

TERME DELLA SALVAROLA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SALVAROLA 137 SASSUOLO MO
Codice Fiscale	00485390363
Numero Rea	MO 169777
P.I.	00485390363
Capitale Sociale Euro	520.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	IMMOBILIARE SALVAROLA S.P.A.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	SALVAROLA HOLDING S.R. L.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	14.815	18.458
II - Immobilizzazioni materiali	5.327.192	6.876.535
III - Immobilizzazioni finanziarie	213.303	213.303
Totale immobilizzazioni (B)	5.555.310	7.108.296
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	42.679	38.579
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.299.247	1.130.900
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.922	10.641
imposte anticipate	182.121	181.409
Totale crediti	1.491.290	1.322.950
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	74.232	11.375
IV - Disponibilità liquide	173.003	142.459
Totale attivo circolante (C)	1.781.204	1.515.363
D) Ratei e risconti	80.362	70.400
Totale attivo	7.416.876	8.694.059
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	520.000	520.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	133.274	133.274
III - Riserve di rivalutazione	1.710.448	2.942.469
IV - Riserva legale	47.269	47.269
VI - Altre riserve	532.535	556.081
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	73.686	(4.187)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(8.854)	(87.025)
Totale patrimonio netto	3.008.358	4.107.881
B) Fondi per rischi e oneri	579.173	652.688
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	591.791	546.568
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.299.111	1.335.695
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.729.909	1.942.577
Totale debiti	3.029.020	3.278.272
E) Ratei e risconti	208.534	108.650
Totale passivo	7.416.876	8.694.059

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.907.127	3.112.074
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	164.156	187.535
altri	17.709	57.412
Totale altri ricavi e proventi	181.865	244.947
Totale valore della produzione	4.088.992	3.357.021
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	84.132	68.554
7) per servizi	2.126.534	1.756.054
8) per godimento di beni di terzi	79.599	75.243
9) per il personale		
a) salari e stipendi	707.655	680.322
b) oneri sociali	186.764	196.989
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	104.376	76.856
c) trattamento di fine rapporto	102.695	76.856
e) altri costi	1.681	-
Totale costi per il personale	998.795	954.167
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	455.278	230.175
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.643	6.911
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	451.635	223.264
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.988	5.085
Totale ammortamenti e svalutazioni	461.266	235.260
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(4.101)	(1.181)
14) oneri diversi di gestione	351.503	355.751
Totale costi della produzione	4.097.728	3.443.848
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(8.736)	(86.827)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	6.000	6.000
altri	102	10
Totale proventi diversi dai precedenti	6.102	6.010
Totale altri proventi finanziari	6.102	6.010
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	50.048	52.644
Totale interessi e altri oneri finanziari	50.048	52.644
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(43.946)	(46.634)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(52.682)	(133.461)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.765	1.341
imposte relative a esercizi precedenti	(382)	-
imposte differite e anticipate	(59.211)	(47.777)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(43.828)	(46.436)

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(8.854)	(87.025)
------------------------------------	---------	----------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

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

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

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia una perdita di esercizio di euro 8.853,86 dopo aver imputato imposte correnti per euro 15.765=, imposte differite e anticipate per euro -59.211=, imposte relative ad esercizi precedenti per euro 382, ed allocando ammortamenti e svalutazioni per euro 461.266=, euro 104.376= al fondo trattamento di fine rapporto.

La società è attiva nel settore della gestione di stabilimenti termali, benessere e poliambulatori.

Solo ai fini conoscitivi, per adempiere a quanto richiesto dalla "Federterme", associazione di categoria, si precisa che i ricavi relativi alle prestazioni termali ammontano a Euro 2.617.261.

La pandemia Covid-19 ha influenzato purtroppo anche i risultati del 2022, con minore fatturato nel reparto Balnea-benessere e nelle cure termali classiche dove malgrado un incremento del 25% nei curandi rispetto all'esercizio 2021 si riscontra una perdita di fatturato di circa il 41% rispetto l'esercizio 2019.

Esaminando la situazione al 31/12/2022 nel suo complesso si evidenzia un incremento del fatturato, comparato, di circa del 25% rispetto al 2021 ma se confrontato con l'esercizio 2019 si evidenzia un meno 11,68%

L'aumento del fatturato rispetto al 31/12/2021 è determinato dalla riapertura di tutti i servizi erogati, dall'aumento dei curandi termali e dell'INAIL oltre all'incremento delle tariffe, accordo Federterme con il Ministero per una percentuale del 20% su tutte le prestazioni; intervento che ha bilanciato gli aiuti del 2021 dove veniva riconosciuto € 2,00 per ogni prestazione e € 3.50 per ogni visita specialistica.

Inoltre, è stato fatto ricorso a strumenti di sostegno del costo del lavoro tramite accesso alla Cassa integrazione ordinaria solamente per il settore benessere.

La cassa integrazione è stata usufruita per i seguenti periodi:

- dal 13/12/2021 al 02/01/2022;
- dal 03/01/2022 al 13/03/2022;
- dal 05/12/2022 al 31/12/2022.

