

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: SERENI ORIZZONTI 1 SPA  
Sede: VIA VITTORIO VENETO 45 UDINE UD  
Capitale sociale: 29.999.952,00  
Capitale sociale interamente versato: sì  
Codice CCIAA: UD  
Partita IVA: 02833470301  
Codice fiscale: 02833470301  
Numero REA: 291541  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI  
Settore di attività prevalente (ATECO): 871000  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: no  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: S.O. HOLDING SPA  
Appartenenza a un gruppo: sì  
Denominazione della società capogruppo: S.O. HOLDING SPA  
Paese della capogruppo: ITALIA  
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

# Bilancio al 31/12/2020

## Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.283	7.117
5) avviamento	54.519.666	56.519.692
7) altre	5.145.620	6.038.542
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>59.671.569</i>	<i>62.565.351</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-

	31/12/2020	31/12/2019
1) terreni e fabbricati	60.408.261	60.032.963
2) impianti e macchinario	952.805	984.242
3) attrezzature industriali e commerciali	3.142.734	3.141.128
4) altri beni	5.418.578	5.867.866
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.423.369	34.110
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>72.345.747</i>	<i>70.060.309</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	957	957
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>957</i>	<i>957</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>957</i>	<i>957</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>132.018.273</i>	<i>132.626.617</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	354.588	161.218
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	18.456.324	14.420.038
<i>Totale rimanenze</i>	<i>18.810.912</i>	<i>14.581.256</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	29.828.324	34.294.862
esigibili entro l'esercizio successivo	29.828.324	34.294.862
4) verso controllanti	61.245.937	60.977.999
esigibili oltre l'esercizio successivo	61.245.937	60.977.999
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	20.195	-
esigibili entro l'esercizio successivo	20.195	-
5-bis) crediti tributari	1.420.519	934.618
esigibili entro l'esercizio successivo	1.420.519	934.618
5-ter) imposte anticipate	884.015	251.716
5-quater) verso altri	5.893.268	5.667.355
esigibili entro l'esercizio successivo	2.843.306	2.131.043
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.049.962	3.536.312
<i>Totale crediti</i>	<i>99.292.258</i>	<i>102.126.550</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	5.883.753	3.468.329
3) danaro e valori in cassa	289.131	192.828

	31/12/2020	31/12/2019
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	6.172.884	3.661.157
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	124.276.054	120.368.963
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>3.118.672</b>	<b>3.910.764</b>
<i>Totale attivo</i>	259.412.999	256.906.344
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>	<b>129.373.567</b>	<b>127.680.905</b>
I - Capitale	29.999.952	29.999.952
IV - Riserva legale	5.999.990	1.597.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	12.724.505	12.724.505
Riserva avanzo di fusione	36.423.104	36.423.104
Varie altre riserve	20.346.209	20.346.208
<i>Totale altre riserve</i>	69.493.818	69.493.817
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(770.889)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	22.187.145	15.275.821
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.463.551	11.314.315
Totale patrimonio netto	129.373.567	127.680.905
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	2.617.639	6.053.896
3) strumenti finanziari derivati passivi	770.889	-
4) altri	237.838	237.838
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	3.626.366	6.291.734
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>4.072.251</b>	<b>4.674.825</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche	71.052.741	67.643.909
esigibili entro l'esercizio successivo	26.544.441	26.103.654
esigibili oltre l'esercizio successivo	44.508.300	41.540.255
5) debiti verso altri finanziatori	128.460	114.247
esigibili entro l'esercizio successivo	128.460	114.247
6) acconti	2.816	-
esigibili entro l'esercizio successivo	2.816	-
7) debiti verso fornitori	18.077.009	19.726.006
esigibili entro l'esercizio successivo	18.077.009	19.726.006
12) debiti tributari	9.840.535	9.201.990

	31/12/2020	31/12/2019
esigibili entro l'esercizio successivo	9.133.458	9.201.990
esigibili oltre l'esercizio successivo	707.077	-
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.460.296	3.747.196
esigibili entro l'esercizio successivo	4.460.296	3.747.196
14) altri debiti	18.517.994	17.167.553
esigibili entro l'esercizio successivo	18.517.994	17.167.553
<i>Totale debiti</i>	<i>122.079.851</i>	<i>117.600.901</i>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>260.964</b>	<b>657.979</b>
<i>Totale passivo</i>	<i>259.412.999</i>	<i>256.906.344</i>

## Conto Economico Ordinario

	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	133.369.318	143.982.080
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.036.286	14.420.038
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	(6.920.029)
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	508.934	39.398
altri	1.832.808	5.541.665
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>2.341.742</i>	<i>5.581.063</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>139.747.346</i>	<i>157.063.152</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.804.618	25.213.985
7) per servizi	30.065.117	29.913.373
8) per godimento di beni di terzi	14.030.380	12.140.857
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	49.781.600	46.756.171
b) oneri sociali	12.448.272	11.341.477
c) trattamento di fine rapporto	2.732.203	2.586.045
e) altri costi	258.340	90.414
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>65.220.415</i>	<i>60.774.107</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-

	31/12/2020	31/12/2019
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.075.991	5.910.942
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.853.164	2.628.796
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	231.631	158.433
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>5.160.786</i>	<i>8.698.171</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(193.369)	(65.651)
14) oneri diversi di gestione	5.967.587	1.773.535
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>137.055.534</i>	<i>138.448.377</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>2.691.812</b>	<b>18.614.775</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	16	483
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>16</i>	<i>483</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>16</i>	<i>483</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	1.787.170	1.815.306
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>1.787.170</i>	<i>1.815.306</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(1.787.154)</i>	<i>(1.814.823)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>904.658</b>	<b>16.799.952</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	1.339.745	4.619.866
imposte differite e anticipate	(2.898.638)	865.771
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>(1.558.893)</i>	<i>5.485.637</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.463.551</b>	<b>11.314.315</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2020	Importo al 31/12/2019
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.463.551	11.314.315
Imposte sul reddito	(1.558.893)	5.485.637
Interessi passivi/(attivi)	1.787.154	1.814.823
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(940.416)	(5.025.681)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>1.751.396</i>	<i>13.589.094</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.732.203	2.806.988
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.929.155	8.539.738
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(3.326.953)	(5.518.297)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>4.334.405</i>	<i>5.828.429</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>6.085.801</i>	<i>19.417.523</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(4.229.656)	(7.565.659)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	4.466.538	262.186
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.648.997)	1.928.308
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	792.092	(1.680.827)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(397.015)	384.985
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.284.367	1.526.211
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>2.267.329</i>	<i>(5.144.796)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>8.353.130</i>	<i>14.272.727</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.787.154)	(1.814.823)
(Utilizzo dei fondi)	(3.444.081)	(1.725.334)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(5.231.235)</i>	<i>(3.540.157)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>3.121.895</b>	<b>10.732.570</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.755.448)	(15.695.547)

	Importo al 31/12/2020	Importo al 31/12/2019
Disinvestimenti		13.130.000
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(359.827)	(9.886.360)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(267.938)	(13.647.677)
Disinvestimenti		2.179.839
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	1.350.000	
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(4.033.213)</b>	<b>(23.919.745)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	440.787	(3.075.504)
Accensione finanziamenti	2.982.258	11.731.024
(Rimborso finanziamenti)		(83.896)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>3.423.045</b>	<b>8.571.624</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>2.511.727</b>	<b>(4.615.551)</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.468.329	8.111.182
Danaro e valori in cassa	192.828	165.526
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.661.157	8.276.708
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.883.753	3.468.329
Danaro e valori in cassa	289.131	192.828
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.172.884	3.661.157
Differenza di quadratura		

## Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Si segnala che non sussistono saldi significativi di disponibilità liquide che non siano liberamente utilizzabili dalla società e non vi sono quindi circostanze da illustrare in base alle quali tali ammontari non sarebbero utilizzabili. Più precisamente, ad esempio, non sussistono restrizioni legali di alcun genere che rendano i saldi non utilizzabili e neppure conti correnti vincolati, costituenti, a titolo d'esempio, garanzia prestata nell'interesse di eventuali imprese controllate.

Si segnala altresì che ai fini di una migliore rappresentazione del rendiconto Finanziario si è ritenuto opportuno riclassificare all'interno della voce "Investimenti Finanziari" l'incremento dei mezzi finanziari messi a disposizione della Controllante.

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020.

Questo in commento è il quinto bilancio della società che è stata costituita il 5 Novembre 2015 in Udine.

Nel corso di quel primo esercizio (05.11.2015 al 31.12.2016) la Sereni Orizzonti 1 (all'epoca ancora "srl") ha affrontato ben tre operazioni straordinarie di rilevantissimo impatto: due conferimenti d'aziende e la fusione per incorporazione nella Sereni Orizzonti 1 di ben nove società "sorelle", parimenti controllate da Sereni Orizzonti spa (ora S.O. Holding spa).

Nel corso del terzo esercizio (01.01.2018 al 31.12.2018) la Sereni Orizzonti 1 ha affrontato una nuova operazione straordinaria, parimenti di rilevantissimo impatto, consistente nella fusione per incorporazione nella Sereni Orizzonti 1 di ulteriori nove società "sorelle", già controllate da S.O. Holding spa.

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

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

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

In base all'art. 27 c.3 del D.Lgs. 127/91, la società SERENI ORIZZONTI 1 SPA è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato in quanto si tratta di società a sua volta controllata la cui controllante detiene almeno il 95% delle azioni della controllata.

Si noti altresì che, già dal precedente esercizio, Sereni Orizzonti 1 spa non detiene partecipazioni di controllo nei confronti di alcuna società, né interna né esterna al proprio Gruppo.

### Prospettiva della continuità aziendale

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

Al di là di quanto disposto dall'art. 7 del DL 23/2020 - che ha neutralizzato per i bilanci 2019 e 2020 gli eventuali effetti sulla continuità aziendale derivanti dall'emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del "Coronavirus Covid 19" - nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze. L'emergenza sanitaria ed il periodo di forzata chiusura hanno determinato nell'anno 2020 e nei primi mesi dell'anno 2021 una contrazione della domanda dei servizi delle società appartenenti al nostro Gruppo; si ritiene che tali minori volumi potranno essere almeno in parte recuperati nel corso dei rimanenti mesi dell'anno 2021, come peraltro testimoniato dagli andamenti dei primi 6 mesi dell'anno, il tutto con un impatto economico e finanziario, in definitiva, tale da non compromettere in ogni caso gli equilibri aziendali della società e più in generale del Gruppo.

### Criteri di formazione

#### Redazione del bilancio

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



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

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

## **Principi di redazione**

---

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

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.

## **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

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

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

Ai sensi dell'art. 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 c.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 tranne per quanto di seguito illustrato.

In deroga all'art 2426 comma 1 n.2 c.c. avvalendosi della facoltà prevista dall'art 60 co. 7-bis del DL 104/2020 di sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, sono stati sospesi per un ammontare pari al 50% gli ammortamenti per l'esercizio 2020 relativi a tutti i beni materiali ricompresi nelle immobilizzazioni ad eccezione

dei Fabbricati; per questi ultimi infatti è stata invece mantenuta l'abituale aliquota di ammortamento del 3% annuo sul costo.

Per quanto concerne le immobilizzazioni immateriali sono stati sospesi per un ammontare pari al 50% gli ammortamenti per l'esercizio 2020 relativi a tutte le componenti ricomprese nelle immobilizzazioni immateriali ad eccezione della voce Avviamenti, per la quota fiscalmente deducibile; per questi ultimi infatti è stata invece sospesa un aliquota di ammortamento pari soltanto al 25% di quella ordinaria.

Tale deroga comporta la destinazione ad una riserva di utili indisponibile un ammontare "corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata.

Nel caso di utili d'esercizio insufficienti, si devono destinare riserve di utili o altre riserve disponibili già presenti nel bilancio e qualora anche tali riserve non fossero sufficienti, dovranno essere destinati alla formazione della corrispondente riserva indisponibile, fino alla sua copertura, gli utili dei successivi esercizi. Per quanto riguarda il dettagliato riscontro di come la società abbia proceduto nell'applicazione della suddetta norma e al fine di dare anche evidenza degli effetti che la mancata imputazione degli ammortamenti abbia prodotto sulla rappresentazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, si rimanda a quanto illustrato negli appositi paragrafi della presente Nota integrativa.

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

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

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60 DL. 104/2020 sospendendo l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali nei termini e per le ragioni di seguito illustrate.

