

FAVENTIA SALES S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Via SAN GIOVANNI BOSCO, 1 - FAENZA 48018 (RA) Italia
Codice Fiscale	02192330393
Numero Rea	RA 179507
P.I.	02192330393
Capitale Sociale Euro	8500000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	63.651	79.064
II - Immobilizzazioni materiali	8.928.818	9.111.509
III - Immobilizzazioni finanziarie	210	165
Totale immobilizzazioni (B)	8.992.679	9.190.738
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	448.829	291.908
esigibili oltre l'esercizio successivo	527	791
Totale crediti	449.356	292.699
IV - Disponibilità liquide	108.114	69.926
Totale attivo circolante (C)	557.470	362.625
D) Ratei e risconti	44.157	51.117
Totale attivo	9.594.306	9.604.480
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.500.000	8.500.000
IV - Riserva legale	13.829	13.652
VI - Altre riserve	(1)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(657.535)	(660.908)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.171	3.551
Totale patrimonio netto	7.860.464	7.856.295
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	19.276	14.465
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	522.763	401.237
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.143.783	1.294.127
Totale debiti	1.666.546	1.695.364
E) Ratei e risconti	48.020	38.356
Totale passivo	9.594.306	9.604.480

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	781.793	757.729
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	70.997	130.596
altri	34.685	10.046
Totale altri ricavi e proventi	105.682	140.642
Totale valore della produzione	887.475	898.371
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.271	1.963
7) per servizi	189.685	235.506
8) per godimento di beni di terzi	291.915	237.251
9) per il personale		
a) salari e stipendi	50.241	41.040
b) oneri sociali	6.443	7.232
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	6.557	3.333
c) trattamento di fine rapporto	6.057	3.333
e) altri costi	500	-
Totale costi per il personale	63.241	51.605
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	266.893	298.409
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.413	15.413
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	251.480	282.996
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	9.810	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	276.703	298.409
14) oneri diversi di gestione	29.384	30.772
Totale costi della produzione	853.199	855.506
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	34.276	42.865
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.388	241
Totale proventi diversi dai precedenti	5.388	241
Totale altri proventi finanziari	5.388	241
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.608	37.109
Totale interessi e altri oneri finanziari	33.608	37.109
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(28.220)	(36.868)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.056	5.997
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.885	2.446
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.885	2.446
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.171	3.551

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

Nota integrativa, parte iniziale

Profilo e attività della società

L'attività della società FAVENTIA SALES S.P.A. si è sviluppata in continuità con gli anni precedenti, orientata dalle linee strategiche del Consiglio di Amministrazione e dagli obiettivi statutari, nel rispetto della mission della società. Si è quindi cercato di proseguire con il recupero del complesso edilizio Ex Salesiani attraverso la gestione, manutenzione e locazione dei locali dello stesso. Al contempo si è sviluppata ulteriormente la funzione propositiva di coordinamento, programmazione e progettazione di corsi di formazione, eventi, congressi, ecc. concentrando il focus sugli aspetti orientativi ed educativi per la crescita dei giovani.

Contemporaneamente si sono concretizzate una serie di relazioni istituzionali con Università, Centri di formazione, Fondazioni, Associazioni, Imprese, ecc. allo scopo di collegare Faventia Sales alle più importanti realtà formative del territorio comunale, provinciale e dell'intera Regione Emilia Romagna.

Per citare solo le azioni di maggior interesse, l'imminente avvio del progetto di **recupero della porzione di immobile ex Teatro e Chiesa** consentirà di realizzare:

- **un'aula magna** di capienza pari a **200 posti** per l'università, fruibile anche come sala polivalente per concerti da parte della Scuola di musica comunale;
- **sei aule** per corsi di formazione professionali oltre a spazi uffici per oltre 1.000 metri quadrati.

L'intervento di riqualificazione è proteso ad accogliere l'incremento del potenziale formativo richiesto da Unibo. A partire dal prossimo anno accademico infatti si passerà dagli attuali 130 studenti per anno al numero di **164 studenti per anno** per il Corso di Laurea in Infermieristica. Inoltre si confermano i 25 posti studente/anno relativi al Corso di Laurea in Logopedia e i 30 posti studente/anno relativi al Master di "Coordinatore delle Professioni Sanitarie".

Dal prossimo anno accademico sarà avviato un nuovo Master in "Linfodema e Lipedema" e si prospetta un ulteriore incremento del potenziale formativo a 200 posti studente/anno. A tale scopo sono già in progetto modifiche alla disposizione interna delle aule per poter accogliere al meglio questi ulteriori studenti che popoleranno il complesso.

