)	(531,94) %



Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	(11,41) %	(1,62) %	(604,32) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	2,17 %	4,02 %	(46,02) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	4,51 %	11,54 %	(60,92) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	1,10 %	2,66 %	(58,65) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	243.635,00	601.625,00	(59,50) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile. Nello specifico gli stessi si riferiscono a rapporti di natura commerciale.

Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Variazione assoluta
Debiti commerciali Codess Sociale Soc. Coop. Sociale	4.094.907	2.187.957	1.906.950
Debiti commerciale Cooperativa Sociale Dolce Soc. Coop.	476.058	1.375.456	899.398-
Debiti commerciali Harmonia Srl	-	10.370	10.370-
Debiti commerciali Costruzioni Sacramati Spa	487	487	-
Fatture da ricevere Harmonia Srl	24.234	25.657	1.423-
Fatture da ricevere da Codess Sociale Soc. Coop. Sociale	30.259	321.433	291.174-
Fatture da ricevere Cooperativa Sociale Dolce Soc. Coop.	16.774	43.665	26.891-

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non ha posseduto, non ha alienato e non ha acquistato azioni proprie.

Quote della società controllante

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto, non ha acquistato e non ha alienato azioni o quote della società controllante.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive positive rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso, come peraltro confermato dall'aumento dei volumi di fatturato e la crescita delle vendite.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Padova (PD), 29/05/2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Davide Vecchi, Presidente

RESIDENZA PARCO COLLI SOC. CONSORTILE PER AZIONI

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	VIA GOFFEDO MAMELI 12 PADOVA PD
Codice Fiscale	03052241209
Numero Rea	PD 441899
P.I.	03052241209
Capitale Sociale Euro	1.500.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' CONSORTILE 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	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	HARMONIA S.R.L.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	159
II - Immobilizzazioni materiali	18.322.573	18.881.193
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	18.327.573	18.886.352
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	576.120	406.713
imposte anticipate	1.168.151	1.168.152
Totale crediti	1.744.271	1.574.865
IV - Disponibilità liquide	17.823	25.271
Totale attivo circolante (C)	1.762.094	1.600.136
D) Ratei e risconti	1.594	4.635
Totale attivo	20.091.261	20.491.123
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.500.000	1.500.000
VI - Altre riserve	7.190.779	7.190.781
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.750.800)	(3.670.712)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(506.116)	(80.089)
Totale patrimonio netto	4.433.863	4.939.980
B) Fondi per rischi e oneri	22.899	21.535
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.634.755	4.961.564
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.785.135	7.289.602
Totale debiti	12.419.890	12.251.166
E) Ratei e risconti	3.214.609	3.278.442
Totale passivo	20.091.261	20.491.123

Conto economico

31-12-2024 31-12-2023

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.903.047	4.725.060
5) altri ricavi e proventi		
altri	69.779	43.182
Totale altri ricavi e proventi	69.779	43.182
Totale valore della produzione	4.972.826	4.768.242
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	50	10
7) per servizi	3.891.840	3.871.880
8) per godimento di beni di terzi	15.971	20.178
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	558.779	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	159	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	558.620	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	750
Totale ammortamenti e svalutazioni	558.779	750
12) accantonamenti per rischi	1.363	17.170
14) oneri diversi di gestione	283.721	280.106
Totale costi della produzione	4.751.724	4.190.094
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	221.102	578.148
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	22.533	23.477
Totale proventi diversi dai precedenti	22.533	23.477
Totale altri proventi finanziari	22.533	23.477
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	739.304	681.714
Totale interessi e altri oneri finanziari	739.304	681.714
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(716.771)	(658.237)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(495.669)	(80.089)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	10.447	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	10.447	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(506.116)	(80.089)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

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

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

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

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

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

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

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

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

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

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

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso soci sono valutati al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Altre immobilizzazioni immateriali	5 anni