Quale diretta conseguenza della pandemia da Covid-19 il tasso di occupancy della RSA è stato nel corso dell'esercizio 2020 di circa il 43%, contro un dato medio del settore che, in condizioni ordinarie, supera invece il 90%. Si è pertanto scelto di avvalersi della normativa straordinaria e di applicare le aliquote di ammortamento ordinarie, tutte ridotte alla metà e con l'unica eccezione della voce Avviamenti, per la quota fiscalmente deducibile; per questi ultimi infatti le aliquote di ammortamento ordinarie sono state ridotte al 75% di quelle ordinarie.

In relazione all'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio di tale scelta si evidenzia che sia il Patrimonio Netto che il risultato economico dell'esercizio, ante imposte, sarebbero stati peggiori per un importo pari a 1.991.403 € ove si fossero applicate in pieno le aliquote di ammortamento ordinarie.

Prospetto delle aliquote di ammortamento ordinarie:

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3 anni in quote costanti
Avviamento	18 anni in quote costanti
Altre immobilizzazioni immateriali	5 – 10 anni in quote costanti in funzione della durata contrattuale

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

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

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

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.

#### *Avviamento*

L'avviamento, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, e verificati i piani di sviluppo previsti per i prossimi anni è stato iscritto nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale in quanto acquisito a titolo oneroso includendo in tale definizione le operazioni straordinarie citate in premesse, ed è stato ammortizzato, entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24, secondo quella che l'Organo Amministrativo della società, anche verificate le prassi correnti presso altri operatori del settore, ha stimato essere, in via prudenziale, la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art.2426, comma 1, n. 6 del codice civile.

L'iscrizione di detti valori d'avviamento ed il consenso ad essa del collegio sindacale sono altresì avvalorati dalle positive risultanze che emergono dal nuovo Business Plan, sviluppato ed aggiornato dal Gruppo per l'arco temporale degli esercizi dal 2021 al 2023.

#### RIALLINEAMENTO FISCALE DELL'AVVIAMENTO CON IMPOSTA AL 3%.

La Società ha ritenuto opportuno avvalersi delle disposizioni del comma 8-bis dell'art. 110 del DL 104/2020 (Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, in S.O. n. 37, relativo alla G.U. 13/10/2020, n. 253). che testualmente recita *“Le disposizioni dell'articolo 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342, si applicano anche all'avviamento e alle altre attività immateriali risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.”*.

Il Riallineamento appare particolarmente conveniente, infatti rappresenta la possibilità di ottenerne il riconoscimento ai fini fiscali delle poste “Avviamento”, scaturenti da precedenti operazioni straordinarie ed in particolare dalle fusioni del 2018, mediante il versamento di una imposta sostitutiva del 3%, da versare in tre rate annuali di pari importo.

Ai fini Ires ed Irap, il maggior valore attribuito ai beni si considera riconosciuto a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è stata effettuata e, quindi, il 2021.

L'operazione di riallineamento ha come conseguenza che le Riserve inserite a suo tempo nel Patrimonio Netto a necessario bilanciamento di queste poste di Avviamento ora affrancate, per pari ammontare ma dedotta l'imposta sostitutiva, si trasformino, sotto il profilo fiscale da “riserve di capitale” in “riserve in sospensione d'imposta”.

Si segnala altresì che dette “riserve in sospensione d'imposta” potrebbero a loro volta essere affrancate, in tutto o in parte, divenendo così “Riserve di Utili”, mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva del 10%, che dovrà essere versata ai sensi dell' art. 1, comma 701, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020). Al momento non è intenzione della Società di accedere a tale norma, stante la presenza di abbondanti ulteriori Riserve da utilizzare nella eventualità si dovesse procedere ad una qualche distribuzione ai Soci.

In caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni affrancati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Si fornisce di seguito un riassunto schematico dei calcoli relativi al descritto Riallineamento dell'Avviamento.

AFFRANCAMENTO AVVIAM. Ex FUSIONE ADVENIA				389.386
AFFRANCAMENTO AVVIAM. Ex FUSIONE RES.MONTEPULCIANO				255.997
AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO FUSIONE 2^ (2018)				22.073.186
AFFR. AVVIAM. FUSIONE 2^ (2018) - f.do ammort. al 31.12.2020 (n.b. Fondo Tassato)				- 1.839.432
AFFRANCAMENTO TOTALE				20.879.137
AFFRANCAMENTO ex art. 110 DL 14.08.2020 n.104				
626.374	TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA PER AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO			
208.791	1/3	1^ RATA	30/06/2021	
208.791	1/3	2^ RATA	30/06/2022	
208.791	1/3	3^ RATA	30/06/2023	
Codice tributo in F24: (1858)				

### Beni immateriali

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

Tra gli asset della Società non compaiono beni immateriali generati internamente, si ritiene tuttavia opportuno segnalare la loro potenziale esistenza – ancorché non valorizzata - nella fattispecie dei “Titoli di Accreditamento” relativi alle numerose RSA avviate *ex novo* ed accreditate dalla Società presso le competenti autorità regolatrici nel corso del tempo.

### Immobilizzazioni materiali

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

Le immobilizzazioni realizzate internamente in economia sono state valutate sulla base dei costi direttamente imputabili per la loro realizzazione fino al momento dal quale i beni sono pronti all'uso. I costi sono capitalizzabili nel limite del valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60 DL. 104/2020 sospendendo l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali nei termini e per le ragioni di seguito illustrate.

Quale diretta conseguenza della pandemia da Covid-19 il tasso di occupancy della RSA è stato nel corso dell'esercizio 2020 di circa il 43%, contro un dato medio del settore che, in condizioni ordinarie, supera invece il 90%. Anche in questo caso si è pertanto scelto di avvalersi della normativa straordinaria e di applicare le aliquote di ammortamento ordinarie, tutte ridotte alla metà.

In relazione all'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio di tale scelta si evidenzia che sia il Patrimonio Netto che il risultato economico dell'esercizio, ante imposte,

sarebbero stati peggiori per un importo pari a 852.128 € ove si fossero applicate in pieno le aliquote di ammortamento ordinarie.

Prospetto delle aliquote di ammortamento ordinarie:

<b>Voci immobilizzazioni materiali</b>	<b>Aliquote %</b>
Terreni e Fabbricati	0 - 3
Impianti e macchinari	12
Attrezzature industriali e commerciali	12,5
Altri beni	10 - 20

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito o a titolo di permuta sono state iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale in base al presumibile valore di mercato attribuibile alle stesse alla data di acquisizione, incrementate dei costi sostenuti e/o da sostenere affinché le stesse possano essere durevolmente ed utilmente inserite nel processo produttivo, e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

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

Nel successivo prospetto si precisa, 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, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Si precisa altresì che detta rivalutazione è stata attuata a suo tempo dalla conferente Sereni Orizzonti Holding spa su beni oggetto di successivo conferimento nella Sereni Orizzonti 1 spa. La società (Sereni Orizzonti Holding spa) all'epoca si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa si cui alla legge n. 185/2008. I beni oggetto di rivalutazione sono:

- l'immobile di Udine XXIII Marzo ed il relativo terreno edificato;
- l'immobile di Risano ed il relativo terreno edificato.

La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei beni secondo quanto risulta da una valutazione fornita da tecnico esperto nel settore.

Il valore economico dei beni, come sopra definito, è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. L'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.

L'intera rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore attivo ed in contropartita si è iscritta una riserva nel patrimonio netto. Tale metodo di contabilizzazione ha comportato, coerentemente con le stime effettuate, un allungamento della vita utile dei cespiti e conseguentemente del processo di ammortamento poiché i coefficienti applicati vengono mantenuti costanti.

Si è proceduto a dare riconoscimento fiscale della rivalutazione completando all'epoca il pagamento dell'imposta sostitutiva il cui ammontare è stato contabilizzato a riduzione della riserva. La prima, la seconda e la terza rata sono state

regolarmente versate nel corso del 2009, del 2010 e del 2011. La rivalutazione, in termini di riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni rivalutati, ha avuto efficacia a decorrere dal 01.01.2013.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Descrizione	Importo
<b>Terreni e fabbricati</b>	
Immobile Udine - via XXIII marzo - edificio	-
Costo storico	12.075
Legge n.2/2009	802.631
	<b>814.706</b>
Immobile Udine - via XXIII marzo - terreno edificato	-
Costo storico	3.019
Legge n.2/2009	200.477
	<b>203.495</b>
Immobile Pavia di Udine - fraz. Risano - edificio	-
Costo storico	1.152.117
Legge n.2/2009	1.179.681
	<b>2.331.799</b>
Immobile Pavia di Udine - fraz. Risano - terreno edificato	-
Costo storico	280.993
Legge n.2/2009	254.395
	<b>535.388</b>

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

#### *Terreni e fabbricati*

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

**RIALLINEAMENTO FISCALE DEI FABBRICATI CON IMPOSTA AL 3%.**

La Società ha ritenuto opportuno avvalersi delle disposizioni dei commi 1 e segg. dell'art. 110 del DL 104/2020 (Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, in S.O. n. 37, relativo alla G.U. 13/10/2020, n. 253) anche con riferimento alla Voce di bilancio Terreni e Fabbricati.

Il Riallineamento appare particolarmente conveniente, infatti rappresenta la possibilità di ottenerne il riconoscimento ai fini fiscali delle poste "Terreni e Fabbricati", scaturenti da precedenti operazioni straordinarie ed in particolare dai conferimenti e dalle fusioni del 2016 e 2018, mediante il versamento di una imposta sostitutiva del 3%, da versare in tre rate annuali di pari importo.

Ai fini Ires ed Irap, il maggior valore attribuito ai beni si considera riconosciuto a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è stata effettuata e, quindi, il 2021.

L'operazione di riallineamento ha come conseguenza che le Riserve inserite a suo tempo nel Patrimonio Netto a necessario bilanciamento di queste poste di "Terreni e Fabbricati", ora affrancate, per pari ammontare ma dedotta l'imposta sostitutiva, si trasformino, sotto il profilo fiscale da "riserve di capitale" in "riserve in sospensione d'imposta".

Si segnala altresì che dette "riserve in sospensione d'imposta" potrebbero a loro volta essere affrancate, in tutto o in parte, divenendo così "Riserve di Utili", mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva del 10%, che dovrà essere versata ai sensi dell'art. 1, comma 701, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020). Al momento non è intenzione della Società di accedere a tale norma, stante la presenza di abbondanti ulteriori Riserve da utilizzare nella eventualità si dovesse procedere ad una qualche distribuzione ai Soci.

In caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni affrancati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Si fornisce di seguito un riassunto schematico dei calcoli relativi al descritto Riallineamento dei "Terreni e Fabbricati".

AFFRANCAMENTO Immobili Conferimento 2016 - Atto rep. 88370				3.393.604
AFFRANCAMENTO Immobili Conferimento 2016 - Atto rep. 88371				1.746.170
AFFRANCAMENTO Immobili Fusioni del 2016				6.764.161
AFFRANCAMENTO Immobili Fusioni del 2018				2.570.781
AFFRANCAMENTO TOTALE				14.474.716
AFFRANCAMENTO ex art. 110 DL 14.08.2020 n.104				
434.241	TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA PER AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO			
144.747	1/3	1^ RATA	30/06/2021	
144.747	1/3	2^ RATA	30/06/2022	
144.747	1/3	3^ RATA	30/06/2023	
Codice tributo in F24: (1858)				

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali iscritti nella voce B.II.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la

realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

## **Immobilizzazioni 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.).

*Eventuali perdite di valore vengono rilevate contabilmente esclusivamente qualora ritenute di natura durevole e parimenti, qualora rilevate in passati esercizi, vengono stornate qualora ritenute non più di natura durevole.*

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

### *Crediti*

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono, di regola, rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

*Anche nel caso dei crediti immobilizzati, eventuali perdite di valore vengono rilevate contabilmente esclusivamente qualora ritenute di natura durevole e parimenti, qualora rilevate in passati esercizi, vengono stornate qualora ritenute non più di natura durevole.*

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

*La voce non compare con riferimento agli esercizi 2019 e 2020.*

## **Operazioni di locazione finanziaria**

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

## **Rimanenze**

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

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.



### *Materie prime, sussidiarie e di consumo*

Il costo delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo di natura fungibile – essenzialmente costituiti da prodotti di consumo necessari alle ordinarie prestazioni di servizi ordinariamente fornite dalla Società agli ospiti delle proprie RSA - è stato calcolato con il metodo del FIFO in alternativa al costo specifico, stante l'impossibilità tecnica o amministrativa di mantenere distinta ogni unità fisica in rimanenza. Tale metodo prevede l'assunzione che le quantità acquistate o prodotte in epoca più remota siano le prime ad essere utilizzate nell'attività.