Si ricorda che è stato presentato ed accettato, da Invitalia, un progetto per lavori tendenti a migliorare l'efficienza energetica, (PNRR) a lavori ultimati la società potrà beneficiare di un contributo a fondo perduto di € 40.000,00 e di circa € 150.000,00 di credito d'imposta. L'intervento programmato avrà un valore complessivo di € 443.469,15 + IVA. Per coprire la differenza tra i costi previsti e i benefici di cui sopra si è fatta richiesta di un finanziamento previsto dal Fondo Nazionale Efficienza Energetica (finanziamento agevolato di cui all'art. 8, comma 1, lett. b) del Decreto interministeriale del 22 dicembre 2017 che prevede un tasso dello 0,25%.

Oltre al suddetto investimento, per meglio fronteggiare la crisi energetica e metterci al riparo dalle fluttuazioni sui valori di mercati del metano si è valutato l'installazione di un impianto parallelo di GPL che ci permetterà di tenere calmierato, nel limite del possibile, i costi per il riscaldamento.

Si evidenzia infine che nel 2022 si è registrato un forte incremento del costo dell'energia e del gas di Euro 193 mila in parte compensato con il contributo energivori di Euro 72 mila, per contenere i costi dell'energia, sono stati modificati per la prima volta gli orari d'apertura dello stabilimento termale riducendo le ore di apertura dello stesso e riducendo anche le ore di accensione della caldaie che nel complesso hanno permesso una buona riduzione dei consumi energetici

Eventi e operazioni significative dell'esercizio

Si ricorda che in data 23 giugno 2022 è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione della società il progetto di scissione parziale asimmetrica ai sensi degli art. 2506 del c.c.. di Terme della Salvarola SpA a favore della società beneficiaria Salvarola Holding Srl. Il progetto di scissione è stato approvato dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 13 luglio 2022, iscritto al registro delle imprese di Modena in data 21 luglio 2022.

L'atto di scissione parziale mediante assegnazione di parte del patrimonio di Terme della Salvarola SpA a favore della società beneficiaria Salvarola Holding Srl è stato sottoscritto in data 8 novembre 2022 ed ha avuto efficacia in data 1° dicembre 2022.

Alla società beneficiaria è stato assegnato un compendio immobiliare della società scissa relativo agli immobili siti in Sassuolo, piazzale Teggia nn. 14-15 e 18-19, comprendente due negozi con soppalco, autorimessa a pagamento, due ripostigli, due bagni, locale ad uso riparazioni e ufficio al piano terra.

La società scissa non ha ridotto il proprio Capitale sociale ma ha provveduto a trasferire alla società beneficiaria riserve pari al patrimonio immobiliare oggetto della scissione.

Si ricorda inoltre che l'operazione di scissione sopra descritta è fiscalmente neutrale e non ha costituito il presupposto per il realizzo né di plusvalenze né di minusvalenze a carico delle società partecipanti alla scissione.

La tabella che segue riporta gli effetti contabili della scissione evidenziando le poste patrimoniali che si sono ridotte in seguito al trasferimento alla società beneficiaria alla data di effetto della scissione.

STATO PATRIMONIALE	
Attivo	
Terreni di sedime	949.200,00
Fabbricati	385.518,36
Fondo ammortamento fabbricati	- 186.345,31
Passivo	
Riserve di Patrimonio Netto	1.168.540,89

La differenza di euro 20.167,84 rappresenta un debito verso la società beneficiaria per effetto delle variazioni avvenute fino alla data di effetto della scissione, dovuta prevalentemente alla quota di ammortamento relativa ai beni trasferiti effettuata fino alla data di effetto della scissione.

Il dettaglio delle riserve trasferite alla beneficiaria verrà riportato nel paragrafo dedicato al Patrimonio Netto della presente Nota Integrativa.

Si ricorda, inoltre, che la società scissa ha imputato nel proprio conto economico ammortamenti relativi ai cespiti trasferiti in proporzione alla quota di possesso nell'esercizio;

Principi di redazione

Si evidenzia che la valutazione delle voci di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale, in applicazione delle ordinarie disposizioni previste dall'art. 2423-bis co. 1 n. 1 del C.C. e al documento OIC 11.

Come evidenziato nella parte iniziale, il contesto economico pur essendo migliorato rispetto all'esercizio 2021 presenta varie problematiche tra le quali un forte aumento dell'inflazione con un conseguente aumento generalizzato dei costi.

La società ha conseguito nell'esercizio in esame un margine operativo di -8736 migliorato rispetto l'esercizio precedente tenuto conto che nell'esercizio in esame rispetto il 2021, dove gli ammortamenti erano stati ridotti al 50%, gli ammortamenti sono stati effettuati al 100% per un importo complessivo di Euro 455.278.

Nel corso degli anni precedenti caratterizzati dalla pandemia e dal conflitto Russo-Ucraino, la direzione ha predisposto le misure necessarie per preservare la liquidità aziendale e pone in essere un costante monitoraggio della situazione finanziaria, mediante l'elaborazione di budget di cassa, che permane tuttora in equilibrio.