Gli spazi sono sempre più fruibili ed utilizzati, tant'è che ad oggi il popolo giovanile che quotidianamente abita le strutture di Faventia Sales conta oltre **600 studenti universitari**, oltre 500 iscritti alla Scuola di Musica "Sarti" e di Disegno "Minardi", oltre 400 abbonati alla palestra Overcome Sporting Club, oltre 200 tesserati al Faventia Calcio per un totale di circa **1.800 giovani**.

In tale contesto la società è impegnata direttamente nella fornitura di servizi strategici e complementari all'attività universitaria, quali la gestione della portineria per la sede faentina dell'università, l'organizzazione del servizio di gestione tirocini per le facoltà di infermieristica e OSS per i presidi ospedalieri del distretto di Ravenna, Lugo e Faenza.

E' inoltre incrementato il numero di eventi formativi organizzati dalla società con partner pubblici e privati, tra questi:

- il **Festival dell'Orientamento post diploma per le classi quinte degli istituti superiori** dell'Unione della Romagna Faentina (evento partner del festival dell'orientamento della Regione Emilia Romagna), rivolto ad oltre **500 studenti**, allo scopo di presentare le opportunità formative e lavorative per il post-diploma, con un ruolo di primaria importanza dei Corsi di Laurea di Unibo sul territorio, con la presenza di ragazzi e ragazze che già frequentano i corsi a Faenza o che stanno lavorando a seguito di tali percorsi e imprenditori del territorio per una testimonianza sulle necessità del mondo produttivo locale. Hanno collaborato alla realizzazione dell'evento AECA, Provincia di Ravenna, Comune di Faenza e Fondazione Flaminia;
- l'evento **DIRE FARE FUTURO** analogo per contenuti a quello precedente ma rivolto **alle classi quarte degli istituti superiori** dell'Unione della Romagna Faentina che ha visto la partecipazione di **oltre 200 ragazzi**, realizzato con il contributo di Comune di Faenza e Fondazione Flaminia. Per la prossima edizione in programma per settembre 2023, sono previste oltre 500 presenze;

- L'evento in materia di sicurezza, nell'ambito del convegno nazionale dell'associazione di categoria delle aziende operanti nel settore merceologico della security e cyber security, denominato "Collaborative business continuity disaster recovery crisis management", settembre 2022;
- Progetto "Mimesis" in collaborazione con Unibo, Certimac, ISTE CnR, ecc. sull'utilizzo di materiali avanzati nel progetto di recupero edilizio;
- "CLUST-ER Build – Edilizia e Costruzioni", a cui la società partecipa in rete con altre agenzie di formazione ed aziende del territorio con il quale si stanno sviluppando progetti legati alla sperimentazione di uno "spazio logistico di prossimità".

Faventia Sales ha poi continuato a mettere **a disposizione della città** gli spazi del complesso per eventi culturali ed educativi come:

- **"Il Post - Talk" 2022** con ospiti di rilievo nazionale ed internazionale con oltre 5.000 presenze;
- **Faenza Challenge**, competizione sportiva che ha visto la partecipazione di oltre 700 persone tra atleti ed accompagnatori;
- Concerti della Scuola di Musica "Sarti";
- Centro ricreativo estivo, che ha visto la turnazione di circa 120 ragazzi nel mese di giugno;
- Salesiani Summer Village, a cui hanno preso parte oltre 50 realtà associative, artigianali, produttive, sportive e ricreative del territorio, con ampia partecipazione da parte della cittadinanza;
- Diverse manifestazioni sportive (tornei di calcio) nell'impianto recentemente rinnovato, unico campo da calcio in manto sintetico nel centro cittadino.

Nel corso del 2022 l'attività della società non si è mai interrotta e durante l'esercizio è proseguita regolarmente, pur nell'osservanza del Protocollo aziendale per la prevenzione del contagio negli ambienti di lavoro e per la tutela della salute dei lavoratori, adottato dalla nostra società in conformità alle linee-guida contenute nel "Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus SARS-CoV-2/COVID-19 negli ambienti di lavoro", sottoscritto tra il Governo e le organizzazioni di datori di lavoro e sindacali in data 14/03/2020, poi allegato al D.P.C.M. del 26/04/2020 aggiornato e sostituito in ultimo dall'Ordinanza del Ministero della Salute del 30 giugno 2022.