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

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

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

Le immobilizzazioni afferenti la finanza di progetto sono ammortizzate per l'esercizio 2024 con aliquota del 2,22% sul valore storico originario e/o incrementato negli anni, in coerenza con l'attesa proroga del rapporto di concessione ad almeno il 2062, ovvero 39 periodi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo indiretto. I contributi, pertanto, sono stati imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi" e, quindi, rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Si evidenzia che i presenti contributi sono costituiti dal contributo pubblico erogato alla Società in dipendenza del project financing e dai contributi riferibili all'intervento sull'"Ex-preventorio". Per l'esercizio 2024 è stata rilevata la quota per competenza nella voce di conto economico A5 "Altri ricavi e proventi", sulla base della durata di concessione attesa in sede di riequilibrio della concessione, ovvero l'anno 2062.

I criteri di ammortamento dei cespiti costituiti dal complesso immobiliare costituente la Residenza e le sue pertinenze sono stati modificati nel 2019 per effetto dell'avvenuta sottoscrizione, in data 20 Marzo 2020, del Secondo Atto Aggiuntivo al Contratto di Concessione, già integrato con un Primo Atto Aggiuntivo in data 24 Aprile 2012. Tale secondo Atto Aggiuntivo è propedeutico a una revisione e a un riequilibrio del Piano Economico Finanziario che porterà alla prossima sottoscrizione di un nuovo Contratto di Concessione che posticiperà il termine della concessione, inizialmente previsto al 31 Dicembre 2042,

in un range di 20/30 anni. Questa previsione trova ulteriore conferma nella Delibera del 19 Gennaio 2021 della Giunta del Comune di Galzignano Terme a cui ha fatto seguito la nostra proposta di riequilibrio, deliberata e inviata in data 5 Marzo 2021.

Detta richiesta si legittima nell'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario della concessione determinata dai seguenti eventi:

- a) Richiesta di modifiche progettuali da parte del Comune (richiesta del 21.01.2016);
- b) Cambio regime IVA società consortile: il PEF iniziale simulava un consorzio di cooperative che avrebbe operato in regime IVA al 5%, salvo poi optare, a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate a specifica richiesta per l'esenzione IVA, cosicché l'IVA rappresenta un costo per la Società;
- c) Incremento dei costi di costruzione: la costruzione dell'immobile, protrattasi per un periodo di tempo superiore a quanto preventivato, ha avuto un costo superiore rispetto a quanto ipotizzato dal PEF originale;
- d) Ristrutturazione ex preventivo: il contratto di concessione sottoscritto prevede alcune attività manutentive a carico del concedente sull'immobile denominato Ex Preventorio e la riqualificazione della rete viaria con realizzazione di una strada ad una corsia che circoscriva la Struttura e si ricolleggi con la strada principale del Comune, la via Cengolina. Il contratto prevede inoltre che le parti individuino, per l'immobile Ex Preventorio e di comune accordo, una destinazione funzionale di utilità sociale a seguito della quale saranno individuati gli ulteriori interventi manutentivi necessari a funzionalizzare l'immobile. A fronte della quantificazione dei costi correlati a tali ulteriori attività e stimati i flussi di cassa derivanti dalla gestione dell'ulteriore unità d'offerta all'interno dell'Ex Preventorio, le parti individueranno i termini del riequilibrio a favore del concedente o del concessionario. Il Comune ha inoltre richiesto una modifica progettuale che raddoppia l'area di sedime della strada ed incrementa, di conseguenza, i costi di realizzazione della medesima;
- e) Mancato riconoscimento di 60 posti letto di II livello: il PEF originale ipotizzava che la Struttura sarebbe stata autorizzata ed accreditata per l'accoglienza di 60 posti letto di I livello e 60 posti di II livello, più remunerativi (contributo ULSS pari a € 59,00/die contro gli € 49,00/die riconosciuti per gli ospiti di I livello, a fronte di un incremento di costi gestionali che, su questo volume di posti letto, è inferiore ad € 10,00/die/ospite). La struttura è stata invece autorizzata e accreditata per 120 posti di I livello. A partire dal 2022 la diversificazione degli ospiti per livello di complessità è stata superata e a fronte di un incremento della retta/die ad € 52,00/ospite, tutte le struttura possono accogliere anziani di qualsiasi livello di complessità;
- f) Covid: a seguito della pandemia sia il Governo sia Regione Veneto hanno introdotto temporanee modifiche normative che hanno comportato l'abbattimento dell'occupazione dei posti letto nel periodo 2020-2022, abbattendo, in questo lasso di tempo i ricavi rispetto a quanto previsto dal PEF originale;
- g) Rilascio posticipato dell'autorizzazione al funzionamento: il PEF originale prevedeva una concessione di 2 anni per la costruzione dell'immobile + 30 anni per la gestione, senza quindi prendere in considerazione l'ipotesi di una dilazione temporale tra l'ultimazione dell'opera e l'avvio della gestione. Nella realtà sono trascorsi 6 mesi tra l'ultimazione dell'opera ed il rilascio dell'autorizzazione a funzionamento, con conseguente compressione del periodo effettivo di gestione.