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

Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione calcolato con il metodo del FIFO e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di beni rientranti nelle rimanenze iscritti nella voce C.1.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi o, in assenza di un tale obbligo, al momento in cui sono versati.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Nella eventualità che il pagamento sia differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, i beni sono iscritti in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori. Nell'esercizio corrente non si sono manifestati casi del genere.

### *Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati*

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione – essenzialmente consistenti in immobili strumentali RSA in costruzione – sono valutate al costo acquisto e/o di produzione.

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

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

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### **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.

Nell' iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

I ratei ed i risconti attivi 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.

### **Patrimonio netto**

Le voci sono espresse 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.

Più precisamente, per valutare se e come un rischio debba essere menzionato nelle scritture contabili della società occorre fare riferimento al disposto combinato dell'art. 2424-bis c.c. e del principio contabile OIC 31.

In base a tale principio, il rischio va classificato come probabile, possibile o remoto.

La rappresentazione del rischio in bilancio e l'obbligo della stessa risultano infatti differenti a seconda della qualificazione che può essere data all'evento in forza della elencazione appena riportata.

Secondo le migliori prassi contabili e giurisprudenza, solo in presenza di fondate ragioni che consentano di ritenere che il rischio si verificherà, si dovrà fare riferimento ad una passività probabile e in tal caso dovrebbe essere effettuato un accantonamento di bilancio, in via prudenziale, nel fondo rischi.

Qualora il grado di certezza fosse invece inferiore e quindi, benché possibile, meno probabile l'avveramento dell'evento, non dovrà effettuarsi alcun accantonamento, essendo sufficiente indicare nella sola nota integrativa la possibilità del verificarsi di un tale evento.

Quando il rischio si può considerare soltanto remoto, con scarsa probabilità di accadimento, non deve invece essere effettuato alcuno stanziamento in bilancio né alcuna menzione del rischio nella nota integrativa.

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

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

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

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

### **Debiti**

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio

in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

### Ratei e risconti passivi

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

I ratei ed i risconti passivi 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.

## Altre informazioni

### Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

## Nota integrativa, attivo

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

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 3.075.991, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 59.671.569.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	28.627	65.640.373	12.763.477	78.432.477
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.510	9.120.681	6.724.935	15.867.126
Valore di bilancio	7.117	56.519.692	6.038.542	62.565.351
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Incrementi per acquisizioni	1.134	240.000	-	241.134
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	587.520	587.520
Ammortamento dell'esercizio	1.968	2.240.026	833.997	3.075.991
Altre variazioni	-	-	(528.595)	(528.595)
<i>Totale variazioni</i>	<i>(834)</i>	<i>(2.000.026)</i>	<i>(1.950.112)</i>	<i>(3.950.972)</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	29.761	65.880.373	12.175.957	78.086.091
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.478	11.360.707	7.030.337	18.414.522
Valore di bilancio	6.283	54.519.666	5.145.620	59.671.569

La voce Avviamento si compone di due gruppi distinti di elementi.

Il primo gruppo raccoglie tutte le diverse acquisizioni d'Avviamento effettuate a titolo oneroso ed ammonta complessivamente a 24.156.381 €, in crescita di 240.000 € rispetto al passato esercizio in conseguenza delle nuove acquisizioni effettuate nel corso dell'esercizio 2020.

Il secondo gruppo raccoglie tutte le diverse poste d'Avviamento iscritte a bilancio a seguito di operazioni straordinarie ed ammonta complessivamente a 41.723.992 €, al lordo dei rispettivi fondi di ammortamento, invariato rispetto al precedente esercizio.

Sotto il profilo fiscale la componente relativa ai conferimenti del 2016 ha avuto, per propria natura, fin da subito corrispondente rilevanza anche fiscale oltre che civile.

Per una parte di tali poste si è deciso di procedere con l'affrancamento fiscale ai sensi dell'art. 176 comma 2-ter DPR 917/1986 (TUIR) il quale ha avuto efficacia a decorrere dall'esercizio 2017 per le operazioni straordinarie del 2016.

Per le altre componenti, come già illustrato in precedenza, la Società ha ritenuto opportuno avvalersi delle disposizioni del comma 8-bis dell'art. 110 del DL 104/2020, affrando fiscalmente tutte le poste per la parte non ancora civilisticamente ammortizzata.

In questo secondo gruppo di poste possiamo distinguere quattro ulteriori *tranche*:

- 16.518.756 €, avviamenti rilevati in corrispondenza delle operazioni di conferimento,
- 645.383 €, avviamenti da vecchie fusioni,
- 2.486.667 €, avviamenti rilevati in corrispondenza delle operazioni di fusione del 2016;
- 22.073.186 €, avviamenti rilevati in corrispondenza delle operazioni di fusione del 2018.

L'avviamento, iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale con il consenso dell'Organo di controllo, è stato ammortizzato in un periodo di 18 anni – salva l'eccezione già illustrata - tenendo conto della sua prevista durata di utilizzo in quanto l'acquisizione delle nuove strutture socio-assistenziali avvenuta nel tempo ed anche nell'esercizio in commento avrà ricadute sull'attività sociale per un periodo molto lungo. Tale periodo non supera comunque la durata stimata per l'utilizzazione di questo asset aziendale ed è posto entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24, secondo la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del codice civile.

L'andamento delle quotazioni di mercato con riferimento alle compravendite di RSA, abitualmente valutate a "posto letto", conferma che, in concreto, i valori lordi d'avviamento indicati non hanno subito diminuzioni.

Descrizione	Dettaglio	Costo storico	Prec. Ammort.	Consist. iniziale	Acquisiz.	Alienaz.	Ammort.	Consist. Finale
<i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>								
	Software in concessione capitalizzato	28.627	-	28.627	1.134	-	-	29.761
	F.do amm.SW in concessione capitalizzato	-	12.917-	21.510-	-	-	1.968	23.478-
<b>Totale</b>		<b>28.627</b>	<b>12.917-</b>	<b>7.117</b>	<b>1.134</b>	<b>-</b>	<b>1.968</b>	<b>6.283</b>
<i>avviamento</i>								
	Avviamento	65.640.373	-	65.640.373	240.000	-	-	65.880.373
	F.do amm.to avviamento	-	3.594.370-	9.120.681-	-	-	2.240.026	11.360.707-
<b>Totale</b>		<b>65.640.373</b>	<b>3.594.370-</b>	<b>56.519.692</b>	<b>240.000</b>	<b>-</b>	<b>2.240.026</b>	<b>54.519.666</b>
<i>altre</i>								
	Costi pluriennali su beni terzi	12.763.477	-	12.763.477	-	587.520	-	12.175.957
	Altre spese pluriennali	-	-	-	-	-	-	-
	F.do amm.to spese di manut.beni di terzi	-	2.463.896-	6.599.214-	-	532.338-	831.770	6.898.646-
	F.do amm. altre spese pluriennali	-	109.641	125.721-	-	-	5.970	131.691-
<b>Totale</b>		<b>12.763.477</b>	<b>2.354.255-</b>	<b>6.038.542</b>	<b>-</b>	<b>55.182</b>	<b>837.740</b>	<b>5.145.620</b>

I positivi risultati d'esercizio attesi, che emergono dal nuovo Business Plan, sviluppato per l'arco temporale degli esercizi dal 2021 al 2023, garantiscono la completa recuperabilità di tutti gli importi allocati nelle Immobilizzazioni Immateriali. A ciò si aggiunga che, a livello nazionale e non solo, è presente un vivace mercato dei complessi aziendali RSA ove il multiplo aziendale di riferimento è quello del "posto letto" e pertanto, ove si applicassero, al numero di posti letto di Sereni Orizzonti 1 spa, i valori correnti di mercato del singolo posto letto, si otterrebbero importi largamente più elevati rispetto agli importi emergenti dalle risultanze contabili aziendali.

## Immobilizzazioni materiali

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 98.241.887; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 25.896.140.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	68.927.452	2.490.141	5.737.008	14.562.800	34.110	91.751.511
Rivalutazioni	2.437.184	-	-	-	-	2.437.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.331.673	1.505.899	2.595.880	8.694.934	-	24.128.386
Valore di bilancio	60.032.963	984.242	3.141.128	5.867.866	34.110	70.060.309
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	2.074.267	53.235	238.687	-	2.389.259	4.755.448
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	698.264	-	-	3.992	-	702.256
Ammortamento dell'esercizio	1.001.036	95.417	276.509	480.203	-	1.853.165
Altre variazioni	331	10.745	39.428	34.907	-	85.411
<i>Totale variazioni</i>	<i>375.298</i>	<i>(31.437)</i>	<i>1.606</i>	<i>(449.288)</i>	<i>2.389.259</i>	<i>2.285.438</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	70.303.455	2.543.376	5.975.695	14.558.808	2.423.369	95.804.703
Rivalutazioni	2.437.184	-	-	-	-	2.437.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.332.378	1.590.571	2.832.961	9.140.230	-	25.896.140
Valore di bilancio	60.408.261	952.805	3.142.734	5.418.578	2.423.369	72.345.747

Nella tabella soprastante:

- la voce "Rivalutazioni" raccoglie le rivalutazioni effettuate da S.O. Holding spa già nell'esercizio 2008 e presenti nel bilancio di Sereni Orizzonti 1 spa a seguito dell'operazione di conferimento d'azienda effettuata nel corso dell'esercizio 2016.

La voce Fabbricati si compone di tre gruppi distinti di elementi.

Il primo gruppo si compone dei Terreni edificabili, per 5.742.108 €, tutti acquistati negli esercizi 2019 e 2020. Più nel dettaglio: nel 2020 il terreno relativo all'iniziativa di Bovisio Masciago è stato girato contabilmente ai "lavori in corso" essendo iniziate le attività di sviluppo sullo stesso, mentre ne sono stati acquistati due, uno ad Asti ed uno a Sizzano.

Il secondo gruppo raccoglie tutte le diverse acquisizioni e relativi incrementi di Fabbricati effettuate a titolo oneroso ed ammonta complessivamente a 36.321.728 € (era pari a 36.014.386 € al 31.12.2019). Dette acquisizioni sono state effettuate, nel tempo, in massima parte dalla conferente Sereni Orizzonti Holding spa, in parte minore anche dalle società "sorelle" incorporate nel corso del 2016 e del 2018 ed in ulteriore, più recente parte da S.O.1 spa medesima.

Lasciando a sé stanti le "Costruzioni leggere", invariate a 6.600 € ed i "Terreni edificati", anch'essi invariati a 5.150.065, il terzo gruppo raccoglie tutte le diverse poste di Fabbricati iscritte a bilancio a seguito di operazioni straordinarie ed ammonta complessivamente a 25.520.138 € (era egualmente pari a 25.520.138 € anche al 31.12.2019).

In questo terzo gruppo di poste si possono ulteriormente distinguere tre *tranche*:

- 9.277.818 €, Fabbricati da valutazioni peritali delle operazioni di conferimento (invariato),
- 5.525.795 €, Fabbricati da valutazioni peritali di vecchie fusioni, inclusi nelle operazioni di conferimento (invariato);
- 8.145.745 €, Fabbricati da valutazioni peritali delle operazioni di fusione del 2016, (invariato);
- 2.570.781 €, Fabbricati da valutazioni peritali delle operazioni di fusione del 2018, (invariato).

Tutti i valori sopra indicati sono al lordo dei rispettivi fondi di ammortamento.

In considerazione della politica di crescita scelta dal Gruppo, la Società ha sviluppato un ramo d'attività consistente nella realizzazione di nuove strutture, parte delle quali – senza mai diventare "beni strumentali" aziendali ma rimanendo "beni merce" - vengono direttamente vendute ad investitori quali Fondi di Investimento Immobiliare ed analoghe entità dai quali, in base a condizioni preconcordate, la Società assume in seguito in locazione di lungo termine.

Date anche le circostanze della pandemia da Covid, nel 2020 questa sezione d'attività ha subito un certo rallentamento ma si confida che essa riprenda un buon ritmo nei prossimi esercizi.

## Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rileverebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

### Operazioni di locazione finanziaria (locatario)

#### Sezione 1^ - Leasing su Beni Immobili

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
Immobile a Marcon	4.271.154	44.147	45.025	5.839.394	175.182	262.773	5.576.621

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
Immobile a Pasion di Prato	4.049.550	415.428	90.688	5.720.000	171.600	429.000	5.291.000
Immobile a Piacenza	2.644.212	24.819	44.662	3.630.000	108.900	272.250	3.357.750
Immobile a Bovolenta	2.375.211	130.338	72.980	3.520.000	105.600	475.200	3.044.800
Immobile a Momo (ex Serenia srl)	2.511.960	29.182	59.185	4.092.000	122.760	736.560	3.355.440
Immobile a Rodano	3.335.880	726.089	84.056	5.161.200	154.836	309.672	4.851.528
<b>Totale</b>	<b>19.187.967</b>	<b>1.370.003</b>	<b>396.596</b>	<b>27.962.594</b>	<b>838.878</b>	<b>2.485.455</b>	<b>25.477.139</b>

Di cui:

Con scadenza < 12 mesi	2.090.041
Con scadenza > 12 mesi ma < 5 anni	8.360.165
Con scadenza > 5 anni	8.737.761

### Sezione 2^ - Leasing su Beni Mobili

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
AA 183104 - FURGONE	0	0	108	21.594	4.319	19.436	2.159
ATTREZZATURA (energy saving line)	10.232	188	818	21.594	4.319	10.798	10.797
SI 205190 - FIESCO ARREDAMENTO	118.211	2.102	1.483	219.600	21.960	32.940	186.660
SI 205801 - MARCON ARREDAMENTO	149.136	2.652	1.867	277.018	27.702	41.553	235.465
SI 205956	94.259	1.390	994	147.367	14.737	22.106	125.262



Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
<b>MACOMER ARREDAMENTO</b>	-						
<b>SI 13652 - SEDI VARIE ARREDAMENTO</b>	- 323.760	4.840	8.923	557.749	55.775	83.663	474.086
<b>Totale</b>	<b>695.598</b>	<b>11.172</b>	<b>14.193</b>	<b>1.244.921</b>	<b>128.812</b>	<b>210.494</b>	<b>1.034.427</b>

*Di cui:*

<b>Con scadenza &lt; 12 mesi</b>	<b>231.465</b>
<b>Con scadenza &gt; 12 mesi ma &lt; 5 anni</b>	<b>464.133</b>
<b>Con scadenza &gt; 5 anni</b>	<b>0</b>

Nella formulazione della soprastante tabella informativa si è presa in considerazione la circostanza che qualora la società avesse proceduto direttamente all'acquisto degli immobili oggetto dei sopra descritti contratti di locazione finanziaria, per essa l'Iva sarebbe stata **non** deducibile ed avrebbe quindi costituito parte integrante dell'onere complessivo d'acquisto del singolo immobile. Le medesime considerazioni valgono anche per i beni mobili, stante la comune destinazione alla produzione di ricavi "esenti" da Iva. Per tale motivo si è quindi ritenuto più corretto esporre i dati di tutte le colonne salvo quella "Interessi passivi di competenza dell'esercizio" al lordo dell'Iva.

Si segnala che in considerazione:

1. Delle differenze di normativa, relative alla determinazione della componente di interessi passivi all'interno delle rate di leasing di competenza dell'esercizio, da applicare per la determinazione della componente di costo "non deducibile ai fini IRAP" e
2. Delle difficoltà di verifica dei conteggi sviluppati dalle società di leasing, peraltro non sempre concretamente disponibili,

con riferimento ai valori delle colonne:

- Valore attuale delle rate di canone non scadute
- Valore attuale prezzo di opzione di acquisto
- Interessi passivi di competenza dell'esercizio

si è ritenuto più corretto ed omogeneo utilizzare sempre la rappresentazione dei calcoli, sviluppati internamente, in osservanza dei criteri "fiscali".

La società, ai sensi dell'art. 56 DL. 18/2020, ha ottenuto la sospensione delle rate riferite ai contratti di leasing in essere.

Salvo che per i contratti relativi agli immobili di Pasion di Prato e Rodano (entrambi facenti capo ad Icrea Banca Leasing, che non ha ritenuto di concedere sospensione alcuna), la moratoria ha riguardato tutti gli altri (quattro) contratti di leasing immobiliare per un periodo di soli 6 mesi, tutto all'interno dell'esercizio 2020.

E' stato sospeso il pagamento dell'intera rata del canone, costituita da quota capitale implicita nel canone e i relativi interessi.

In seguito alla rideterminazione del piano di rimborso è stato quindi ricalcolato l'importo dei canoni di competenza, comprensivo della quota di maxicanone rilevata ad inizio contratto.

## Immobilizzazioni finanziarie

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

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	957	957
Valore di bilancio	957	957
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	957	957
Valore di bilancio	957	957

La posta si riferisce a due piccole partecipazioni in Banche di Credito Cooperativo.

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

## Attivo circolante

### Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	161.218	193.370	354.588
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	14.420.038	4.036.286	18.456.324
<b>Totale</b>	<b>14.581.256</b>	<b>4.229.656</b>	<b>18.810.912</b>

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i>									
	Riman. mat.prime, sussid. e di consumo	161.218	354.588	-	-	161.218	354.588	193.370	120
	<b>Totale</b>	<b>161.218</b>	<b>354.588</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161.218</b>	<b>354.588</b>	<b>193.370</b>	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Riman. prod.in corso lavoraz. (Immobili RSA)	14.420.038	18.456.324	-	-	14.420.038	18.456.324	4.036.286	28
<b>Totale</b>		<b>14.420.038</b>	<b>18.456.324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.420.038</b>	<b>18.456.324</b>	<b>4.036.286</b>	

Il conto di dettaglio “prodotti in corso di lavorazione e semilavorati” si riferisce a sette distinte iniziative immobiliari, tutte sul territorio dello Stato, giunte a differenti stadi di completamento, di seguito elencate:

- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Castenaso,
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Cornaredo,
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Ghisalba,
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Vernate,
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Fontanafredda,
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di La Loggia,
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Udine, Villa Premiere.
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Bovisio.

Il conto di dettaglio “materie prime, sussidiarie e di consumo” si riferisce alle scorte di prodotti per la pulizia, medicinali, presidi sanitari vari e degli altri prodotti di consumo corrente, tipici dell’attività delle residenze socio assistenziali.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	34.294.862	(4.466.538)	29.828.324	29.828.324	-
Crediti verso controllanti	60.977.999	267.938	61.245.937	-	61.245.937
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	20.195	20.195	20.195	-
Crediti tributari	934.618	485.901	1.420.519	1.420.519	-
Imposte anticipate	251.716	632.299	884.015	-	-
Crediti verso altri	5.667.355	225.913	5.893.268	2.843.306	3.049.962
<b>Totale</b>	<b>102.126.550</b>	<b>(2.834.292)</b>	<b>99.292.258</b>	<b>34.112.344</b>	<b>64.295.899</b>

Con riferimento alla posizione creditoria nei confronti della controllante S.O. Holding spa si segnala che essa è la conseguenza di un insieme di circostanze non ordinarie che di seguito si sintetizzano.

I crediti vs controllanti sono rappresentati dal credito maturato da Sereni Orizzonti 1 Spa (società controllata) verso Sereni Orizzonti Holding Spa (società controllante) nel corso del 2016 e conseguenza dell'operazione di conferimento (atti del 23/12/2015 Rep. 88370 88371 Notaio Panella Avv. Bruno Udine).

Detto credito si è incrementato nel corso del periodo 2017 - 2020 a seguito dei crediti infruttiferi concessi da Sereni Orizzonti 1 Spa a favore della Holding affinché la controllante potesse perfezionare nuove acquisizioni di quote societarie o a sua volta finanziare altre società del Gruppo.

Sereni Orizzonti 1 Spa ha al momento una capacità di credito largamente superiore a quella della propria controllante S.O. Holding spa sia in termini quantitativi che qualitativi. Le cause sono riconducibili al suo maggiore livello di flussi di ricavi, la sua maggiore redditività, la proprietà in capo ad essa controllata sia delle strutture immobiliari e sia dei titoli autorizzativi, vero *core-asset* del Gruppo. Tali circostanze consentono a Sereni Orizzonti 1 Spa di essere di gran lunga la società del Gruppo con più elevate capacità di credito ed anche quella con la possibilità di ottenere quei finanziamenti a condizioni migliori di ogni altra società del Gruppo, inclusa la Holding.

Il Gruppo è ancora in una fase di espansione, circostanza che richiede l'intervento della Holding in tutti i casi in cui l'espansione del Gruppo si attua mediante l'acquisizione della proprietà delle quote o azioni di una società già esistente. Viceversa è direttamente Sereni Orizzonti 1 Spa ad intervenire in tutti gli altri casi, quali acquisto presso terzi di complessi aziendali già esistenti ovvero realizzazione in proprio di nuove strutture.

Il credito di Sereni Orizzonti 1 Spa si ridurrà nel tempo attraverso la distribuzione alla società controllante sia degli utili maturati, sia di parte delle riserve costituite a seguito delle operazioni straordinarie attuate negli ultimi esercizi.

Stante l'esplosione della pandemia da Covid-19 ed i provvedimenti adottati dalle Autorità, nel corso di questi ultimi due anni, non potranno essere distribuiti dividendi. In conseguenza di tale situazione, sulla posizione non sono stati calcolati interessi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>verso clienti</i>									
	Fatt.da emettere a clienti terzi	7.328.147	7.024.994	-	-	7.239.509	7.113.632	214.515-	3-
	N.credito da emett. a clienti terzi	15.767-	612	-	-	6.712	21.867-	6.100-	39
	Clienti terzi Italia	27.204.561	143.404.677	-	-	147.565.425	23.043.813	4.160.748-	15-
	Clienti terzi Estero	83.934	139.324	-	-	83.934	139.324	55.390	66
	F.do svalut. crediti verso clienti	292.139-	83.264	-	-	143.573	352.448-	60.309-	21
	F.do svalut. crediti verso clienti tassato	13.874-	-	-	-	80.256	94.130-	80.256-	578
	<b>Totale</b>	<b>34.294.862</b>	<b>150.652.871</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>155.119.409</b>	<b>29.828.324</b>	<b>4.466.538-</b>	
<i>verso controllanti</i>									
	Crediti vari verso imprese controllanti	60.977.999	1.082.151	-	-	814.213	61.245.937	267.938	-
	<b>Totale</b>	<b>60.977.999</b>	<b>1.082.151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>814.213</b>	<b>61.245.937</b>	<b>267.938</b>	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>									
	Anticipi a imprese sorelle	-	20.195	-	-	-	20.195	20.195	-
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>20.195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.195</b>	<b>20.195</b>	
<i>crediti tributari</i>									
	Erario c/liquidazione Iva	874.311	933.953	-	-	448.052	1.360.212	485.901	56
	Ritenute subite su interessi attivi	-	4	-	-	4	-	-	-
	Erario c/altri tributi	60.307	-	-	-	-	60.307	-	-
	<b>Totale</b>	<b>934.618</b>	<b>933.957</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>448.056</b>	<b>1.420.519</b>	<b>485.901</b>	
<i>imposte anticipate</i>									
	Crediti IRES per imposte anticipate	251.716	647.772	-	-	15.473	884.015	632.299	251
	<b>Totale</b>	<b>251.716</b>	<b>647.772</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.473</b>	<b>884.015</b>	<b>632.299</b>	
<i>verso altri</i>									
	Anticipi a fornitori terzi	-	3.479	-	-	3.479	-	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	162.391	124.986	-	-	123.403	163.974	1.583	1
	Caparre confirmatorie	3.978.312	503.250	-	-	1.431.600	3.049.962	928.350-	23-
	Anticipi in c/spese	5.288	33.017	-	-	38.259	46	5.242-	99-
	Crediti vari v/terzi	1.401.540	1.454.731	-	-	585.116	2.271.155	869.615	62
	Anticipi in c/spese	51.843	413.998	-	-	416.380	49.461	2.382-	5-
	INAIL c/anticipi	67.981	643.845	-	-	353.156	358.670	290.689	428
	<b>Totale</b>	<b>5.667.355</b>	<b>3.177.306</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.951.393</b>	<b>5.893.268</b>	<b>225.913</b>	

### CAUZIONI ATTIVE E CAPARRE

L'importo complessivo di euro 3.049.962 è così suddiviso:

- 663.440 Euro si riferiscono al versamento di caparre conseguenti alla sottoscrizione di contratti preliminari che prevedono l'acquisto di terreni oggetto di future iniziative immobiliari.
- 1.240.725 Euro si riferiscono alle garanzie previste dai contratti di locazione stipulati nell'ottobre 2019 e riguardanti gli immobili di Fiesco, San Giovanni al Natitone, Carmagnola, Pianoro e Cinto Caomaggiore ceduti al fondo Numeria Sgr secondo la formula "sale and lease-back".
- 213.000 Euro si riferiscono alla rimanenza al 31 dicembre 2020 della caparra versata per l'acquisto dell'azienda socio assistenziale di Borghetto Santo Spirito .
- 400.000 Euro si riferiscono alla cauzione versata per la futura locazione della struttura socio assistenziale di San Gillio.