Pertanto, ancorché la generale imprevedibilità dello stato di crisi economica e sociale, conseguenza anche dell'attuale conflitto in corso tra Russia e Ucraina, il rincaro dei prezzi delle materie prime e dei prodotti energetici, l'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione, non consentano di effettuare valutazioni prospettive estremamente attendibili, si stima che l'attività della nostra società potrà proseguire regolarmente anche nel prossimo futuro, anche tenendo conto della pianificazione finora attuata per garantire il mantenimento dell'attuale funzionalità aziendale.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio d'esercizio della nostra società, chiuso al 31/12/2022, è stato redatto in forma abbreviata, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del codice civile, in quanto ricorrono i presupposti di cui al comma 1 del predetto articolo, tenendo altresì conto dei principi contabili emanati dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità). Conseguentemente:

- lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti con le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis, commi 2 e 3;
- la nota integrativa, è redatta con le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis, comma 5.
- la società si avvale dell'esonero della relazione sulla gestione, in quanto nella presente nota integrativa sono state riportate le informazioni richieste dai nn. 3) e 4) dell'art. 2428 C.C. .

Tale bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Stato patrimoniale e Conto economico

Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'art. 2435-bis C.C., lo Stato patrimoniale ed il Conto economico rispecchiano fedelmente la struttura imposta dagli articoli del Codice Civile:

- è stato indicato, per ciascuna voce, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, in modo da consentire la comparazione tra i bilanci;
- inoltre, tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente;

- ai fini di una maggiore chiarezza, nello stato patrimoniale e nel conto economico è stata omessa l'indicazione delle voci previste dagli schemi del codice civile aventi saldo uguale a zero nei due anni e non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Nota integrativa

Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'art. 2435-bis C.C., la nota integrativa contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del codice civile, nonché le informazioni richieste dai nn. 3) e 4) dell'art. 2428 C.C. e quelle richieste da norme di legge diverse dal Codice Civile.

Oltre a ciò, essa contiene tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge, come prescritto dall'art. 2423, co. 3, C.C..

La nota integrativa svolge sia una funzione esplicativa, in quanto fornisce un commento esplicativo dei dati presentati nello stato patrimoniale e nel conto economico, che per loro natura sono sintetici e quantitativi, e un commento delle variazioni rilevanti intervenute tra un esercizio e l'altro, sia una funzione integrativa, in quanto contiene, in forma descrittiva, informazioni ulteriori di carattere qualitativo che per la loro natura non possono essere fornite dagli schemi di stato patrimoniale e conto economico, nonché una funzione complementare, in quanto l'art. 2423, co. 3, C.C., prevede l'obbligatoria esposizione di informazioni complementari quando ciò è necessario ai fini della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Le informazioni in nota integrativa relative alle voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato patrimoniale e nel Conto economico, in osservanza di quanto previsto dall'art. 2427, co. 2, C.C., dal Principio Contabile OIC 12 e nel rispetto dell'obbligatoria tassonomia per l'elaborazione della nota integrativa nel formato XBRL.

In particolare, la presente nota integrativa risulta divisa in cinque sezioni:

- una parte iniziale descrittiva, dove vengono indicati, tra gli altri, anche i criteri contabili utilizzati;
- una sezione dedicata alle informazioni, variazioni e commenti sulle voci dello Stato patrimoniale;
- una sezione dedicata alle informazioni, variazioni e commenti sulle voci del Conto economico;
- una sezione residuale sulle altre informazioni di varia natura;
- una parte finale, nella quale sono fornite le informazioni sulla destinazione del risultato d'esercizio.

Esposizione dei valori

Il bilancio d'esercizio viene redatto e pubblicato con gli importi espressi in unità di Euro. In tal senso si segnala che, nell'ambito dell'operazione di eliminazione dei decimali dalle poste contabili, ai fini dell'espressione dei dati di bilancio in unità di Euro, si è operato mediante arrotondamento per eccesso o per difetto, come consentito dalla C. M. 106/E del 21.12.2001.

Tutti i valori riportati nella presente nota integrativa sono, salvo diversa indicazione, espressi in unità di Euro.

Principi di redazione

Nella redazione del bilancio è stata rispettata la clausola generale di chiarezza, veridicità e correttezza nella rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di formazione del bilancio.

Inoltre, sono stati osservati i principi di redazione del bilancio enunciati nell'art. 2423-bis, C.C. e descritti nell'OIC 11.