La struttura è composta da 4 moduli di accoglienza distinti, separati e autonomi, ognuno attivabile indipendentemente dagli altri.

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

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

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali nell'esercizio 2024 sono variati rispetto agli esercizi precedenti poiché le immobilizzazioni afferenti la finanza di progetto sono ammortizzate per l'esercizio 2024 con aliquota del 2,22% sul valore storico originario e/o incrementato negli anni, in coerenza con l'attesa proroga del rapporto di concessione ad almeno il 2062, ovvero 39 periodi.

Terreni e fabbricati

Trattasi di costi inerenti alla costruzione del plesso Centro di Servizi per Anziani, sul terreno concesso in diritto di superficie dalla PA.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Trattasi di costi inerenti all'avvio della ristrutturazione del plesso "Ex-Preventorio".

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di Euro 4.097.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

I risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

I ratei sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Si evidenzia che l'incremento degli Altri fondi per rischi e oneri differiti, pari a Euro 1.363, è da imputare all'accantonamento effettuato nel corso dell'esercizio per gli interessi e le sanzioni sul ravvedimento dell'IMU.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

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

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

I ratei sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

I risconti passivi sono in prevalenza riconducibili al contributo pubblico erogato alla Società in dipendenza del project financing (saldo al 31.12.2024 Euro 2.416.293). I risconti, per Euro 798.316, sono relativi ai contributi riferibili all'intervento sull'"Ex-preventorio" e quindi sospesi. Come precedentemente evidenziato, nel corso dell'esercizio 2024 è stata rilevata per competenza la quota del contributo tra gli "Altri ricavi e proventi" a Conto Economico di Euro 63.587. In via generale i risconti sono calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	217.817	20.742.120	5.000	20.964.937
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	217.658	1.860.927		2.078.585
Valore di bilancio	159	18.881.193	5.000	18.886.352
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	159	558.620		558.779
Totale variazioni	(159)	(558.620)	-	(558.779)
Valore di fine esercizio				
Costo	217.817	20.742.120	5.000	20.964.937
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	217.817	2.419.547		2.637.364
Valore di bilancio	-	18.322.573	5.000	18.327.573

Operazioni di locazione finanziaria

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

Attivo circolante

L'attivo circolante, pari a complessivi Euro 1.762.094, è principalmente costituito da:

- Crediti verso clienti per fatture emesse e da emettere di Euro 544.492, al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 4.097 e delle note di credito da emettere di Euro 788. Si specifica che le fatture da emettere sono pari a Euro 335.950;
- Credito IVA anno 2024, Euro 9.145;
- Credito IRES di Euro 4.985 e credito IRAP di Euro 12.800;
- Crediti IRES per imposte anticipate, Euro 1.168.152.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