La società nel corso del 2022 ha risentito, in particolare, dell'aggravio dei costi energetici che ha inciso in modo significativo sui costi per servizi.

Per quanto attiene alle prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituali della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda e contando anche sulla normalizzazione del mercato energetico e su una ripresa consolidata del mercato di settore che dovrebbero realizzarsi nel medio periodo, ritiene di non rilevare incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Disponibilità liquide	173.003	142.459
Creditivi attivo circolante	1.299.246	1.130.899
Rimanenze	42.679	38.579
Debiti a breve	1.299.112	1.335.696
TOTALE	215.816	23.759-

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Indice di autocopertura del capitale fisso	0,54	0,58
Indice di disponibilità	1,23	1,10
Indice di liquidità	1,21	1,07
Posizione finanziaria netta	215.816,00	(23.759,00)

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. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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.

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 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

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

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente con l'eccezione della voce ammortamenti delle immobilizzazioni materiali che sono stati imputati a conto economico al 100%, senza avvalersi della sospensione parziale degli ammortamenti adottata nell'esercizio precedente ai sensi dell'art. 60 comma 7-bis del DL 104/2020 e successive modifiche; diversamente non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente

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.

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.

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione, come precedentemente ricordato, della voce ammortamenti in quanto nel presente bilancio, non si è optato per l'applicazione della deroga temporanea ex art. 60 comma 7-bis del DL 104/2020 e successive modifiche.

La Società nell'esercizio chiuso al 31/12/2021 aveva infatti, deciso di avvalersi della sopra citata norma, sospendendo del 50% l'ammortamento civilistico delle immobilizzazioni materiali in considerazione del minor utilizzo nel corso dell'esercizio anche conseguente a dei periodi di chiusura; tale sospensione ha avuto rilevanza ai fini civilistici, mentre la società ha provveduto a dedurre la corrispondente quota ai fini fiscali.

Conseguentemente, nel presente esercizio la società ha stanziato a conto economico ammortamenti già dedotti in esercizi precedenti per totali euro 24.286,57; con l'utilizzo delle imposte differite rilevate sugli ammortamenti già dedotti per euro 6.776.

Per completezza si riportano di seguito gli effetti patrimoniali sui bilanci chiusi al 31/12/2021 e al 31/12/2020 della sospensione degli ammortamenti ex art. 60 comma 7-bis del DL 104/2020 e successive modifiche.

Gli effetti degli ammortamenti non contabilizzati ed i correlati impatti sulla situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio 2021 sono sintetizzati come segue:

- Gli ammortamenti sospesi ammontavano a euro 205.122,62,
- L'effetto netto della relativa fiscalità differita ammontava ad euro 40.849,00, di cui euro 44.152,00 calcolata sugli ammortamenti deducibili fiscalmente, a fronte di un utilizzo delle imposte differite per € 3.303, relativo ad ammortamenti imputati a conto economico nell'esercizio 2021 ma già dedotti nell'esercizio precedente.
- L'impatto sul risultato economico e sul patrimonio netto è stato di conseguenza pari a euro 164.273,62.

Per effetto degli ammortamenti sospesi, il totale attivo risultava incrementato di euro 205.122,62 ed il totale passivo di euro 40.849,00.

Si ricorda come la Società, conseguentemente ai periodi di chiusure determinati dalla pandemia Covid -19, aveva deciso anche per l'esercizio chiuso al 31.12.2020, di avvalersi della sopra citata norma, sospendendo del 100% l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali e dei software in considerazione del minore utilizzo nel corso dell'esercizio 2020, mentre aveva provveduto a dedurre la corrispondente quota ai fini fiscali.

Si riportano di seguito gli effetti degli ammortamenti sospesi nel 2020 ed i correlati impatti sulla situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio 2020:

- gli ammortamenti sospesi ammontavano a euro 426.712,93;
- l'effetto della relativa fiscalità differita ammontava ad euro 93.622,36, calcolata sugli ammortamenti deducibili fiscalmente;
- l'impatto sul risultato economico e sul patrimonio netto è stato di conseguenza pari a euro 333.090,57;

Per effetto degli ammortamenti sospesi, il totale attivo nel 2020 è risultato incrementato di euro 426.712,93 ed il totale passivo di euro 93.622,36.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c., di seguito vengono illustrati, per ogni voce di bilancio, 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.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Spese accessorie Mutuo	Durata del contratto
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5 anni in quote costanti
Altri oneri pluriennali	5 anni in quote costanti

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.

Immobilizzazioni materiali

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

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.

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

La contabilizzazione del contributo pubblico ricevuto sotto forma di credito di imposta relativamente alle immobilizzazioni è avvenuta con il metodo indiretto. I contributi, pertanto, sono stati imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi" e, quindi, rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Il contributo pubblico incassato è stato invece iscritto a decremento del costo sostenuto per il cespite in oggetto

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.