Pertanto:

- la valutazione delle voci del bilancio è stata effettuata secondo i criteri generali della prudenza, dell'inerenza e della competenza economico-temporale;
- i proventi e gli oneri sono stati determinati nel rispetto del principio di competenza, indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria e, in ossequio a tale principio, i costi e i ricavi esposti comprendono le rilevazioni di fine esercizio, che trovano riscontro nelle contropartite dello stato patrimoniale;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata in base al "principio della prevalenza della sostanza sulla forma", ossia privilegiando, se del caso, la sostanza dell'operazione o del contratto rispetto alla forma giuridica;
- si è tenuto conto del generale principio della rilevanza, a norma del quale, pur rispettando gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili, "*non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione,*

valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;

- in base al postulato della prudenza, sono stati inclusi i soli utili effettivamente realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente a tale data;
- i criteri di valutazione delle voci di bilancio non sono cambiati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;
- la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività ex art. 2423-bis, co. 1, n. 1, C.C. , e quindi adottando gli ordinari criteri di funzionamento di cui all'art. 2426 C.C., in considerazione della stima prospettica sulla funzionalità aziendale, intesa come la capacità dell'impresa di continuare a costituire un complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito, per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del presente bilancio.

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

Nel corso dell'esercizio, non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, Codice Civile, al fine del rispetto della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Cambiamenti di principi contabili

A norma dell'art. 2423-bis, co. 1, n. 6, C.C., nella redazione del bilancio d'esercizio, non sono stati operati cambiamenti di principi contabili, né su base volontaria, né di carattere obbligatorio a seguito dell'emanazione di nuove disposizioni legislative o di nuovi principi contabili OIC.

Dunque, poiché i criteri di valutazione delle voci di bilancio adottati sono i medesimi di quelli applicati nel bilancio del precedente esercizio, esse sono perfettamente comparabili con quelle dell'esercizio precedente.

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non si sono manifestate problematiche di comparabilità o di adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio appena chiuso, con quelle relative all'esercizio precedente ai sensi dell'art. 2423-ter, co. 5, C.C..

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio chiuso al 31/12/2022 sono i criteri di cui all'art. 2426 C.C. e sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

I criteri di valutazione applicati vengono di seguito descritti distintamente per le singole voci del bilancio.

Altre informazioni

L'attività di revisione legale dei conti, ai sensi del D.Lgs. 27/01/2010 n. 39, in data 26 giugno 2020 è stata affidata dall'Assemblea al Collegio Sindacale, con scadenza triennale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Si descrivono di seguito le voci componenti l'attivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2022.

Immobilizzazioni

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2022 è pari a Euro 8.992.679.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a Euro 198.059.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo ragionevolmente prevedibile di loro utilità futura.

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui ci si attende che essi manifestino benefici economici, sulla base della stima della loro presumibile durata di utilizzazione, secondo lo schema sotto riportato:

Descrizione	Metodo d'ammortamento	Coefficienti di ammortamento
Costi immateriali (sito Web)	A quote costanti	20%
Oneri pluriennali diversi	A quote costanti	20%
Lavori su immobili di terzi	A quote costanti	9,09% e 10%

I piani di ammortamento, che vengono rivisti periodicamente, non sono stati modificati rispetto ai precedenti esercizi per effetto di cambiamenti di stime contabili, né sono stati modificati rispetto ai precedenti esercizi i criteri di ammortamento ed i coefficienti applicati.

Nello specifico si segnala che:

- i Costi pluriennali comprendono i costi relativi alla costruzione di un sito Web, che sono stati ritenuti ad utilità pluriennale e sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale, con un piano di ammortamento quinquennale;
- gli Oneri pluriennali comprendono i costi relativi a studi organizzativi e gestionali che sono stati ritenuti ad utilità pluriennale e sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale, con un piano di ammortamento quinquennale;
- i costi per Lavori su immobili di terzi sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale, con un piano di ammortamento legato alla durata contrattuale della locazione passiva.

Svalutazioni

La società ha valutato che nel presente esercizio non si sono palesati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali, ai sensi dell'OIC 9, e non ha pertanto proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile, non dovendo operare alcuna svalutazione per diminuzione durevole di valore.

Rivalutazioni

Nessuna immobilizzazione immateriale è stata oggetto di rivalutazione, né monetaria, né economica.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state addebitate integralmente al conto economico, salvo quelle straordinarie che hanno apportato un aumento significativo e tangibile di capacità, produttività o sicurezza, ovvero hanno prodotto un prolungamento o della vita utile dei cespiti, che sono state capitalizzate sui cespiti di riferimento ed ammortizzate unitariamente ai cespiti stessi, in relazione alle loro residue possibilità di utilizzo. La capitalizzazione delle predette spese di manutenzione straordinaria è avvenuta nei limiti del valore recuperabile dei beni stessi, stimato dalla società.