- 532.797 Euro si riferiscono a numerose posizioni diverse.

#### CREDITI VARI VERSO TERZI

All'interno di questa posta di complessivi € 2.271.154, si trovano due principali componenti; la prima di € 442.934 è rappresentata da "Crediti per Contributi" mentre la seconda è data dai "Crediti Diversi".

L'importo complessivo di euro 1.509.117 è così suddiviso:

-739.202 Euro si riferiscono al maxicanone versato in sede di stipula del contratto di leasing nr. 3086642 stipulato con Sella Leasing e relativo all'iniziativa immobiliare di Borgo Ticino attualmente in fase di ultimazione lavori.

-216.764 Euro si riferiscono a quanto anticipato all'impresa Castelli Immobiliare Srl all'inizio dei lavori relativi all'iniziativa di Castenaso.

-250.000 Euro si riferiscono alla quota in deposito notarile trattenuta e relativa alla vendita dell'azienda socio assistenziale di Genova, Via Siffredi.

-303.151 Euro si riferiscono a numerose posizioni diverse.

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

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	29.689.000	61.245.937	20.195	1.387.840	884.015	5.773.082	99.000.069
Spagna	139.324	-	-	32.679	-	120.186	292.189
<b>Totale</b>	<b>29.828.324</b>	<b>61.245.937</b>	<b>20.195</b>	<b>1.420.519</b>	<b>884.015</b>	<b>5.893.268</b>	<b>99.292.258</b>

#### Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	3.468.329	2.415.424	5.883.753
danaro e valori in cassa	192.828	96.303	289.131
<b>Totale</b>	<b>3.661.157</b>	<b>2.511.727</b>	<b>6.172.884</b>

Le disponibilità liquide non sono gravate da vincolo alcuno.

Si segnala che l'elevato importo presente alla voce "Danaro e valori in cassa" rappresenta la sommatoria di numerosi conti distinti, essenzialmente riconducibili alle quasi altrettanto numerose unità locali (strutture socio sanitarie/RSA) sparse sul territorio nazionale. Rimane egualmente nelle intenzioni della società di ridurre in modo significativo tali giacenze puntando quanto più possibile sull'uso di mezzi di pagamento elettronici.

## Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	15.484	15.484
Risconti attivi	3.910.764	(807.576)	3.103.188
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>3.910.764</b>	<b>(792.092)</b>	<b>3.118.672</b>

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi	15.484
	Risconti attivi	3.103.188
	<b>Totale</b>	<b>3.118.672</b>

La componente di gran lunga più importante della voce "Risconti Attivi" sono quelli relativi ai contratti di Leasing Immobiliare, già incontrati in un precedente paragrafo del presente documento, i quali hanno anche la caratteristica di avere durata pluriennale. Di seguito se ne fornisce un dettaglio.

Riepilogo Risconti Attivi pluriennali su Leasing Immobiliari	importo alla fine dell'esercizio	di cui con scadenza < 12 mesi	di cui con scadenza > 12 mesi	di cui con scadenza > 5 anni	scade in data
IMMOBILE MARCON	968.442	64.644	903.798	645.224	31/05/2035
IMMOBILE PASIAN DI PRATO	371.397	34.296	337.101	199.917	31/07/2030
IMMOBILE PIACENZA	483.324	34.168	449.156	312.483	30/04/2034
IMMOBILE BOVOLENTA	263.860	21.034	242.826	158.689	30/09/2031
IMMOBILE MOMO (ex Serenia srl)	104.246	15.019	89.227	29.149	14/04/2031
IMMOBILE RODANO	394.606	32.152	362.454	233.845	31/01/2031
<b>Totale Risconti Attivi pluriennali</b>	<b>2.585.876</b>	<b>201.314</b>	<b>2.384.562</b>	<b>1.579.307</b>	

<b>Riepilogo Risconti Attivi pluriennali su Leasing Mobiliari</b>	<b>importo alla fine dell'esercizio</b>	<b>di cui con scadenza &lt; 12 mesi</b>	<b>di cui con scadenza &gt; 12 mesi</b>	<b>di cui con scadenza &gt; 5 anni</b>	<b>scade in data</b>
AA 183104 - FURGONE	0	0	0	0	25/05/2020
ATTREZZATURA (energy saving line)	0	0	0	0	19/10/2022
SI 205190 - FIESCO - ARREDAMENTO	11.113	3.704	7.409	0	31/12/2023
SI 205801 - MARCON - ARREDAMENTO	9.024	4.673	4.351	0	31/12/2023
SI 205956 - MACOMER - ARREDAMENTO	8.505	2.469	6.036	0	31/07/2024
SI 13652 - SEDI VARIE - ARREDAMENTO	59.672	14.928	44.744	0	31/05/2024
<b>totale risconti</b>	<b>88.314</b>	<b>25.775</b>	<b>62.539</b>	<b>0</b>	

Per quanto concerne i risconti attivi ordinari, non ultrannuali, complessivamente pari a 428.998 €, i principali sono relativi a:

- contratti di locazione (118.681 €),
- premi assicurativi (255.847 €),
- spese condominiali (13.183 €),
- contratti di manutenzione (35.474 €)
- contratti di noleggio attrezzature (5.813 €)

e sono stati calcolati secondo il criterio del “tempo economico” come precisato nel principio contabile OIC 18 in quanto i relativi conteggi sono stati sviluppati sulla base di clausole contrattuali che ne fissano con certezza la scadenza futura nel tempo.

Per quanto concerne i ratei attivi ordinari, non ultrannuali, complessivamente pari a 15.484 €, i principali sono relativi a:

- contributo GSE – cippato Rapella (10.583 €),
- conguagli a credito per utenze (4.901 €)

Ed anch'essi sono stati calcolati secondo il criterio del “tempo economico” come precisato nel principio contabile OIC 18 in quanto i relativi conteggi sono stati sviluppati sulla base di clausole contrattuali che ne fissano con certezza la scadenza futura nel tempo.

## Oneri finanziari capitalizzati

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



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	29.999.952	-	-	-	-	29.999.952
Riserva legale	1.597.000	4.402.990	-	-	-	5.999.990
Riserva straordinaria	12.724.505	-	-	-	-	12.724.505
Riserva avanzo di fusione	36.423.104	-	-	-	-	36.423.104
Varie altre riserve	20.346.208	-	1	-	-	20.346.209
Totale altre riserve	69.493.817	-	1	-	-	69.493.818
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	770.889	-	(770.889)
Utili (perdite) portati a nuovo	15.275.821	6.911.324	-	-	-	22.187.145
Utile (perdita) dell'esercizio	11.314.315	(11.314.315)	-	-	2.463.551	2.463.551
<b>Totale</b>	<b>127.680.905</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>	<b>770.889</b>	<b>2.463.551</b>	<b>129.373.567</b>

#### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Altre riserve	20.346.210
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	(1)
<b>Totale</b>	<b>20.346.209</b>

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	29.999.952	Capitale	B	29.999.952
Riserva legale	5.999.990	Utili	A;B	5.999.990
Riserva straordinaria	12.724.505	Capitale	A;B;C	12.724.505
Riserva avanzo di fusione	36.423.104	Capitale	A;B;C	36.423.104
Varie altre riserve	20.346.209	Capitale	A;B;C	20.346.209
Totale altre riserve	69.493.818	Capitale	A;B;C	69.493.818
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(770.889)	Utili		(770.889)
Utili (perdite) portati a nuovo	22.187.145	Utili	A;B;C	22.187.145
<b>Totale</b>	<b>126.910.016</b>			<b>126.910.016</b>
Quota non distribuibile				35.999.942
Residua quota distribuibile				90.910.074
<b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b>				

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

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	(1)	Capitale		(1)
Altre riserve	20.346.210	Capitale	A;B;C	20.346.210
<b>Totale</b>	<b>20.346.209</b>			<b>-</b>
<b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b>				

*Nessuna delle voci del patrimonio netto ha trovato utilizzazione nei precedenti tre esercizi allo scopo di copertura perdite le quali, peraltro, dalla costituzione della società non si sono mai manifestate.*

La Riserva Straordinaria ha come origine "Utili" per 2.200.000 € sui 12.724.505 € totali sopra indicati.

La quota non distribuibile del Patrimonio Netto corrisponde alla somma del Capitale Sociale e della Riserva Legale (20% del Capitale Sociale).

Si forniscono di seguito alcuni dettagli sulla formazione delle Riserve.

Per le Riserve si fornisce la seguente ulteriore distinzione	Riserve ex Società di Persone (art. 170 c.3 TUIR)	Riserve di Utili	Riserve da Conferimento per Capitale	Riserva da Conferimento per Avviamento	Riserva da Conferimento per Immobili e Terreni	Riserva da Fusione	Totale
Totali a bilancio alla fine del precedente esercizio	251.706	23.445.923	13.901.658	13.215.005	7.131.204	28.421.143	86.366.639
Variazioni dell'esercizio 2020 - utili dell'esercizio 2019 accantonati a Riserve o altre voci del Patrimonio Netto		11.314.315					11.314.315
Variazioni dell'esercizio 2020 - creazione della Riserva Negativa su operazioni di copertura flussi finanziari				-770.889			-770.889
<b>Totali a bilancio alla fine dell'esercizio</b>	<b>251.706</b>	<b>34.760.238</b>	<b>13.901.658</b>	<b>13.215.005</b>	<b>7.131.204</b>	<b>28.421.143</b>	<b>96.910.065</b>

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve, distintamente indicate	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
<b>Saldo iniziale al 01/01/2018</b>	<b>25.182.739</b>	<b>462.861</b>	<b>42.209.980</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.131.578</b>	<b>77.987.158</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	6.117.439-	6.117.439-
- Altre destinazioni	-	514.139	-	-	3.500.000	4.014.139-	-
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	4.817.213	-	27.283.838	-	-	-	32.101.051
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio 2018	-	-	-	-	-	12.395.821	12.395.821
<b>Saldo finale al 31/12/2018</b>	<b>29.999.952</b>	<b>977.000</b>	<b>69.493.818</b>	<b>-</b>	<b>3.500.000</b>	<b>12.395.821</b>	<b>116.366.591</b>
<b>Saldo iniziale al 01/01/2019</b>	<b>29.999.952</b>	<b>977.000</b>	<b>69.493.818</b>	<b>-</b>	<b>3.500.000</b>	<b>12.395.821</b>	<b>116.366.591</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve, distintamente indicate	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	620.000	-	-	11.775.821	12.395.821-	-
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1-	-	-	-	1-
Risultato dell'esercizio 2019	-	-	-	-	-	11.314.315	11.314.315
<b>Saldo finale al 31/12/2019</b>	<b>29.999.952</b>	<b>1.597.000</b>	<b>69.493.817</b>	<b>-</b>	<b>15.275.821</b>	<b>11.314.315</b>	<b>127.680.905</b>
<b>Saldo iniziale al 01/01/2020</b>	<b>29.999.952</b>	<b>1.597.000</b>	<b>69.493.817</b>	<b>-</b>	<b>15.275.821</b>	<b>11.314.315</b>	<b>127.680.905</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	4.402.990	-	-	-	11.314.315-	6.911.325-
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1	770.889-	6.911.324	-	6.140.436
Risultato dell'esercizio 2020	-	-	-	-	-	2.463.551	2.463.551
<b>Saldo finale al 31/12/2020</b>	<b>29.999.952</b>	<b>5.999.990</b>	<b>69.493.818</b>	<b>770.889-</b>	<b>22.187.145</b>	<b>2.463.551</b>	<b>129.373.567</b>

Il dettaglio delle variazioni della voce "Altre riserve, distintamente indicate" viene esposto nella tabella seguente:

	Riserva straordinaria	Riserva avanzo di fusione	Varie altre riserve	Totale
<b>Saldo iniziale al 01/01/2018</b>	<b>12.724.505</b>	<b>9.139.266</b>	<b>20.346.209</b>	<b>42.209.980</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>				
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>				
- Copertura perdite	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	27.283.838	-	27.283.838

