

VILLA SERENA S.R.L.

Sede legale: VIA TOSCANA N. 219 BOLOGNA (BO)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI BOLOGNA

C.F. e numero iscrizione: 01058260371

Iscritta al R.E.A. n. BO 214207

Capitale Sociale sottoscritto € 26.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01058260371

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2025

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato da un contesto economico ancora influenzato dagli effetti della crisi energetica degli anni precedenti. I costi delle utenze si sono mantenuti sostanzialmente in linea con quelli del 2024, pur restando superiori ai livelli antecedenti alla crisi. Nei primi mesi del 2026 si è registrato un nuovo incremento dei prezzi energetici, riconducibile alle tensioni geopolitiche in Medio Oriente. La strategia adottata dal Gruppo DI CUI LA Vostra Società è capo gruppo, concordata con il fornitore CEE, prevede tuttavia l'acquisto anticipato di una quota significativa dei consumi energetici, consentendo di attenuare gli effetti delle oscillazioni dei prezzi di mercato.

Nel corso del 2025 si è inoltre osservata una riduzione dell'inflazione e dei tassi di interesse rispetto all'esercizio precedente. Tale scenario macroeconomico più favorevole non si è però tradotto in un corrispondente incremento

dei ricavi, anche se, a decorrere dal 1° febbraio 2024, è stato riconosciuto un incremento della quota a carico dei pazienti convenzionati pari a euro 4,10 giornalieri.

Permangono difficoltà nel reperimento di personale sanitario e socio-sanitario, in particolare OSS e infermieri, anche a causa della concorrenza esercitata dai concorsi pubblici.

Dal punto di vista organizzativo e gestionale, il 2025 ha visto un significativo avanzamento nei processi di digitalizzazione attraverso l'adozione del dossier socio-sanitario elettronico di Zucchetti Healthcare (ex Softwareuno). Tale iniziativa ha comportato sia costi una tantum per servizi informatici, sia maggiori ammortamenti relativi a licenze software, personalizzazioni applicative, acquisto di tablet e personal computer, nonché investimenti nell'infrastruttura informatica.

Nell'analisi comparativa dei ricavi occorre inoltre considerare che il 2024 è stato un anno bisestile e che, trattandosi di attività con fatturazione basata prevalentemente sulle giornate di degenza, la società ha infatti beneficiato di una giornata aggiuntiva rispetto al 2025.

Nel corso del 2025 i posti letto convenzionati sono stati progressivamente ridotti da 92 a 88 unità. Anche nei primi mesi del 2026 la società ha inoltre rinunciato ad ulteriori 5 posti letto convenzionati. Conseguentemente, a decorrere dal 2026, degli attuali 100 posti letto autorizzati, 83 risultano convenzionati mentre 17 sono destinati a pazienti privati solventi.

Con decorrenza 1° gennaio 2025 la quota FRNA è stata incrementata di euro 3,00 giornalieri.

L'esercizio è stato inoltre interessato dal rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, con decorrenza 1° agosto 2025, che comporterà nei prossimi esercizi effetti incrementativi sul costo del personale ed ha invece determinato la liquidazione ai dipendenti di arretrati una tantum coperti prudenzialmente da congrui accantonamenti effettuati in esercizi precedenti.

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Vostra attenzione

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

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

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.991.394	25,67 %	3.779.607	24,46 %	211.787	5,60 %
Liquidità immediate	1.745.012	11,22 %	1.333.434	8,63 %	411.578	30,87 %
Disponibilità liquide	1.745.012	11,22 %	1.333.434	8,63 %	411.578	30,87 %
Liquidità differite	2.236.939	14,39 %	2.431.550	15,74 %	(194.611)	(8,00) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	2.209.941	14,21 %	2.393.028	15,49 %	(183.087)	(7,65) %
Crediti immobilizzati a breve termine	1.373	0,01 %	513		860	167,64 %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	25.625	0,16 %	38.009	0,25 %	(12.384)	(32,58) %
Rimanenze	9.443	0,06 %	14.623	0,09 %	(5.180)	(35,42) %
IMMOBILIZZAZIONI	11.558.568	74,33 %	11.671.484	75,54 %	(112.916)	(0,97) %
Immobilizzazioni immateriali	21.297	0,14 %	6.671	0,04 %	14.626	219,25 %
Immobilizzazioni materiali	5.262.003	33,84 %	5.381.628	34,83 %	(119.625)	(2,22) %
Immobilizzazioni finanziarie	6.258.417	40,25 %	6.258.417	40,50 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	16.851	0,11 %	24.768	0,16 %	(7.917)	(31,96) %
TOTALE IMPIEGHI	15.549.962	100,00 %	15.451.091	100,00 %	98.871	0,64 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	3.178.544	20,44 %	3.313.371	21,44 %	(134.827)	(4,07) %
Passività correnti	1.217.999	7,83 %	1.165.690	7,54 %	52.309	4,49 %
Debiti a breve termine	1.205.418	7,75 %	1.151.631	7,45 %	53.787	4,67 %
Ratei e risconti passivi	12.581	0,08 %	14.059	0,09 %	(1.478)	(10,51) %
Passività consolidate	1.960.545	12,61 %	2.147.681	13,90 %	(187.136)	(8,71) %
Debiti a m/l termine	1.727.109	11,11 %	1.886.685	12,21 %	(159.576)	(8,46) %
Fondi per rischi e oneri	226.962	1,46 %	249.648	1,62 %	(22.686)	(9,09) %
TFR	6.474	0,04 %	11.348	0,07 %	(4.874)	(42,95) %
CAPITALE PROPRIO	12.371.418	79,56 %	12.137.720	78,56 %	233.698	1,93 %
Capitale sociale	26.000	0,17 %	26.000	0,17 %		
Riserve	12.111.719	77,89 %	11.722.407	75,87 %	389.312	3,32 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	233.699	1,50 %	389.313	2,52 %	(155.614)	(39,97) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	15.549.962	100,00 %	15.451.091	100,00 %	98.871	0,64 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	107,03 %	103,99 %	2,92 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / Capitale circolante	47,32 %	54,14 %	(12,60) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,26	0,27	(3,70) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto	0,15	0,17	(11,76) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	79,56 %	78,56 %	1,27 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	1,02 %	1,12 %	(8,93) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	327,70 %	324,24 %	1,07 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	819.405,00	478.236,00	71,34 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1,07	1,04	2,88 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	2.779.950,00	2.625.917,00	5,87 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1,24	1,23	0,81 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	2.773.395,00	2.613.917,00	6,10 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	2.763.952,00	2.599.294,00	6,33 %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	326,93 %	322,98 %	1,22 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