L'ammontare delle spese di manutenzione imputate al conto economico, pari ad Euro 12.406 (nel precedente esercizio Euro 29.951) è da considerarsi fisiologico nel settore in cui l'impresa opera e risulta, comunque, di importo pressoché costante negli ultimi esercizi.

Come di seguito esposto, le immobilizzazioni materiali sono state sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio, in relazione alle stimate residue possibilità di utilizzazione delle stesse, ossia tenendo conto della loro "durata economica", secondo lo schema sotto riportato:

Descrizione	Metodo d'ammortamento	Coefficienti di ammortamento
Immobili	A quote costanti	3%
Impianti Specifici	A quote costanti	15%
Macchine ufficio	A quote costanti	20%
Impiantistica locali	A quote costanti	10%
Impianti allarme	A quote costanti	20%
Costruzioni leggere/Totem	A quote costanti	10%
Mobili e arredi	A quote costanti	12%
Piazzale e parcheggi	A quote costanti	10%
Attrezzature varie	A quote costanti	40%
Arredi esterni e giochi	A quote costanti	15%

I piani di ammortamento, che vengono rivisti periodicamente, non sono stati modificati rispetto ai precedenti esercizi per effetto di cambiamenti di stime contabili, né sono stati modificati rispetto ai precedenti esercizi i criteri di ammortamento ed i coefficienti applicati, eccezion fatta per alcuni Immobili presenti tra le immobilizzazioni materiali (nello specifico per i lotti denominati "Piano primo San Giovanni Bosco" e "Piano Terra - Aule e Uffici") che, a causa degli effetti della pandemia Covid19 e delle relative conseguenze create nel post-pandemia, hanno visto in maniera considerevole ridursi l'utilizzo e le attività svolte e per il quale è stato deciso di applicare per l'esercizio 2022 un'aliquota di ammortamento ridotta del 50%.

Gli acquisti effettuati nell'esercizio sono stati ammortizzati con aliquota pari al 50% dell'aliquota base: l'aliquota così ridotta è rappresentativa, sia della residua possibilità di utilizzo, sia della partecipazione effettiva al processo produttivo di tali immobilizzazioni, la cui acquisizione si può ritenere mediamente avvenuta a metà dell'esercizio. Tale comportamento è consentito dai principi contabili se la quota d'ammortamento ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso.

Alcune attrezzature industriali e commerciali, costantemente rinnovate e complessivamente di scarsa rilevanza in rapporto all'attivo di bilancio, e comunque di valore unitario non superiore a 516,46 Euro, sono state interamente spese nell'esercizio con imputazione a conto economico, per un totale di Euro 211: si tratta di attrezzature che non presentano variazioni sensibili nell'entità, valore e composizione da un esercizio all'altro.

Nel rispetto dell'obbligo di informativa richiesto dall'OIC 16, ai fini della esposizione delle movimentazioni delle immobilizzazioni materiali, si dà evidenza di beni completamente ammortizzati ma tuttora in uso.

Svalutazioni

La società ha valutato che nel presente esercizio non si sono palesati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali, ai sensi dell'OIC 9, e non ha pertanto proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile, non dovendo operare alcuna svalutazione per diminuzione durevole di valore.

Rivalutazioni

Nessuna immobilizzazione materiale è stata oggetto di rivalutazione, né monetaria, né economica.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Non sono presenti Partecipazioni tra le immobilizzazioni finanziarie.

Crediti

Nella valutazione dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, la società, in deroga all'art. 2426 C.C., si

è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall'art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata. Sono presenti depositi cauzionali verso terzi. Non esistono crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in valuta estera.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2022	8.992.679
Saldo al 31/12/2021	9.190.738
Variazioni	-198.059

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	125.447	10.749.146	165	10.874.758
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	46.383	1.637.637		1.684.020
Valore di bilancio	79.064	9.111.509	165	9.190.738
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	68.789	45	68.834
Ammortamento dell'esercizio	15.413	251.480		266.893
Totale variazioni	(15.413)	(182.691)	45	(198.059)
Valore di fine esercizio				
Costo	125.447	10.817.935	210	10.943.592
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	61.796	1.889.117		1.950.913
Valore di bilancio	63.651	8.928.818	210	8.992.679

Attivo circolante

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2022 è pari a euro 557.470. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 194.845.