Il decremento della riserva di capitale in c/conferimento di Euro 1.008.334 è da imputare alla costituzione della riserva indisponibile ex art. 60, comma 7-ter del D.L. 104/2020 e successive modificazioni e integrazioni a fronte della sospensione delle quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali negli esercizi 2022 e 2023.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.500.000	-	-	-	-	1.500.000
Riserva art. 60 D. L. 104/2020	2.580	-	1.008.334	-	-	1.010.914
Riserva diff. arrotondamento	3	-	-	(2)	-	1
Riserva di capitale c/conferimento	7.188.198	-	-	(1.008.334)	-	6.179.864
Perdita portata a nuovo	(3.670.712)	(80.089)	-	-	-	(3.750.800)
Utile (perdita) dell'esercizio	(80.089)	80.089	-	-	(506.116)	(506.116)
Totale	4.939.980	-	1.008.334	(1.008.336)	(506.116)	4.433.863

Debiti

Si evidenzia che i debiti, complessivamente pari a Euro 12.419.890, sono principalmente costituiti da:

- Finanziamento in Pool erogato da ICCREA e Banca Adria Colli Euganei con scadenza fissata in data 31/12/2027, il cui debito residuo in linea capitale al 31/12/2024 è pari a complessivi Euro 6.725.136. A garanzia del finanziamento stesso i soci hanno prestato pegno sulle azioni della Società e il socio Codess Sociale Cooperativa Sociale ha altresì prestato garanzia fideiussoria;
- Mutuo chirografario Unicredit, importo originario Euro 900.000 con decorrenza dal 17/02/2022 e una durata di 6 anni. Il tasso del finanziamento è variabile e la scadenza del finanziamento è fissata in data 31/12/2027. La quota del debito residuo alla data del 31/12/2024 è pari a Euro 540.000;

- Debiti verso fornitori, Euro 4.620.902;
- Fatture da ricevere da fornitori terzi, Euro 95.330;
- Banca c/anticipazioni, Euro 126.891;
- Debiti tributari per Euro 200.207, i quali sono costituiti dall'IMU arretrata a causa del contenzioso intercorrente con il Comune di Galzignano. Come precedentemente esposto, si evidenzia che a fronte del suddetto contenzioso è stato accantonato a fondo rischi l'importo degli interessi sul ravvedimento;
- Debiti vari, Euro 71.304.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da pgni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	4.912.994	6.725.136	6.725.136	5.694.754	12.419.890

Si evidenzia che i debiti assistiti da pgni sono rappresentati dal finanziamento in pool erogato da ICCREA e Banca Adria Colli Euganei.

A garanzia del finanziamento stesso e degli affidamenti bancari in essere, i soci hanno prestato pegno sulle azioni della società e rilasciato fidejussioni pro quota.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

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

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

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

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Proventi e oneri finanziari

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

Con riferimento agli oneri finanziari, si riporta di seguito la composizione dell'importo degli stessi presente a bilancio al 31/12 /2024:

- Interessi passivi su finanziamenti bancari, Euro 587.393;
- Interessi commerciali di dilazione al tasso del 4% anno 2024 come da scrittura privata con Cooperativa Sociale Società Dolce, Euro 32.216;

- Interessi moratori al tasso del 4% anno 2024 Codess Sociale Società Cooperativa Sociale, Euro 99.033;
- Oneri finanziari diversi, Euro 12.498;
- Interessi passivi bancari, Euro 8.163.

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

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

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

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti.

Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	4.867.297
Differenze temporanee nette	(4.867.297)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(1.168.151)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(1.168.151)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Perdite d'esercizio (per imputazione autom. imp.antic.)	4.867.297	4.867.297	24,00%	1.168.151

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente	
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali					
di esercizi precedenti	4.867.297			4.867.297	
Totale perdite fiscali	4.867.297			4.867.297	
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	4.867.297	24,00%	1.168.151	4.867.297	1.168.151

Si segnala, inoltre, che nell'esercizio 2024 - così come nell'esercizio 2023 - non sono state stanziare le imposte anticipate relative alle perdite fiscali registrate nel corso del periodo, in quanto gli utili prospettici, valutati su un arco temporale ritenuto ragionevole da parte dell'Organo amministrativo, risultano coerenti con le perdite fiscali già maturate.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