Descrizione	Importo
Immobilizzazioni materiali lorde	
Leggi n. 413/91	530.264
IMMOBILI	530.264
Legge n.72/83	210.591
ATTREZZATURE	10.462
IMMOBILI	195.266
ARREDAMENTI/ MOBILI	4.863
Leggi n. 2/2009	4.019.437
FABBRICATI INDUSTRIALI	2.253.454
TERRENI DI SEDIME	527.758

I valori sopra riportati risultano diminuiti rispetto all'esercizio precedente conseguentemente al trasferimento alla beneficiaria della scissione di fabbricati e terreni oggetto della rivalutazione di cui alla L. 02/2009.

Si precisa che alla rivalutazione dei beni non ammortizzabili effettuata ai sensi della legge n. 2/2009 è stata data efficacia anche fiscale pagando la relativa imposta sostitutiva; pertanto, la riserva iscritta in bilancio pari a Euro 692.774=, dato dal valore della rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva versata, dell'utilizzo per copertura perdite, e dalla riduzione in seguito al trasferimento alla beneficiaria della scissione risulta in sospensione di imposta e concorrerà quindi alla formazione del reddito imponibile della Società in caso di distribuzione.

La rivalutazione degli immobili strumentali effettuata ai sensi della legge n. 2/2009 non ha effetti fiscali e quindi la relativa riserva pari al valore della rivalutazione al netto della fiscalità differita connessa non è in sospensione di imposta ma risulta

soggetta ai vincoli previsti dall'art. 2445 c.2 e 3 cc., al 31/12/2022 detta riserva al netto della quota trasferita alla beneficiaria della scissione risulta pari a Euro 1.017.674

Per quanto riguarda la distribuzione e l'utilizzo della riserva di rivalutazione si precisa che l'assemblea straordinaria dei soci del 08/02/2017 ha deliberato la riduzione definitiva della riserva di rivalutazione utilizzata per copertura perdite negli esercizi precedenti fino a tale data. Successivamente con atto a ministero Notaio Nicoletta Righi del 05/10/2020 la società ha deliberato, di non procedere alla ricostituzione delle Riserve di Rivalutazione utilizzate per copertura delle perdite formatesi fino al bilancio 31 /12/2018, con il conseguente azzeramento delle stesse, ovvero dedefinitiva riduzione del vincolo di reintegro. Successivamente a tale delibera la società ha provveduto a utilizzare la riserva di rivalutazione per la copertura delle perdite per cui prima di procedere a eventuali distribuzioni di riserve occorre ridurre tali riserve attraverso un'assemblea straordinaria.

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

Il decreto legge n.223/2006 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione contabile dei terreni dei fabbricati sovrastanti, in quanto soltanto l'ammortamento dei fabbricati è fiscalmente deducibile: la norma è motivata con l'avvicinamento delle disposizioni fiscali ai principi contabili. Nel 2008 la società si è avvalsa della rivalutazione ex Dl 185 /08 in quell'occasione si è proceduto allo scorporo dal valore del fabbricato del valore del terreno di sedime e delle aree circostanti per poter procedere alla rivalutazione come previsto dalla stessa norma.

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti 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.

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.

Limitatamente alle immobilizzazioni costituite da partecipazioni in imprese controllate è stato possibile mantenere tale valutazione in quanto inferiore alla corrispondente parte di Patrimonio netto.

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritte in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c. Si tratta di un finanziamento fruttifero concesso alla controllante Immobiliare Salvarola Spa.

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

Materiale di consumo

Il costo delle rimanenze di consumo è stato calcolato a costi specifici, Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 5.988,15.

Ratei e risconti attivi

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al loro effettivo importo.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

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

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

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

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 abbreviata, attivo

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

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

Nella riga rivalutazione sono state inserite le rivalutazioni effettuate negli anni precedenti e contabilizzate come incremento del cespite, mentre le rivalutazioni contabilizzate come storno dei fondi ammortamento ammontano al 31/12/2022 ad Euro 2.314.369 (conseguentemente all'operazione di scissione che ha trasferito beni che avevano beneficiato di una rivalutazione mediante lo storno del fondo, di cui si farà cenno nel proseguo).

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	67.151	10.437.645	213.303	10.718.099
Rivalutazioni	-	2.181.694	-	2.181.694
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.693	5.742.804		5.791.497
Valore di bilancio	18.458	6.876.535	213.303	7.108.296
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	50.665	-	50.665
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	1.148.373	-	1.148.373
Ammortamento dell'esercizio	3.643	451.635		455.278
Totale variazioni	(3.643)	(1.549.343)	-	(1.552.986)
Valore di fine esercizio				
Costo	67.151	10.124.770	213.303	10.405.224
Rivalutazioni	-	1.207.708	-	1.207.708
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	52.336	6.005.286		6.057.622
Valore di bilancio	14.815	5.327.192	213.303	5.555.310

Immobilizzazioni materiali

Con riferimento alla voce "*decrementi e dismissioni*" evidenziata nella tabella precedente si precisa che tale voce è costituita come segue:

- per euro 2.807,64 da un'alienazione di cespiti completamente ammortizzati;
- per euro 1.334.718,36 dal valore dei beni trasferiti alla società beneficiaria nell'operazione di scissione precedentemente descritta; a tal proposito si ricorda che tali beni immobili erano stati rivalutati nel corso dell'esercizio 2008 per totali euro 1.238.215,26, di cui 973.986,07 relativi all'incremento del costo storico ed euro 264.229,19 a storno del fondo di ammortamento; il fondo trasferito alla società beneficiaria ammonta a totali

euro 186.345,31 di cui 172.235,19 relativi ad ammortamenti effettuati sino al 31/12/2021 mentre euro 14.011,12 sono relativi gli ammortamenti effettuati dalla società sino alla data di efficacia della scissione.