Si evidenziano di seguito i criteri di valutazione, prospetti e relativi commenti inerenti alle voci che compongono l'attivo circolante.

Rimanenze

Al 31 dicembre 2022 non sono state rilevate rimanenze di magazzino.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 449.356.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 156.657.

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la società, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo

ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall'art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti pari a € 9.810, che è stato determinato in ragione di stime prudenziali sulla solvibilità dei debitori.

In particolare, nel corso dell'esercizio è emerso uno stato di difficoltà finanziaria di alcuni clienti, che si è manifestato attraverso ritardi e irregolarità nel pagamento dei debiti, probabilmente causato dai postumi della crisi sanitario-economica dovuta all'epidemia da COVID-19 e dell'attuale crisi economico-finanziaria. Pertanto nel presente bilancio è stato effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 9.810,00, che si ritiene congruo rispetto alla stima della manifesta probabilità di perdita di valore dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Al 31 dicembre 2022 non sono state rilevate attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	208.750	152.740	361.490	361.490	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	70.865	5.786	76.651	76.124	527
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.083	(1.868)	11.215	11.215	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	292.699	156.657	449.356	448.829	527

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	361.490	361.490
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	76.651	76.651
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.215	11.215
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	449.356	449.356

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	68.961	38.799	107.760
Denaro e altri valori in cassa	966	(612)	354
Totale disponibilità liquide	69.926	38.188	108.114

Ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tale voce le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuata in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18.

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2022, tale voce è composta da:

- ratei attivi per €. 12.287 corrispondenti a proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi;
- risconti attivi per €. 31.870 corrispondenti a costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione pari a euro -6.960.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	13.080	(793)	12.287
Risconti attivi	38.036	(6.166)	31.870
Totale ratei e risconti attivi	51.117	(6.960)	44.157

Oneri finanziari capitalizzati

Come richiesto dall'art. 2427, n. 8, C.C., si evidenzia che nel bilancio chiuso al 31/12/2022 non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Si descrivono di seguito le voci componenti il passivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2022.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto è composto da:

- **Capitale sociale:** (voce AI del Passivo) è composto da 85.000 azioni ordinarie Capitale sociale nominative del valore nominale di € 100,00 per un totale complessivo di € 8.500.000;
- **Riserva legale:** nella riserva legale (voce AIV del Passivo) è iscritta la quota di Utili d'esercizio che l'Assemblea ha destinato a tale voce negli anni, in misura pari al 5%, e in conformità a quanto prescritto dalla legge e dallo statuto. La Riserva ammonta a € 13.829;
- **Perdite portate a nuovo:** (voce VIII del Passivo) dove sono iscritte le Perdite pregresse riferite a esercizi precedenti, che sono pari a € 657.535.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Movimentazione del Patrimonio netto:

Seppure l'informativa di cui all'art. 2427, n. 4, C.C., relativa alla movimentazione del patrimonio netto, non sia obbligatoria per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata, data tuttavia la rilevanza di tale informazione per le società, nella tabella che segue si riportano le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto, in ossequio alle interpretazioni date dall'OIC 28.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Altre variazioni Decrementi		
Capitale	8.500.000	-	-		8.500.000
Riserva legale	13.652	177	-		13.829
Altre riserve					
Varie altre riserve	0	-	1		(1)
Totale altre riserve	-	-	1		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(660.908)	3.373	-		(657.535)
Utile (perdita) dell'esercizio	3.551	-	3.551	4.171	4.171
Totale patrimonio netto	7.856.295	3.550	3.552	4.171	7.860.464

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserve da arrotondamento	(1)
Totale	(1)

Fondi per rischi e oneri

Non sono presenti in bilancio fondi per rischi e oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	14.465
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.979
Utilizzo nell'esercizio	168
Totale variazioni	4.811
Valore di fine esercizio	19.276

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto evidenzia l'intera passività maturata nei confronti dei lavoratori subordinati, spettante ad essi in caso di cessazione del rapporto di lavoro ai sensi dell'art. 2120 C.C., determinata in conformità alla legislazione ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali vigenti. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Si segnala che, a seguito della riforma del TFR operata con il D.Lgs. n. 252 del 05/12/2005, al TFR maturato fino al 31/12/2006 si applica la precedente disciplina, mentre il TFR maturato dal 1° gennaio 2007, in base alle scelte espresse dai lavoratori, risulta gestito dalla società.