La società nel presente esercizio non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

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

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

	Sindaci
Compensi	9.976

I compensi indicati si riferiscono al costo lordo per la società così come deliberato e non comprendono i contributi previdenziali relativi a carico dell'azienda. I compensi ed i relativi contributi previdenziali sono allocati tra i costi per servizi alla voce B.7 del conto economico.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Nel seguente prospetto, ai sensi dell'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile, si riporta il nome e la sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa consolidata. Nello stesso viene inoltre indicato il luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato.

Nome dell'impresa	Codess Società Cooperativa Sociale
Città (se in Italia) o stato estero	Padova (PD)
Codice fiscale (per imprese italiane)	03174760276
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Via Boccaccio n. 96, Padova (PD)

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

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

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

Si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Harmonia Srl che esercita il controllo diretto, mentre Codess Sociale Società Cooperativa Sociale esercita il controllo indiretto.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali degli ultimi due bilanci approvati delle suddette Società esercitanti la direzione e il coordinamento.

HARMONIA Srl - Controllante Diretta

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2023		31/12/2022
B) Immobilizzazioni	31.468.259		18.768.737	
C) Attivo circolante	1.153.364		470.255	
D) Ratei e risconti attivi	11.956		9.041	
Totale attivo	32.633.579		19.248.033	
Capitale sociale	12.282.863		6.220.000	
Riserve	(145.334)		(148.145)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(66.765)		2.810	
Totale patrimonio netto	12.070.764		6.074.665	

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	92.695	9.466
D) Debiti	20.470.120	13.162.570
E) Ratei e risconti passivi	-	1.332
Totale passivo	32.633.579	19.248.033

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2023		31/12/2022
A) Valore della produzione	915.976		422.101	
B) Costi della produzione	1.247.442		905.212	
C) Proventi e oneri finanziari	282.668		356.965	
Imposte sul reddito dell'esercizio	17.967		(128.956)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(66.765)		2.810	

Codess Sociale Società Cooperativa Sociale - Controllante Indiretta

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2023		31/12/2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	14.046.459		11.121.809	
B) Immobilizzazioni	103.951.822		95.295.149	
C) Attivo circolante	77.806.419		56.990.155	
D) Ratei e risconti attivi	2.790.104		2.877.008	
Totale attivo	198.594.804		166.284.121	
Capitale sociale	17.119.080		14.245.716	
Riserve	30.971.019		28.082.179	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.214.588		1.787.280	
Totale patrimonio netto	50.304.687		44.115.175	
B) Fondi per rischi e oneri	4.243.781		4.458.464	

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.229.130	2.158.312
D) Debiti	139.815.618	113.818.542
E) Ratei e risconti passivi	2.001.588	1.733.628
Totale passivo	198.594.804	166.284.121

Prospetto riepilogativo del conto economico della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2023		31/12/2022
A) Valore della produzione	151.837.281		137.876.382	
B) Costi della produzione	146.693.043		135.151.528	
C) Proventi e oneri finanziari	(2.116.406)		(1.290.610)	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(31.990)		760.466	
Imposte sul reddito dell'esercizio	781.254		407.430	
Utile (perdita) dell'esercizio	2.214.588		1.787.280	

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che gli stessi risultano pubblicati nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di Euro 506.116.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2024 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Padova (PD), 29/05/2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Davide Vecchi, Presidente

RESIDENZA PARCO COLLI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Sede Legale: VIA GOFFREDO MAMELI N. 12- PADOVA (PD)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI PADOVA

C.F. e numero iscrizione: 03052241209

Iscritta al R.E.A. n. PD 441899

Capitale Sociale sottoscritto €: 1.500.000,00

Partita IVA: 03052241209

Direzione e coordinamento: HARMONIA S.R.L.