	Riserva straordinaria	Riserva avanzo di fusione	Varie altre riserve	Totale
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	-	-
Risultato dell'esercizio 2018	-	-	-	-
<b>Saldo finale al 31/12/2018</b>	<b>12.724.505</b>	<b>36.423.104</b>	<b>20.346.209</b>	<b>69.493.818</b>
<b>Saldo iniziale al 01/01/2019</b>	<b>12.724.505</b>	<b>36.423.104</b>	<b>20.346.209</b>	<b>69.493.818</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>				
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>				
- Copertura perdite	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1-	1-
Risultato dell'esercizio 2019	-	-	-	-
<b>Saldo finale al 31/12/2019</b>	<b>12.724.505</b>	<b>36.423.104</b>	<b>20.346.208</b>	<b>69.493.817</b>
<b>Saldo iniziale al 01/01/2020</b>	<b>12.724.505</b>	<b>36.423.104</b>	<b>20.346.208</b>	<b>69.493.817</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>				
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>				
- Copertura perdite	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1	1
Risultato dell'esercizio 2020	-	-	-	-
<b>Saldo finale al 31/12/2020</b>	<b>12.724.505</b>	<b>36.423.104</b>	<b>20.346.209</b>	<b>69.493.818</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	6.053.896	885.350	4.321.607	(3.436.257)	2.617.639
Strumenti finanziari derivati passivi	-	770.889	-	770.889	770.889
Altri fondi	237.838	-	-	-	237.838
<b>Totale</b>	<b>6.291.734</b>	<b>1.656.239</b>	<b>4.321.607</b>	<b>(2.665.368)</b>	<b>3.626.366</b>

### Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo ripristino ambientale	237.838
	<b>Totale</b>	<b>237.838</b>

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte contenzioso tributario	252.953	-	-	-	109.304	143.649	109.304-	43-
	Fondo imposte differite IRES	5.800.943	-	-	-	3.326.953	2.473.990	3.326.953-	57-
	<b>Totale</b>	<b>6.053.896</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.436.257</b>	<b>2.617.639</b>	<b>3.436.257-</b>	
<i>strumenti finanziari derivati passivi</i>									
	Strum.fin.der.passivi di cop.	-	770.889	-	-	-	770.889	770.889	-
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>770.889</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>770.889</b>	<b>770.889</b>	

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>altri</i>									
	Fondo ripristino ambientale	237.838	-	-	-	-	237.838	-	-
	<b>Totale</b>	<b>237.838</b>	-	-	-	-	<b>237.838</b>	-	

All'interno di questa voce la componente principale è costituita da Fondi per Imposte Differite Ires per complessivi 2.473.990 €. Nel corso dell'esercizio non è intervenuto alcun incremento legato a plusvalenze su cespiti immobiliari posseduti da oltre tre esercizi e fiscalmente rateizzabili. La rilevante riduzione è invece legata allo storno di larga parte delle specifiche Imposte Differite Ires a suo tempo accantonate in opportuna, indiretta, riduzione della voce "Fabbricati e Terreni Edificati" rilevata in corrispondenza delle operazioni di conferimento e fusione degli esercizi 2016 e 2018. Tale storno è il necessario corollario dell'affrancamento fiscale di quelle poste come analiticamente già descritto nel precedente paragrafo relativo al commento di tale voce degli *asset* societari.

L'importo di 143.649 € per "Fondo imposte contenzioso tributario", proviene per una parte dal bilancio della incorporata (nel 2016) Villa Bianca Service srl. Il fondo, per originari € 52.019, è stato stanziato in bilancio nell'esercizio 2013 per coprire eventuali oneri connessi a contributi INPS ed INAIL di esercizi precedenti; costi di esistenza probabile di cui tuttavia, ancora non si conosce né l'ammontare esatto né la data di sopravvenienza.

L'accantonamento è stato all'epoca integralmente ripreso a tassazione e, quindi, detto Fondo, per l'indicato importo di € 52.019, ha fiscalmente natura di Fondo Tassato.

Il residuo, per totali 91.630 €, è legato ad un contenzioso avviato nei primi mesi del 2019 con l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esercizio 2016, accantonato già in precedenti esercizi.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	4.674.825	275.042	877.616	(602.574)	4.072.251
<b>Totale</b>	<b>4.674.825</b>	<b>275.042</b>	<b>877.616</b>	<b>(602.574)</b>	<b>4.072.251</b>

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	67.643.909	3.408.832	71.052.741	26.544.441	44.508.300	16.904.596
Debiti verso altri finanziatori	114.247	14.213	128.460	128.460	-	-
Acconti	-	2.816	2.816	2.816	-	-
Debiti verso fornitori	19.726.006	(1.648.997)	18.077.009	18.077.009	-	-
Debiti tributari	9.201.990	638.545	9.840.535	9.133.458	707.077	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.747.196	713.100	4.460.296	4.460.296	-	-
Altri debiti	17.167.553	1.350.441	18.517.994	18.517.994	-	-
<b>Totale</b>	<b>117.600.901</b>	<b>4.478.950</b>	<b>122.079.851</b>	<b>76.864.474</b>	<b>45.215.377</b>	<b>16.904.596</b>

#### Debiti Tributari

In questa voce sono raccolti principalmente debiti verso Erario per imposte correnti Ires ed Irap per i quali sono stati calcolati interessi e sanzioni per tardivo versamento in ravvedimento.

Le imposte per Ires ed Irap relative all'esercizio 2019 nonché la terza rata, anch'essa originariamente scadente nel 2019, dell'affrancamento fiscale effettuato nel 2016 su poste di Avviamento, sono state versate mediante ravvedimento nel primo semestre 2021 per un importo complessivo di € 5.753.458 .

#### Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	2.549.092	4.253.138	29.800.094	34.450.417	71.052.741

Si fornisce di seguito il dettaglio dei finanziamenti bancari

	Saldo alla fine dell'esercizio	entro 12 mesi	oltre 12 mesi ma entro 5 anni	oltre 5 anni
FINANZIAMENTO BANCA DI CIVIDALE	1.288.740	1.288.740		
FINANZIAMENTO BANCA DI CIVIDALE	1.800.000	1.800.000		
FINANZIAMENTO DEUTSCHE BANK	500.000	500.000		



<i>FINANZIAMENTO BANCA DI VICENZA</i>	232.788	56.040	176.748	
<i>FINANZIAMENTO BANCA TER 750MILA</i>	189.296	189.296		
<i>FINANZIAMENTO SPARKASSE</i>	1.118.662	25.392	423.557	669.713
<i>FINANZIAMENTO PRIMACASSA</i>	1.171.452	632.936	538.516	
<i>FINANZIAMENTO MONTE DEI PASCHI</i>	3.750.000	1.875.000	1.875.000	
<i>FINANZIAMENTO MEDIOCREDITO FVG 4MLN</i>	3.604.624	968.599	2.636.025	
<i>FINANZIAMENTO MEDIOCREDITO 1,2 MIL.</i>	1.200.000	1.200.000		
<i>FINANZIAMENTO CRA PALIANO INC AUROR</i>	68.040	16.830	51.210	
<i>FINANZIAMENTO UNICREDIT 4509374</i>	110.173	110.173		
<i>FINANZIAMENTO MUTUO FOND BPOPOLARE</i>	545.874	77.454	333.200	135.219
<i>FINANZIAMENTO UBI BANCA 4.000.000</i>	3.834.946	226.841	1.046.547	2.561.558
<i>FINANZIAMENTO UBI BANCA 5.500.000</i>	5.194.993	312.856	1.358.789	3.523.348
<i>FINANZIAMENTO UNICREDIT 2,5MIL 60M</i>	2.500.000	464.818	2.035.182	
<i>FINANZIAMENTO C.R. VOLTERRA 1,5 MLN</i>	1.191.942	145.245	1.046.697	
<i>FINANZIAMENTO UNICREDIT E-GESCO 144</i>	48.361	6.430	41.931	
<i>FINANZIAMENTO FOND.BDICIVIDALE 5MLN</i>	5.000.000	0	4.016.745	983.255
<i>FINANZIAMENTO UNICREDIT E-GESCO 1ML</i>	483.960	48.428	228.170	207.362
<i>FINANZIAMENTO BCC STARANZANO</i>	1.455.584	394.716	1.060.867	
<i>FINANZIAMENTO BCC STARANZANO 48M</i>	189.614	189.614		
<i>FINANZIAMENTO A BREVE CRA STARANZAN</i>	1.000.000	1.000.000		
<i>FINANZIAMENTO A BREVE UBI BBRESCIA</i>	4.000.000	4.000.000		
<i>FINANZIAMENTO CRED COOP CRA FVG 300</i>	155.615	102.443	53.172	
<i>FINANZIAMENTO BANCA REALE EURO 1MLN</i>	646.643	166.013	480.630	
<i>FINANZIAMENTO MANZANO EDOLUDUM P.K.</i>	1.239.873	86.226	254.439	899.208
<i>FINANZIAMENTO FONDIARIO BANCA TER</i>	1.425.253	112.604	363.327	949.322
<i>FINANZIAMENTO CARIGE EX EUROGESCO</i>	19.830	19.830		

<i>FINANZIAMENTO BANCA DI MANZANO</i>	1.494.880	183.319	592.057	719.504
<i>FINANZIAMENTO A BREVE C.RUR.LE FVG</i>	126.056	126.056		
<i>FINANZIAMENTO CREDIFRIULI 1,5 MLN</i>	1.114.703	58.333	497.780	558.591
<i>FINANZIAMENTO BNL PARIBAS 6,9 MLN</i>	6.567.742	664.516	2.658.064	3.245.161
<i>FINANZIAMENTO BANCO BPM 6.500.000</i>	4.967.863	313.112	2.594.677	2.060.074
<i>FINANZIAMENTO BANCO BPM HOT MONEY</i>	1.500.000	1.500.000		
<i>FINANZIAMENTO BPLAZIO INC RIO OASI</i>	1.461.667	79.013	990.373	392.281
<i>FINANZIAMENTO FININT 3.000.000</i>	3.000.000	750.000	2.250.000	
	64.199.175	19.690.875	27.603.704	16.904.596

La società, ai sensi dell'art. 56 DL. 18/2020, ha ottenuto la sospensione delle rate riferite alla maggior parte dei mutui e finanziamenti in essere.

La moratoria ha avuto estensioni e modalità diverse a seconda dei differenti Istituti di Credito. Il mondo delle Banche di Credito Cooperativo – salvo Iccrea Banca e MCFVG - è quello che ha dimostrato maggiore disponibilità verso la nostra Società, non soltanto accordando senza particolari problemi la prima moratoria ma anche disponendo in automatico un rinnovo di ulteriori sei mesi ed, in qualche caso, anche concedendo nel corso dei primi mesi del 2021 ancora 6 mesi di moratoria. Un poco meno ampia la disponibilità degli altri Istituti, in particolare quelli di maggiori dimensione, uno dei quali, in particolare, a fronte della moratoria accordata su due scadenze trimestrali le ha poi immediatamente recuperate, pretendendo un doppio pagamento per le successive due scadenze trimestrali.

In quasi tutti i casi è stato sospeso il pagamento dell'intera rata, costituita da quota capitale e relativi interessi, i quali sono stati comunque stanziati nel presente bilancio in rispetto al principio della competenza.

#### *Altri debiti*

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

<b>Descrizione</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Importo esercizio corrente</b>
<i>Altri debiti</i>		
	Clienti privati per incassi vs altri	105.799
	Mandati di pagamento vs altri	504.322
	Clienti per altri	11.508
	Depositi cauzionali ricevuti	1.743.153
	Debiti v/amministratori	63.135
	Debiti v/collaboratori	51.147
	Sindacati c/ritenute	46.768
	Debiti per trattenute c/terzi	71.509

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Debiti diversi verso terzi	6.898.893
	Debiti diversi	184.197
	Personale c/retribuzioni	3.428.441
	Dipendenti c/ oneri differiti	5.409.122
	<b>Totale</b>	<b>18.517.994</b>

Di seguito il dettaglio della voce “Debiti diversi verso terzi”.