La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 19.276 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in aumento di euro 4.811.

Debiti

Nella valutazione dei debiti, la società, in deroga all'art. 2426 C.C., si è avvalsa della facoltà di valutare gli stessi al valore nominale, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dall'art. 2435-bis, co. 8, C.C. per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata.

Variazioni e scadenza dei debiti

	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	1.455.522	(159.776)	1.295.746	151.963	1.143.783	480.727
Acconti	-	0	0	0	-	-
Debiti verso fornitori	207.583	120.956	328.539	328.539	-	-
Debiti tributari	2.779	(2.606)	173	173	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.476	1.003	2.479	2.479	-	-
Altri debiti	28.005	11.605	39.610	39.610	-	-
Totale debiti	1.695.364	(28.818)	1.666.546	522.763	1.143.783	480.727

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

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti di durata superiore a cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

Per quanto concerne i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, si forniscono le seguenti informazioni, obbligatorie ai sensi dell'OIC 19:

- Mutuo ipotecario 240 Credit Agricole Cariparma - importo € 2.250.000,00 - n.144 rate mensili - scadenza giugno 2031;
- Mutuo ipotecario 580 Credit Agricole Cariparma - importo € 1.100.000,00 - n. 30 rate semestrali con scadenza ottobre 2029;
- Mutuo ipotecario 720 Credit Agricole Cariparma - importo € 370.000,00 - n. 112 rate mensili con scadenza aprile 2030.

Debiti in valuta estera

Non esistono debiti in valuta estera.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Non sono presenti in Bilancio finanziamenti effettuati dai soci alla società.

Ratei e risconti passivi

Sono iscritte in tale voce le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuata in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 48.020.

Tale voce è composta da:

- ratei passivi per euro 6.735 corrispondenti a costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi;
- risconti passivi per euro 41.285 corrispondenti a proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in aumento di euro 9.664.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.263	2.472	6.735
Risconti passivi	34.092	7.192	41.284
Totale ratei e risconti passivi	38.356	9.664	48.020

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Si descrivono di seguito le voci componenti il Conto economico del bilancio chiuso al 31/12/2022.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio, alla voce A1, in base ai criteri della prudenza e della competenza economica e ammontano a euro 781.793.

I ricavi contabilizzati nella voce A.1 del bilancio 2022 derivano da:

- Locazioni immobili per € 520.759;
- Rimborsi e ricavi accessori immobili per € 230.377;
- Altre prestazioni di servizi per € 30.657.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti in bilancio, alla voce A.5, in base ai criteri della prudenza e della competenza economica e ammontano a euro 105.682.

Contributi in conto impianti

I contributi in conto impianti sono contabilizzati a conto economico, nella voce A.5 "Altri ricavi e proventi", per la quota di competenza determinata in base alla vita utile dei cespiti a cui si riferiscono: in tal modo concorrono alla rettifica indiretta delle quote di ammortamento stanziato, poiché il contributo costituisce un'erogazione per la riduzione del costo di acquisizione del cespite e quindi del relativo ammortamento. Le quote di competenza degli esercizi successivi vengono rinviate al futuro attraverso l'iscrizione di risconti passivi (credito imposta su acquisto beni ammortizzabili).

Contributi in conto esercizio

I contributi in c/esercizio sono iscritti a conto economico nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto al loro percepimento. Essi sono distintamente indicati all'interno della voce A5 di C.E. come richiesto dalla normativa sugli schemi di bilancio.

La voce "Altri ricavi e proventi" (A5) risulta così composta, nel bilancio chiuso al 31/12/2022:

Descrizione	31/12/2022
Contributi in conto esercizio (anche in forma di crediti d'imposta)	€ 70.997
Contributi in conto impianti (anche in forma di crediti d'imposta)	€ 227
Distacco del personale	€ 3.225
Sopravvenienze attive	€ 24.673
Proventi vari	€ 6.560

Costi della produzione

I costi della produzione sono iscritti in bilancio in base ai criteri della prudenza e della competenza economica. Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti e degli abbuoni, ammontano a euro 853.199.

La voce **B.6 "Costi per materie prime, merci"** pari a € 2.271 risulta composta da cancelleria e piccoli beni di consumo.

La voce **B.7 "Costi per servizi"** pari a € 189.685 risulta composta dai costi di servizi sostenuti per l'attività della

società (utenze, amministrazione, compensi amm.ri e sindaci, manutenzioni su immobili, pulizie, vigilanza, pubblicità, consulenze tecniche e legali).