Conseguentemente a quanto sopra riportato si è provveduto a ridurre la voce "Rivalutazioni" della precedente tabella per euro 973.986,07.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono stati contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio. Si ricorda che al termine dell'esercizio non sussistono contratti di leasing, essendosi conclusi nel corso dell'anno con il riscatto dei beni da parte della società

Immobilizzazioni finanziarie

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Terme della Salvarola e la Terra delle Rosse Srl	Sassuolo	03149330361	10.000	7.679	31.083	8.000	80,00%	8.000

I dati inseriti si riferiscono al bilancio chiuso al 31/12/2021.

Si precisa che tra le immobilizzazioni finanziarie risulta iscritto un credito per un finanziamento fruttifero concesso alla controllante Immobiliare Salvarola Spa di durata annuale rinnovabile.

Altre partecipazioni

La altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto, e si attesta che questo non è superiore al fair value, sono costituite da:

- 1) partecipazione di minoranza nella società Coter S.r.l;
- 2) partecipazione obbligatoria nel CONAI Consorzio Nazionale Imballaggi;
- 3) Partecipazione non azionaria Ben-essere Modena;

La Partecipazione Ben-essere Modena si riferisce al contratto di rete di impresa ai sensi dell'art.42 della legge 122/2010.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Si precisa che i crediti verso clienti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti per euro 5.988,15.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	773.655	158.388	932.043	932.043	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	245.684	16.029	261.713	261.713	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	18.368	41.143	59.511	58.071	1.440
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	181.409	712	182.121		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	103.834	(47.932)	55.902	47.420	8.482
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.322.950	168.340	1.491.290	1.299.247	9.922

I crediti verso altri sono così suddivisi:

- Fornitori saldo dare: euro 29.163,19;

- Depositi cauzionali: euro 8.481,81;
- Note di credito da ricevere euro 3.500;
- Enti previdenziali: euro 2.430,88;
- Altri crediti euro 12.325,98.

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative ai ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	18.950	86	19.036
Risconti attivi	51.450	9.876	61.326
Totale ratei e risconti attivi	70.400	9.962	80.362

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 abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano in dettaglio le movimentazioni 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'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	520.000	-	-	-	-		520.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	133.274	-	-	-	-		133.274
Riserve di rivalutazione	2.942.469	(87.025)	-	-	(1.144.996)		1.710.448
Riserva legale	47.269	-	-	-	-		47.269
Altre riserve							
Riserva straordinaria	216.818	-	-	164.274	(21.069)		31.475
Varie altre riserve	339.263	-	164.274	1	(2.476)		501.060
Totale altre riserve	556.081	-	1	-	(23.547)		532.535
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(4.187)	-	73.686	(4.187)	-		73.686
Utile (perdita) dell'esercizio	(87.025)	87.025	-	-	-	(8.854)	(8.854)
Totale patrimonio netto	4.107.881	-	237.960	160.088	(1.168.541)	(8.854)	3.008.358

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Si precisa che nella voce "Altre variazioni - Riclassifiche" riportate nella tabella precedente viene evidenziato il dettaglio della riduzione delle riserve di patrimonio netto per totali 1.168.541 conseguente all'operazione di scissione precedentemente descritta in virtù delle riserve trasferite alla società beneficiaria della scissione.

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.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	520.000	Capitale		-	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	133.274	Capitale	A;B	133.274	-
Riserve di rivalutazione	1.710.448	Capitale	A;B;C	1.710.448	124.544
Riserva legale	47.269	Utili	A;B	47.269	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	31.475	Utili	A;B;C	31.475	-
Varie altre riserve	501.060	Utili	A;B;C	3.695	-
Totale altre riserve	532.535	Utili	A;B;C	35.170	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	73.686	Utili		-	-
Totale	3.017.212			1.926.161	124.544
Quota non distribuibile				203.761	
Residua quota distribuibile				1.722.240	