<b>Debiti diversi verso terzi</b>	<b>6.898.893</b>
Debiti verso Associati in Partecipazione	2.589.569
Debiti verso Enti per risarcimenti	3.408.700
Debiti verso Amministratori Condominiali	181.608
Debiti per Libere disponibilità Ospiti	120.662
Debiti verso cedenti terreno Samarate	381.432
Debiti per royalties	76.467
Debiti altri	140.455

Con riferimento alla posta “Debiti verso Enti per risarcimenti” di € 3.408.700, le posizioni debitorie risultano già tutte saldate nei primi quattro mesi del 2021. La posta scaturisce dalla responsabilità della Società che è stata chiamata a risarcire il danno cagionato dal proprio personale e rappresenta l’epilogo delle note vicende dell’ottobre 2019 di cui si è dato ampio conto nei documenti del bilancio dell’esercizio 2019 e di cui si danno maggiori dettagli nella Relazione sulla Gestione.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	71.052.741	128.460	2.816	17.948.087	9.840.535	4.460.296	18.483.810	121.916.745
Spagna	-	-	-	128.922	-	-	34.184	163.106
<b>Totale</b>	<b>71.052.741</b>	<b>128.460</b>	<b>2.816</b>	<b>18.077.009</b>	<b>9.840.535</b>	<b>4.460.296</b>	<b>18.517.994</b>	<b>122.079.851</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	34.683.204	34.683.204	36.369.537	71.052.741
Debiti verso altri finanziatori	-	-	128.460	128.460
Acconti	-	-	2.816	2.816
Debiti verso fornitori	-	-	18.077.009	18.077.009
Debiti tributari	-	-	9.840.535	9.840.535
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	4.460.296	4.460.296
Altri debiti	-	-	18.517.994	18.517.994
<b>Totale debiti</b>	<b>34.683.204</b>	<b>34.683.204</b>	<b>87.396.647</b>	<b>122.079.851</b>

### Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

### Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	657.979	(400.962)	257.017
Risconti passivi	-	3.947	3.947
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>657.979</b>	<b>(397.015)</b>	<b>260.964</b>

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi	257.017
	Risconti passivi	3.947
	<b>Totale</b>	<b>260.964</b>

Tutti i ratei passivi 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 principali ratei sono relativi a:

- premi assicurativi (166.275 €),
- utenze (62.714 €),
- varie (28.029 €).

Si è registrato un solo risconto passivo relativo a canoni di locazione.

Si evidenzia che non vi sono ratei o risconti con una durata superiore a 12 mesi.

## Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

## Valore della produzione

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

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

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

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Nella voce A5 sono inclusi anche i contributi in c/esercizio erogati da enti vari, quali ad esempio contributi a fondo perduto, crediti d'imposta vari, i quali hanno consentito alla società di mitigare l'impatto sulla situazione economica e finanziaria causato dalla pandemia Covid-19.

Nel dettaglio i suddetti sono da riferirsi a Contributi in conto esercizio per € 508.934.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Servizi delle RSA e simili	130.005.661
Ricavi da vendite di immobili merce (RSA)	-

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi da attività di realizzazione di RSA	3.363.657
<b>Totale</b>	<b>133.369.318</b>

La tabella sopra riportata dettaglia le componenti della Voce A1 dei Ricavi dal prospetto del Conto Economico.

A differenza del precedente esercizio quando la posta ha totalizzato € 5.327.679 di Ricavi, nel corrente esercizio non vi sono stati “Ricavi da vendite di immobili merce (RSA)”. La Società ha tuttavia in corso numerose realizzazioni e confida in migliori risultati già dall’esercizio 2021.

La categoria “Ricavi da attività di realizzazione di RSA” individua il riversamento in capo alle società di leasing immobiliare delle spese di realizzazione di nuove RSA – delle quali ha cura e controllo la medesima Sereni Orizzonti 1 spa - effettuate nel corso dell’esercizio e che Sereni Orizzonti 1 spa assumerà in locazione finanziaria una volta completate e consegnate alle società di leasing, le nuove strutture.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	131.326.316
Spagna	2.043.002
<b>Totale</b>	<b>133.369.318</b>

Con riferimento alla Voce A5 del Conto Economico si fornisce il seguente dettaglio.

	2019		2020	
<b>altri ricavi e proventi</b>		<b>5.581.063</b>		<b>2.341.742</b>
contributi in conto esercizio		39.398		508.934
altri		5.541.665		1.832.808
Rivalsa spese sostenute c/clienti	32.777		75.769	
Sopravvenienze attive da gestione ordinaria	118.540		390.244	
Altri ricavi e proventi imponibili	364.667		426.379	
Plusvalenze fiscalmente rateizzabili da alienazione cespiti	5.025.681		0	
Plusvalenze NON fiscalmente rateizzabili da alienazione aziende	0		940.416	

## 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.

Nella comparazione con il precedente esercizio, le differenze maggiormente significative riferite ai costi della produzione si possono riassumere nelle seguenti principali poste:

- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci, dove la contrazione complessiva di 8.409.367 Euro è da imputare alla posta "Oneri vari costruzione" e, quindi, al rallentamento già segnalato delle operazioni di realizzazione di nuovi immobili strumentali RSA.
- Per godimento beni di terzi, dove l'incremento di 1.889.523 Euro è da imputare in parte all'aumento dei canoni di leasing immobiliare di competenza dell'esercizio 2020 e, soprattutto, dall'incremento degli affitti immobiliari passivi, conseguenza diretta del maggior numero di strutture socio-assistenziali gestite in locazione rispetto al 2019.
- Per il personale dipendente, dove l'incremento di 4.446.308 Euro è da imputare essenzialmente alle diseconomie causate dalla pandemia da Covid-19.
- Per ammortamenti, dove la contrazione complessiva di 3.610.583 Euro è frutto della già ampiamente commentata decisione assunta dalla Società di avvalersi delle norme straordinarie varate proprio per consentire alle aziende di ridurre gli impatti negativi della pandemia da Covid-19 sui propri bilanci.

## Proventi e oneri finanziari

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

Gli eventuali contributi volti a ridurre gli interessi sui finanziamenti sono iscritti alternativamente:

- a riduzione della voce C.17 quando conseguiti nel medesimo esercizio di contabilizzazione degli interessi passivi;
- nella voce C.16.d quando conseguiti nell'esercizio successivo a quello di contabilizzazione degli interessi passivi.

### Composizione dei proventi da partecipazione

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

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

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	1.619.915	167.255	1.787.170

Gli interessi verso “Altri” sono principalmente rappresentati da interessi per dilazione imposte.

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

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri Ricavi	940.416	Plusvalenza da operazione straordinaria di cessione di un'azienda RSA

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	20 - 24	20 - 24	20 - 24	20 - 24	20 - 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	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	22.146.047	-
Totale differenze temporanee imponibili	11.441.437	-
Differenze temporanee nette	(10.704.610)	-
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	5.549.228	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(3.959.252)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	1.589.976	-

## Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
F.do imposte e sanzioni tassato	52.020	(40.000)	12.020	24,00	2.885	-	-
F.do svalut. crediti verso clienti tassato	13.873	80.257	94.130	24,00	22.591	-	-
Avviamenti da fusioni 2016 - affrancamento	1.237.809	(77.363)	1.160.446	24,00	232.089	-	-
Compensi ammin.non soci co.co.co precedentem.no n dedotti(coll.216)	-	315	315	24,00	76	-	-
Avviamenti da fusioni 2018 e 2 minori antecedenti - affrancamento	-	20.879.137	20.879.137	3,00	626.374	-	-
<b>Totali</b>	<b>1.303.702</b>	<b>20.842.345</b>	<b>22.146.047</b>	<b>4,00</b>	<b>884.015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
-------------	--	--	-----------------------------------	---------------	----------------------	---------------	----------------------

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Plusvalenze patrimoniali da tassare in quote costanti (art.86 c.4)	6.442.592	(1.800.043)	4.642.549	24,00	1.114.213	-	-
Maggiori valori di Fabbricati e Terreni edificati da operazioni di conferimento del 2016	9.277.817	(5.139.773)	4.138.044	20,00	827.609	-	-
Maggiori valori di Fabbricati e Terreni edificati da operazioni di fusione del 2018	2.570.781	(2.570.781)	-	-	-	-	-
Maggiori valori di Fabbricati e Terreni edificati da operazioni di fusione del 2016	8.145.745	(6.764.161)	1.381.584	20,00	276.317	-	-
Altre poste	1.279.260	-	1.279.260	20,00	255.852	-	-
<b>Totali</b>	<b>27.716.195</b>	<b>(16.274.758)</b>	<b>11.441.437</b>	<b>21,62</b>	<b>2.473.990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inoltre, conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	888.714	
Aliquota teorica (%)	24,00	
Imposta IRES	213.291	
Saldo valori contabili IRAP		67.292.841
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		2.624.421
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Differenze temporanee deducibili		

	IRES	IRAP
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- <i>Escluse</i>	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	-	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	4.443.063	2.966.922
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	810.193	2.995.993
Totale imponibile	4.521.584	67.263.770
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	-
Altre variazioni IRES	-	-
Valore imponibile minimo	-	-
Deduzione ACE/Start-up/Erogaz.terzo settore	527.044	-
<i>Altre deduzioni rilevanti IRAP</i>	-	51.813.808
Totale imponibile fiscale	3.994.540	15.449.962
Totale imposte correnti reddito imponibile	958.690	602.549
Detrazioni / I rata acconto figurativo (solo IRAP)	-	243.408
Imposta netta	958.690	359.141
Aliquota effettiva (%)	107,87	0,53

A differenza degli ultimi esercizi nell'esercizio 2020, per quanto concerne l'Irap, si precisa che la società – in virtù della incorporazione delle consorelle che in gran parte erano costituite da oltre quattro anni – e nonostante l'incremento subito dai costi del personale NON ha potuto beneficiare dell'abbattimento dell'aliquota d'imposta dal 3,90% al 2,98% sul valore della produzione riferibile alla Regione Friuli Venezia Giulia, stante l'applicabilità ad essa del disposto dell'art.2 L.R.FVG dd. 18.01.2006 n.2 – D.P.Reg. dd. 06.12.2006 n.0372/Pres. (c.d. Imprese Virtuose).

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

## Nota integrativa, altre informazioni

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

### Dati sull'occupazione

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

	Impiegati	Altri dipendenti	Totale dipendenti
Numero medio	866	1.733	2.599

La variazione del numero complessivo dei dipendenti (tempo pieno equivalente) rispetto all'esercizio precedente riflette sia le attivazioni o acquisizioni di nuove strutture effettuate nel corso dell'esercizio 2020 ma, soprattutto le conseguenze in termini di rilevanti difficoltà organizzative imposte dalla pandemia da Covid-19.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	120.000	30.171

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	36.000	36.000

### Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	29.999.952	29.999.952	29.999.952	29.999.952

## Titoli emessi dalla società

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

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

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

Con riferimento agli altri impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale tali da dover essere indicati in Nota integrativa in quanto utili al fine della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società si segnalano le seguenti obbligazioni di garanzia rilasciate a favore della controllante:

- fideiussione specifica a garanzia di un finanziamento chirografario Unicredit per l'importo originario di Euro 3.500.000 (diconsi tremilionicinquecentomila Euro), ora ridotto a € 616.589, erogato a favore della società controllante S.O. Holding Spa e finalizzato all'acquisizione delle quote societarie di Istituto Geriatrico Siciliano Srl; invariato dal precedente esercizio e con mutuo in regolare ammortamento.

Vi sono poi un gran numero di fidejussioni in massima parte rilasciate a favore dei proprietari delle strutture RSA ove la Società opera sulla base di contratti di locazione. Nel dettaglio si propone lo schema che segue.