La voce **B.8 "Costi per godimento di beni di terzi"** pari a € 291.915 è relativa a locazioni passive e piccoli noleggi.

La voce **B.9 "Costi del personale"** pari a € 63.241 è riferita a stipendi, tirocini e lavoro interinale.

La voce **B.10 "Ammortamenti e Svalutazioni"** pari a € 276.703 risulta composta da ammort.ti su beni materiali e immateriali e svalutazioni su crediti.

La voce **B.14 "Oneri diversi di gestione"** pari a € 29.384 risulta composta da tasse e contributi, imposte (IMU), sopravvenienze passive.

Da rilevare infine tra Proventi e oneri finanziari, la voce **C.17 "Interessi e altri oneri finanziari"** che è pari a € 33.608 e comprende interessi passivi su mutui, commissioni e oneri finanziari diversi.

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

Si evidenzia che, nell'esercizio, non sono emersi elementi di ricavo, aventi entità o incidenza eccezionali, da comunicare ai sensi dell'art. 2427, n. 13, C.C.

Si evidenzia che, nell'esercizio, non sono emersi elementi di costo, aventi entità o incidenza eccezionali, da comunicare ai sensi dell'art. 2427, n. 13, C.C.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui all'art. 2427, co. 1, n. 15, C.C., ai sensi dell'art. 2435-bis C.C., si fornisce il numero medio dei dipendenti impiegati presso la nostra società nel presente esercizio sulla base delle giornate previdenziali lavorate: n. 2,13.

Al 31 dicembre 2022 risultano n.3 dipendenti in forza alla società.

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

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui al rinnovato art. 2427, co. 1, n. 16, C.C., si fornisce l'ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti, concessi agli amministratori ed ai sindaci, cumulativamente per ciascuna categoria:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	18.200	11.500

Ai membri del Consiglio di Amministrazione sono stati attribuiti compensi determinati nella delibera dell'Assemblea del 26 Giugno 2020. Per l'esercizio 2022 tali compensi ammontano ad un importo complessivo pari a € 18.200.

Ai membri del Collegio sindacale (incaricato anche della funzione di revisione legale dei conti ex. Art. 2409 bis) sono stati attribuiti compensi per un importo complessivo pari a 11.500, determinati nella delibera dell'Assemblea del 26 Giugno 2020.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha impegni, né garanzie, né altre passività potenziali, non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzate operazioni con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22-bis dell'art. 2427, comma 1, c.c..

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati accordi fuori bilancio, ossia non risultanti dallo stato patrimoniale, dotati dei requisiti richiesti dal punto 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

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

Non si segnalano, inoltre, fatti di rilievo verificatosi dopo la chiusura dell'esercizio, intendendosi per tali, ai sensi dell'OIC 29, quei fatti la cui comunicazione sia ritenuta necessaria per consentire ai destinatari dell'informazione societaria di fare corrette valutazioni e prendere decisioni appropriate.

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

Si precisa che la società non è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte di altra società, a norma degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile.

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2435-bis, co. 7, C.C., la società dichiara che:

- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti possedute dalla società, anche per tramite di altra società fiduciaria o di interposta persona;
- non esistono azioni proprie o azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona.

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

Si dichiara che ove, nel corso dell'esercizio, la Società abbia incassato aiuti di Stato, oggetto di pubblicazione nel Registro Nazionale degli aiuti di Stato, allo stesso si rinvia per le informazioni relativi ai vantaggi economici riconosciuti, assolvendo in tal modo l'obbligo informativo di trasparenza di cui alla Legge 124/2017, in conformità a quanto previsto dall'art. 3-quater, co. 2, D.L. 135/2018 (conv. da L. 12/2019).

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile d'esercizio

Il presente bilancio chiude con un Utile d'esercizio di Euro 4.170.55.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci di destinare l'Utile netto, pari a Euro 4.170,55, come segue:

- 5% alla Riserva ordinaria legale presente nel Patrimonio Netto per € 208,53;
- il residuo, pari a € 3.962,02, a copertura parziale delle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo.

* * *

Vi invitiamo quindi ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2022, compresa la destinazione del risultato d'esercizio, come sopra indicata

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il Consiglio di amministrazione attesta la conformità tra quanto approvato dai soci e quanto è stato codificato in formato XBRL.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(LUCA CAVALLARI)

Il sottoscritto Professionista Incaricato Dott. Enrico Montanari, ai sensi dell'art. 31 comma 2 - quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società