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

In riferimento all'utilizzo da parte della società delle riserve di rivalutazione, si specifica in data 8/02/2017 l'assemblea ha deliberato, ai sensi dell'art. 6 L. 72/83 e successive leggi di rivalutazione, la riduzione delle riserve per la quota utilizzata a copertura delle perdite degli esercizi pregressi; successivamente con atto a ministero Notaio Nicoletta Righi del 05/10/2020 la società ha deliberato, di non procedere alla ricostituzione delle Riserve di Rivalutazione utilizzate per copertura delle perdite formatesi fino al bilancio 31/12/2018, con il conseguente azzeramento delle stesse, ovvero dedefinitiva riduzione del vincolo di reintegro. Successivamente a tale delibera la società ha provveduto ad utilizzare la riserva di rivalutazione per la copertura della perdita dell'esercizio 2019, per un importo di euro 64.095; successivamente ha utilizzato la riserva ex L. 413/91 per la copertura della perdita dell'esercizio 2020 per euro 18.871,35 e per il residuo pari ad euro 57.051 per la copertura della perdita dell'esercizio 2021 nonché euro 29.974 sempre per la copertura della perdita 2021 mediante la Riserva in sospensione L. 2/2009 in sospensione di imposta.

Come precedentemente evidenziato, parte di tali riserve sono state trasferite alla società beneficiaria della scissione e pertanto a bilancio figurano le seguenti riserve od altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società:

Rivalutazione Monetaria D.lgs 185/2008/legge.2/2009	Euro 692.774
Da sopravvenienze attive ante 1993	Euro 3.698
TOTALE	Euro 696.472

nonché riserve che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci o associati:

Da sovrapprezzo azioni	Euro 133.274
TOTALE	Euro 133.274

Si ricorda che la società nell'esercizio 2020 si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, comma 7 bis D.L. 104/2020, di sospendere l'ammortamento di tutte le immobilizzazioni materiali e dei software, mentre nell'esercizio 2021 sono stati sospesi parzialmente, provvedendo a stanziare a conto economico il 50% delle quote relative agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali, così come concesso dalla Legge 25/2022 di conversione del D.L. 4/2022.

Le ragioni per le quali la società si è avvalsa di tale facoltà sono riconducibili alla minore attività che la società ha svolto nei citati esercizi, a causa della pandemia Covid-19, appartenendo ad un settore colpito pesantemente dall'effetto pandemico.

Conseguentemente a tali sospensioni degli ammortamenti la società ha costituito una riserva indisponibile per euro 497.365, mediante l'utilizzo della Riserva Straordinaria.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(4.187)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	73.686
Decremento per variazione di fair value	(4.187)
Valore di fine esercizio	73.686

La società ha in essere strumenti finanziari derivati valutati al "fair value", ai sensi dell'art. 2426 comma 1, n.11-bis, sottoscritti a corredo della stipula di contratti di finanziamento a tasso variabile, a copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse sul medesimo. Le variazioni si riferiscono al valore di fair value al 31/12/2022.

Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	637.126	15.562	652.688
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	1.996	546	2.542
Utilizzo nell'esercizio	60.495	15.562	76.057
Totale variazioni	(58.499)	(15.016)	(73.515)
Valore di fine esercizio	578.627	546	579.173

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	390.000	-	390.000	-	390.000	-
Debiti verso banche	1.832.184	(104.577)	1.727.607	391.280	1.336.327	642.761
Acconti	205.887	(57.921)	147.966	147.966	-	-
Debiti verso fornitori	434.628	(106.807)	327.821	327.821	-	-
Debiti verso imprese controllate	3.341	-	3.341	3.341	-	-
Debiti verso controllanti	21.716	41.158	62.874	62.874	-	-
Debiti tributari	79.998	984	80.982	80.982	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	97.092	(4.914)	92.178	92.178	-	-
Altri debiti	213.426	(17.175)	196.251	192.669	3.582	-
Totale debiti	3.278.272	(249.252)	3.029.020	1.299.111	1.729.909	642.761

Si precisa che la voce "Altri debiti" è costituita prevalentemente da debiti verso dipendenti per retribuzioni correnti e differite.

Prestiti obbligazionari

In relazione ai prestiti obbligazionari si specificano le principali caratteristiche degli stessi:

Prestito Obbligazionario 2016/2025

Importo Euro 390.000

Tasso di Interesse 2%.

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

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

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	642.761	1.417.640	1.417.640	1.611.380	3.029.020

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, del debito residuo che risulta in bilancio al 31/12/2022 e del debito in scadenza oltre i 5 anni.

Garanzia		Importo Ipoteca	Scadenza	Debito originale	Debito residuo	Debito_oltre_i_ 5_anni
Ipotecche	MutuoBPM	1.400.000	31/03/2024	700.000	24.939	-
Ipotecche	MutuoBPM	1.350.000	30/06/2031	675.000	284.327	124.994
Ipotecche	MutuoUnicredit	1.300.000	31/05/2032	650.000	348.105	165.494
Ipotecche	MutuoUnicredit	300.000	13/05/2031	150.000	72.711	29.489
Ipotecche	MutuoUnicredit	600.000	30/04/2028	300.000	150.673	12.944
Ipotecche	MutuoBPM	500.000	30/06/2030	250.000	144.698	54.824
Ipotecche	MutuoBPM	150.000	30/06/2035	100.000	85.408	53.864
Ipotecche	MutuoBPM	542.000	30/06/2035	361.144	306.778	197.077