Relazione unitaria del Collegio Sindacale ai Soci

All'assemblea dei Soci della RESIDENZA PARCO COLLI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2024, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" e la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione sulla revisione legale del bilancio Abbreviato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della Residenza Parco Colli Società Consortile per Azioni, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2024, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2024 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.



Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionale (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio" della presente relazione.

"Richiamo di informativa

Il Collegio Sindacale, richiama l'attenzione sul paragrafo "immobilizzazioni materiali" della nota integrativa che descrive i criteri di ammortamento adottati che risultano variati rispetto gli anni precedenti in coerenza con l'attesa proroga del contratto di concessione al 2062 ovvero per 39 anni. Le motivazioni sull'adozione di detti nuovi criteri più realistici – termine vita utile al 31/12/2062 - applicati dall'esercizio 2024 sono descritte dagli Amministratori alle pagine 8, 9 e 10 della Nota Integrativa e sono altresì supportate da un parere legale del 02 aprile 2021 acquisito dal Collegio. I nuovi criteri esprimono la vita utile dell'investimento e del suo piano economico finanziario. In riferimento a tali aspetti il Collegio, preso atto che sussistono valide motivazioni per ritenere che gli eventi che nel tempo hanno caratterizzato la "Concessione", a norma del contratto e di legge, consentano validamente di ritenere che la concessionaria possa ottenere la revisione del Piano Economico-Finanziario e della Convenzione richiedendo l'applicazione dei previsti strumenti compensativi, primo fra tutti l'allungamento della "Concessione" fino al 31/12/2062 richiama l'attenzione sugli importanti effetti sul conto economico che comporta l'allungamento della vita utile dell'investimento. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto."

Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

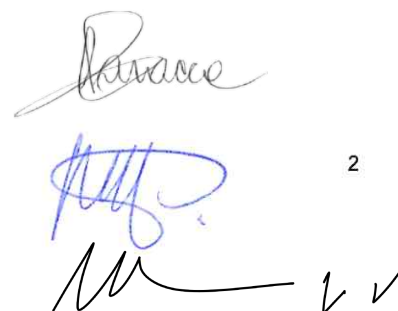
Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio.



Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della RESIDENZA PARCO COLLI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della RESIDENZA PARCO COLLI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI al 31/12/2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio della RESIDENZA PARCO COLLI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI al 31/12/2024 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della RESIDENZA PARCO COLLI SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI al 31/12/2024 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.



3

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa
- Relazione sulla gestione

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 506.116

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sui fattori di rischio e sulle eventuali incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge;
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Paranco'. To its right, there is a large, stylized signature. Further right, there are several initials, including 'M' and 'V', followed by a checkmark.

menzione nella presente relazione. Le operazioni infragruppo e con parti correlate hanno natura ordinaria e risultano fondate su accordi che fanno riferimento a parametri oggettivi, i prontati a criteri di trasparenza ed equità sostanziale, da cui risultano effetti di reciproca convenienza e sono state eseguite a normali condizioni di mercato. Le informazioni fornite nelle Note al Bilancio, documento al quale facciamo riferimento, risultano adeguate;

- per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Il Collegio, a fronte dei notevoli oneri finanziari, ritiene necessario che il Consiglio di Amministrazione continui nell'azione di razionalizzazione e progressiva riduzione dei costi aziendali comprimibili al fine di ottenere economie di gestione che mitigino gli effetti negativi dei fattori esterni non direttamente controllabili.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024, si riferisce quanto segue:

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali;
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione;
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 e 5 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso;
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni;
- si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

Nella specifica sezione della Nota Integrativa sono le riportate le informazioni previste dall'Art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" della presente relazione.

Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2024, così come redatto dagli amministratori.

Massimo Da Re, Presidente

Alessio Baracco, Sindaco effettivo

Pasquali Roberto Maria, Sindaco effettivo

Venezia (VE) 12 giugno 2025

Il sottoscritto Vecchi Davide, nato a Bologna (BO) il 28/02/1978 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi delle disposizioni vigenti.