BANCA	IMPORTO	DATA SCADENZA	BENEFICIARIO
INTESA SAN PAOLO	40.500,00		0085283006000 - IMPRESA MICELLI DI MARIA GABRIELLA E ROBERTO MICELLI SAS
INTESA SAN PAOLO	39.000,00	01/12/2021	BERTORA SILVANO
INTESA SAN PAOLO	192.000,00		INVESTIRE SGR SPA
INTESA SAN PAOLO	50.000,00		HEALTHCARE RESIDENCES SRL
INTESA SAN PAOLO	150.000,00		HEALTHCARE RESIDENCES SRL
CASSA RURALE FVG	100.000,00		LONGOBUCCO SRL
CREDIT AGRICOLE	33.000,00	14/02/2028	LA CUPOLINA SRL
CREDIT AGRICOLE	48.000,00	25/09/2027	LUCA BIAGIO MARSIGLIA (CINISELLO)
BANCA DI CIVIDALE	200.000,00	30/11/2024	FINCOPA SPA
BANCA DI CIVIDALE	49.500,00	30/06/2024	COMUNE DI FOLLINA
BANCA DI CIVIDALE	35.050,00		COMUNE DI TORRE DI MOSTO
BANCA DI CIVIDALE	30.000,00		COMUNE DI BUSALLA
BANCA DI CIVIDALE	320.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	251.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	440.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	110.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	60.000,00	28/02/2027	CTE SRL

BANCA DI CIVIDALE	373.000,00	16/03/2048	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	190.000,00	16/03/2048	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	200.000,00	30/08/2028	MATIDA REAL ESTATE
BANCA DI CIVIDALE	39.000,00	31/03/2029	ANGELA SRL
BANCA DI CIVIDALE	11.726,22		COMUNE DI PASIAN
BANCATER	112.000,00		MEDIOCREDITO (MUTUO PIERIS)
CREDEM	100.000,00	31/08/2026	VILLA SAN BIAGIO SPA
CREDIFRIULI	37.500,00	31/12/2999	INVESTIRE SGS SPA
CREDIFRIULI	150.000,00	31/12/2999	INVESTIRE SGS SPA
CREDIFRIULI	150.000,00	31/12/2999	VILLA SAN BIAGIO SPA
MONTE DEI PASCHI	16.500,00	30/06/2027	A.S.P. OPERE SOCIALI DI NOSTRA SIGNORA DI MISERICORDIA
MONTE DEI PASCHI	36.000,00	29/04/2024	COMUNE DI RONCO BIELLESE
UNICREDIT	197.500,00		COMUNE DI CUSANO MILANINO
UNICREDIT	6.070,00		PREFETTURA/UFF TERR GOV VERCELLI
UNICREDIT	447.000,00		INVESTIRE SGR SPA IN QUALITA'
UNICREDIT	111.750,00		INVESTIRE SGR SPA IN QUALITA'
UNICREDIT	520.000,00		INVESTIRE SGR SPA
UNICREDIT	47.500,00		INVESTIRE SGR S.P.A.
UNICREDIT	93.250,00		INVESTIRE SGR SPA
UNICREDIT	130.000,00		INVESTIRE SGR SPA

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

### Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

### Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato.

Nella fattispecie i rapporti con parti correlate si identificano con i rapporti infra-gruppo, il più importante dei quali – il credito verso la controllante di 61.245.937 € - è già stato analizzato in sede di commento della voce crediti.

Natura dell'operazione: crediti verso la Controllante S.O. Holding spa per fatture emesse o da emettere per fornitura di servizi

Controparte correlata: Società Controllante S.O. Holding spa

Importo Credito alla fine del precedente esercizio:	28.171 €
Ricavi contabilizzati/Fatture emesse nell'esercizio:	- €
Crediti alla fine dell'esercizio:	28.171 €

Natura dell'operazione: debiti verso la Controllante S.O. Holding spa per fatture ricevute o da ricevere per fornitura di servizi, riaddebiti.

Controparte correlata: Società Controllante S.O. Holding spa

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	702.978 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	275.168 €
Incremento di debiti per altre poste :	- €
Debiti alla fine dell'esercizio:	275.168 €

Natura dell'operazione: conduzione in affitto d'azienda del complesso aziendale di Istituto Geriatrico Siciliano srl

Controparte correlata: Società "Sorella" Istituto Geriatrico Siciliano srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	458.150 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	327.659 €
Debiti alla fine dell'esercizio:	664.373 €

Natura dell'operazione: acquisto di servizi di fornitura di personale temporaneo/interinale

Controparte correlata: Società "Sorella" Work On Time Spa.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	1.406.332 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	8.188.512 €
Debiti alla fine dell'esercizio:	700.060 €

Natura dell'operazione: conduzione in locazione dell'immobile strumentale sito in Borgo D'Ale e finanziamento.

Controparte correlata: Società "Sorella" Immobiliare Borgo D'Ale srl.

Importo Debiti per canoni alla fine del precedente esercizio:	123.174 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	38.000 €
Debiti per canoni alla fine dell'esercizio:	140.732 €
Crediti per finanziamenti alla fine del precedente esercizio:	0 €
Crediti per finanziamenti alla fine dell'esercizio:	0 €

Natura dell'operazione: fornitura di servizi per la realizzazione di strutture R.S.A e crediti per caparre versate.

Controparte correlata: Società "Sorella" Lifecare srl.

Importo Credito alla fine del precedente esercizio:	99.978 €
---	----------

Ricavi contabilizzati/Fatture emesse nell'esercizio:	- €
Crediti alla fine dell'esercizio per servizi prestati:	- €
Crediti alla fine del precedente esercizio per caparre versate:	1.100.000 €
Crediti alla fine dell'esercizio per caparre versate:	400.000 €

Natura dell'operazione: conduzione in affitto d'azienda del complesso aziendale di Matida srl

Controparte correlata: Società "Sorella" Matida srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	25.000 €
--	----------

Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	60.000 €
---	----------

Debiti alla fine dell'esercizio:	86.022 €
----------------------------------	----------

Contemporaneamente, nel corso dell'esercizio 2020 Sereni Orizzonti 1 spa ha effettuato alcuni pagamenti per conto di Matida srl:

Crediti alla fine dell'esercizio	109.971 €
----------------------------------	-----------

Natura dell'operazione: conduzione in affitto d'azienda del complesso aziendale di L'Arcolaio srl

Controparte correlata: Società "Sorella" Arcolaio srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	42.000 €
--	----------

Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	42.000 €
---	----------

Debiti alla fine dell'esercizio:	93.240 €
----------------------------------	----------

Contemporaneamente, nel corso dell'esercizio 2020 Sereni Orizzonti 1 spa ha effettuato alcuni pagamenti per conto di L'Arcolaio srl:

Crediti alla fine dell'esercizio	52.117 €
----------------------------------	----------

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società, nel corso dell'esercizio, non ha posto in essere accordi non risultanti 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 salve due eccezioni.

La prima è rappresentata dalla pandemia da Covid-19 che ha continuato ad imperversare anche nei primi mesi del 2021 e che ha portato al prolungato *lock down* di interi settori economici della nazione e di quelle vicine.

Quanto indicato in precedenza avrà impatto negativo sul risultato del prossimo anno, ma, come detto nella parte iniziale del presente documento, si ritiene che senza alcun dubbio vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

La seconda eccezione, di cui più ampiamente si dice nell'ambito della Relazione sulla Gestione, attiene alla circostanza che con sentenza di data 12 maggio 2021, il Giudice per le indagini preliminari di Udine, nell'accogliere le istanze di patteggiamento formulate da ex-dipendenti e collaboratori della Società, ha chiamato la medesima a risarcire il danno



cagionato da costoro e quantificato in € 3.400.000, con una sensibile diminuzione rispetto all'originaria confisca per equivalente di € 10.113.564 (poi sostituita da un immobile fornito a garanzia).

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

Nel seguente prospetto, ai sensi dell'art. 2427, numeri 22-quinquies e 22-sexies del codice civile, si riporta il nome e la sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato, dell'insieme più grande o 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.

<b>Insieme più grande</b>	
Nome dell'impresa	S. O. HOLDING SPA
Città (se in Italia) o stato estero	UDINE
Codice fiscale (per imprese italiane)	00524480308
Luogo di deposito del bilancio consolidato	VIA VITTORIO VENETO 45 UDINE

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato salve le seguenti 3 eccezioni, le medesime del precedente esercizio, peraltro tutte identificabili come operazioni di copertura "IRS" con funzioni di protezione – conversione di un tasso variabile in un tasso fisso. Due operazioni sono state stipulate con UBI Banca ed una con BNL-BNP Paribas.

1. Operazione "IRS con Floor" stipulata il 21.08.2019 con BNL-BNP Paribas e scadenza il 21.08.2027, collegata ad un finanziamento di originari 6,9 milioni di euro, ora ridotti a 6.567.742 €, come da piano di ammortamento aggiornato. L'effetto sul bilancio è rilevabile a Conto Economico ove l'impatto dei maggiori interessi passivi legati al citato derivato ammonta per l'intero esercizio ad € 15.201. Viceversa, l'effetto sullo Stato Patrimoniale – dato Mark to Market al 31.12.2020 – è negativo per 80.683 €.
2. Operazione "IRS Plain Vanilla" stipulata il 30.01.2019 con UBI Banca e scadenza il 30.01.2034, collegata ad un finanziamento di originari 4,0 milioni di euro, ora ridotti a 3.834.946 €, come da piano di ammortamento. L'effetto sul bilancio è rilevabile a Conto Economico ove l'impatto dei maggiori interessi passivi legati al citato derivato ammonta per l'intero esercizio ad € 47.955. Viceversa, l'effetto sullo Stato Patrimoniale – dato Mark to Market al 31.12.2020 – è negativo per 319.625 €.
3. Operazione "IRS Plain Vanilla" stipulata il 29.03.2019 con UBI Banca e scadenza il 29.03.2034, collegata ad un finanziamento di originari 5,5 milioni di euro, ora ridotti a 5.194.993 €, come da piano di ammortamento. L'effetto sul bilancio è rilevabile a Conto Economico ove l'impatto dei maggiori interessi passivi legati al citato derivato ammonta per l'intero esercizio ad € 54.404. Viceversa, l'effetto sullo Stato Patrimoniale – dato Mark to Market al 31.12.2020 – è negativo per 370.581 €.

L'effetto Patrimoniale complessivo è negativo per € 770.889, come già si è visto e trova esplicita rappresentazione mediante apposita voce tra i Fondi Rischi ed in contropartita, all'interno del Patrimonio Netto, come Riserva Negativa di pari importo.

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

Si rende noto che la società appartiene al gruppo S.O. HOLDING SPA ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società S.O. HOLDING SPA.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento.

### 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		31/12/2019		31/12/2018
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	807.750		807.750	
B) Immobilizzazioni	122.425.801		113.492.325	
C) Attivo circolante	2.614.136		2.229.513	
D) Ratei e risconti attivi	3.511		2.675	
<b>Totale attivo</b>	<b>125.851.198</b>		<b>116.532.263</b>	
Capitale sociale	12.677.018		12.677.018	
Riserve	35.678.516		33.142.401	
Utile (perdita) dell'esercizio	968.296		3.293.283	
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>49.323.830</b>		<b>49.112.702</b>	
B) Fondi per rischi e oneri	1.149.855		2.177.752	
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.240		913	
D) Debiti	75.372.368		65.237.591	
E) Ratei e risconti passivi	2.905		3.305	
<b>Totale passivo</b>	<b>125.851.198</b>		<b>116.532.263</b>	

### 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		31/12/2019		31/12/2018
A) Valore della produzione	1.818.716		440.671	
B) Costi della produzione	952.960		690.176	
C) Proventi e oneri finanziari	88.377		6.120.096	

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Imposte sul reddito dell'esercizio	(14.163)		2.577.308	
Utile (perdita) dell'esercizio	968.296		3.293.283	

### 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 quanto segue, così come rilevato nell'apposito sito internet del Registro degli Aiuti di Stato (<https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx>) per concessioni intervenute nel corso del 2020.

1. Data Concessione	18/11/2020
Identificativo di riferimento della misura di aiuto (CAR)	12889
Numero di riferimento della misura di aiuto (CE)	SA46209
Titolo Misura	Aiuti destinati alle imprese operanti nel territorio della Regione Toscana appartenenti ai settori esposti alla concorrenza internazionale, rivolti a favorire l'occupazione; Fondo regionale per l'occupazione dei disabili L.68/99 AVVISO PUBBLICO PER LA CON
Tipo Misura	Regime di aiuti
COR	3502058
Titolo Progetto	Fondo Regionale per l'occupazione dei disabili - Avviso pubblico per la concessione di contributi alle imprese e/o ai datori di lavoro privati.
Strumento di aiuto	Sovvenzione/Contributo in conto interessi
Importo Nominale	€ 6.500,00
Elemento di aiuto	€ 6.500,00

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

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto ed altresì in relazione all'obbligo di cui all'art. 60, comma 7-ter DL. 104/2020, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

- euro 2.463.550,76 a specifica riserva indisponibile.

Inoltre, ancora in relazione all'obbligo di cui all'art. 60, comma 7-ter DL. 104/2020 l'organo amministrativo Vi propone di completare la costituzione della riserva indisponibile come segue:

- quanto ad euro 379.980,76 con l'utilizzo delle riserve di utili o patrimoniali disponibili.

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2020 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

UDINE, 16/08/2021

Ing. Gabriele MELUZZI, Presidente – FIRMATO IN ORIGINALE