Di seguito si riporta l'informativa relativa alle moratorie dei mutui ottenute negli esercizi precedenti dalla società.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 321-4032681 acceso presso l'Istituto di credito BPER Banca SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 15/06/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso quindi a partire dal 15/03/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 15/03/2028.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 083-4032677 acceso presso l'Istituto di credito BPER Banca SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 15/06/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 15/3/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 15/03/2028.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 1458625 acceso presso l'Istituto di credito Unicredit SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 31/05/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 31/05/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 31/05/2032.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 4435761 acceso presso l'Istituto di credito Unicredit SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 30/04/2020 al 31/12/2021 e succ. proroghe.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 30/04/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 30/04/2028.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 1458617 acceso presso l'Istituto di credito Unicredit SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 30/04/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 13/05/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 13/05/2031.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 506530 acceso presso l'Istituto di credito Banco BPM SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 31/03/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 31/03/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 30/06/2030.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 71066 acceso presso l'Istituto di credito Banco BPM SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 31/03/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 31/03/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 30/06/2031.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 71067 acceso presso l'Istituto di credito Banco BPM SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 31/03/2020 al 31/12/2021 e succ. proroghe.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso quindi a partire dal 31/03/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 31/03/2024.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 4314644 acceso presso l'Istituto di credito Banco BPM SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 31/03/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso quindi a partire dal 31/03/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 30/04/2024.

La moratoria ha avuto ad oggetto la sola quota capitale prevista nel piano di rimborso.

Con riferimento al contratto di mutuo/finanziamento n. 43134644 acceso presso l'Istituto di credito Banco BPM SpA in relazione alle disposizioni introdotte dall'art. 56 del D.L. n. 18/2020, è stata ottenuta la moratoria per un periodo dal 31/03/2020 al 31/12/2021.

Il pagamento delle rate previste nel piano di rimborso è ripreso a partire dal 31/03/2022 per concludersi alla nuova scadenza del 30/04/2024.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Introduzione

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

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 due esercizi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	22.659	3.043	25.702
Risconti passivi	85.991	96.841	182.832
Totale ratei e risconti passivi	108.650	99.884	208.534

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'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. I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

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

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

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

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

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte a carico dell'esercizio corrente sono relative all'Irap per euro 15.765.

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

Si precisa che la Società ha aderito, ai sensi dell'art. 117 e segg. del Testo Unico, al regime di tassazione di gruppo nazionale con la Società controllante Immobiliare Salvarola S.p.a.

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 riferimento all'IRES e all'IRAP, con la precisazione che la contabilizzazione delle imposte differite attive è stata effettuata sulla base della ragionevole certezza di conseguire, negli esercizi futuri, utili imponibili.

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

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%
IRAP	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- 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 del presente esercizio e di esercizi precedenti, iscritte in bilancio ritenendo con ragionevole certezza di produrre imponibili positivi negli esercizi successivi.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	758.855	-
Totale differenze temporanee imponibili	2.081.403	2.027.928
Differenze temporanee nette	1.322.548	2.027.928
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	368.207	87.510
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(50.790)	(8.421)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	317.417	79.089

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
ACE	2.228	(226)	2.002	24,00%	477
Associtative non corrisposte	7.064	(7.064)	-	24,00%	-
Imposte non versate	131	21	152	24,00%	36

Dettaglio delle 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
Amm.ti Quadro EC	46.257	(1.083)	45.174	24,00%	10.842	-	-
Rivalutazione Immobili strumentali	1.761.838	(191.614)	1.570.224	24,00%	376.855	3,90%	61.239
Ammortamenti dedotti fiscalmente Ires	481.975	(24.287)	457.688	24,00%	109.846	-	-
Ammortamenti dedotti fiscalmente Irap	481.991	(24.287)	457.704	-	-	3,90%	17.850
Associtative pagate	-	25	25	24,00%	6	-	-
Imposte pagate	-	8.292	8.292	24,00%	1.989	-	-

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	10.249			315.680		
di esercizi precedenti	746.452			430.772		
Totale perdite fiscali	756.701			746.452		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	756.701	24,00%	181.608	746.452	24,00%	179.148

Nota integrativa abbreviata, 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.

Si precisa che gli "altri dipendenti", di seguito indicati, sono apprendisti.

	Numero medio
Impiegati	6
Operai	16
Altri dipendenti	6
Totale Dipendenti	28

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 del Codice Civile, precisando che la società, alla data di chiusura del Bilancio, annovera un credito verso gli amministratori per fatture emesse nei loro confronti per un importo pari ad euro 51.556,07.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	95.000	13.966
Crediti	51.556	-

Il compenso dell'organo amministrativo è indicato al netto del contributo previdenziale a carico della società per euro 15.200.

Il compenso del collegio sindacale è così suddiviso:

- Euro 6.240 per la Revisione Legale
- Euro 7.756 per il controllo di legalità

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, ad eccezione delle garanzie su mutui verso le banche.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

I primi mesi dell'esercizio 2023 fanno riscontrare un confortante incremento degli accessi alle cure termalicon un incremento di circa il 45% rispetto ai primi mesi dell'esercizio appena chiuso.

Si ritiene opportuno segnalare che, per fare fronte ai rincari del costo del metano e dell'energia elettrica, la società ha avuto contatti con HERA SpA per la sottoscrizione di un contratto finalizzato a bloccare le fluttuazioni dei prezzi per tutto il 2023 e l'esercizio 2024, inoltre, è in fase di valutazione l'installazione di un impianto a GPL in sostituzione del metano per ridurre i costi relativi.

L'evoluzione di tali eventi è oggetto della costante attenzione da parte degli Amministratori e i relativi effetti ed impatti sono periodicamente monitorati allo scopo di effettuare tempestivamente le opportune azioni gestionali.

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

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

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

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del codice civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, si forniscono di seguito le opportune informazioni circa il "fair value", l'entità e la natura degli strumenti finanziari derivati detenuti.

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

Commento

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del codice civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, si forniscono di seguito le opportune informazioni. circa il "fair value", l'entità e la natura degli strumenti finanziari derivati detenuti:

1) contratto Banca Popolare San Geminiano e San Prospero (ora Banco BPM) stipulato in data 19/06/2008 con scadenza 01/07/2023

- tipologia del contratto derivato: OTC
- finalità: copertura tassi;
- valore nozionale: euro 33.750;
- rischio finanziario sottostante: rischio di tasso di interesse;
- fair value al 31/12/22 del contratto derivato: euro -546,09.

2) Contratto con Banco BPM stipulato in data 18/06/2020 con scadenza 30/06/2035

- tipologia del contratto derivato: OTC
- finalità: copertura tassi;
- valore nozionale: euro 306.441,64;
- rischio finanziario sottostante: rischio di tasso di interesse;
- fair value al 31/12/22 del contratto derivato: euro 49.082,36.

3) Contratto con Unicredit, stipulato in data 18/02/2019 con scadenza 31/05/2030

- tipologia del contratto derivato: OTC
- finalità: copertura tassi;
- valore nozionale: euro 282.968,88;
- rischio finanziario sottostante: rischio di tasso di interesse;
- fair value al 31/12/22 del contratto derivato: euro 25.149,52.

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

Si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Immobiliare Salvarola 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	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	6.988.668	7.052.333
C) Attivo circolante	355.327	295.642
D) Ratei e risconti attivi	19.688	13.080
Totale attivo	7.363.683	7.361.055
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	963.900	963.900
Riserve	2.843.248	2.920.960
Utile (perdita) dell'esercizio	(66.569)	(77.713)
Totale patrimonio netto	3.740.579	3.807.147
B) Fondi per rischi e oneri	725.384	731.673
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	178.100	163.072
D) Debiti	2.635.300	2.614.960
E) Ratei e risconti passivi	84.320	44.203
Totale passivo	7.363.683	7.361.055

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	609.629	484.020
B) Costi della produzione	653.941	538.359
C) Proventi e oneri finanziari	(41.940)	(36.403)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(19.683)	(13.029)
Utile (perdita) dell'esercizio	(66.569)	(77.713)

Azioni proprie e di società controllanti

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

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, 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, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso dell'esercizio 2022 ha ricevuto le seguenti somme, indicate secondo il principio di cassa:

Soggetto erogante	Importo	Descrizione
Agenzia Entrate	72.771,36	Credito Imposte energia e gas
Agenzia Entrate	42.594,94	Contributo progetto promo commercializzazione
Mira Spa	657,28	Sgravio TARI
Ministero turismo	39.821,28	Contributo sostegno al turismo
INAIL	19,57	Contributo assunzione lavoratori svantaggiati
Agenzia Entrate	814,70	Art. 6 c. 6 D.L. 41/2021 - Sgravio Canone Rai
MISE	402,97	Contributo legge Sabatini

La Società attesta che nel corso dell'esercizio 2022 ha ricevuto da parte di dalla Banca Mezzogiorno Mediocredito Centrale Spa, alcune garanzie sui finanziamenti in essere a valere sulla sezione speciale di cui all'art 56 del decreto legge del 17/03 /2020, nello specifico si dettagliano di seguito gli elementi di aiuto:

- € 39.911,07
- € 41.230,24
- € 31.022,42
- € 67.984,99

e una garanzia di cui al Fondo Garanzia lg.662/96, il cui elemento di aiuto è quantificato come segue:

- € 4.315,33.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Azionisti, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di provvedere alla copertura della perdita dell'esercizio mediante l'utilizzo della riserva da Rivalutazione monetaria ex legge 2/2009 in sospensione di imposta e a rendere liberamente disponibili euro 17.510,57 precedentemente accantonati alla riserva indisponibile di cui all'art 60 c. 7 ter D.L. 104/2020 e successive modifiche, accantonandoli alla Riserva Straordinaria da cui erano stati precedentemente prelevati.

Nota integrativa, parte finale

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

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

Sassuolo (MO) li, 28/03/2022

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gibertini Amedeo