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

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.204.875	100,00 %	5.051.068	100,00 %	153.807	3,05 %
- Consumi di materie prime	201.985	3,88 %	187.133	3,70 %	14.852	7,94 %
- Spese generali	1.710.883	32,87 %	1.523.853	30,17 %	187.030	12,27 %
VALORE AGGIUNTO	3.292.007	63,25 %	3.340.082	66,13 %	(48.075)	(1,44) %
- Altri ricavi	66.298	1,27 %	46.635	0,92 %	19.663	42,16 %
- Costo del personale	2.723.459	52,33 %	2.562.911	50,74 %	160.548	6,26 %
- Accantonamenti			50.000	0,99 %	(50.000)	(100,00) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	502.250	9,65 %	680.536	13,47 %	(178.286)	(26,20) %
- Ammortamenti e svalutazioni	265.864	5,11 %	260.756	5,16 %	5.108	1,96 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	236.386	4,54 %	419.780	8,31 %	(183.394)	(43,69) %
+ Altri ricavi	66.298	1,27 %	46.635	0,92 %	19.663	42,16 %
- Oneri diversi di gestione	170.645	3,28 %	179.879	3,56 %	(9.234)	(5,13) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	132.039	2,54 %	286.536	5,67 %	(154.497)	(53,92) %
+ Proventi finanziari	203.203	3,90 %	184.494	3,65 %	18.709	10,14 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	335.242	6,44 %	471.030	9,33 %	(135.788)	(28,83) %
+ Oneri finanziari	(52.598)	(1,01) %	(56.217)	(1,11) %	3.619	6,44 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	282.644	5,43 %	414.813	8,21 %	(132.169)	(31,86) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	282.644	5,43 %	414.813	8,21 %	(132.169)	(31,86) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	48.945	0,94 %	25.500	0,50 %	23.445	91,94 %
REDDITO NETTO	233.699	4,49 %	389.313	7,71 %	(155.614)	(39,97) %

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	1,89 %	3,21 %	(41,12) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	1,52 %	2,72 %	(44,12) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	2,57 %	5,73 %	(55,15) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	0,85 %	1,85 %	(54,05) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni	335.242,00	471.030,00	(28,83) %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
(quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]			
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	335.242,00	471.030,00	(28,83) %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

Gli obiettivi e le politiche in materia ambientale, comprese le misure adottate e i miglioramenti apportati all'attività di impresa hanno avuto adeguato impatto sull'ambiente. La nostra società, per le caratteristiche proprie dei servizi offerti, segue tutte le procedure richieste sia per avere il minimo impatto sull'ambiente circostante, e ciò per non arrecare danni a terzi a causa di inadeguate misure di prevenzione in tema di igiene ambientale dei luoghi di lavoro e di ricovero e cura

Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Nel corso dell'esercizio non si sono infatti verificati gravi infortuni sul lavoro al personale dipendente in forza alla Vostra società. Il personale partecipa al programma di aggiornamento professionale frequentando corsi sia fuori sia dentro la struttura. La società si è dotata inoltre di un codice etico che regola i rapporti sia interni, tra gli operatori della struttura, sia esterni verso terzi.

La Società è una delle prime realtà del settore ad aver ottenuto la certificazione di genere nel nostro territorio comunale.

La Società si è dotata altresì di una procedura Whistleblowing per eventuali segnalazioni di comportamenti inappropriati lesivi della dignità, dell'onore e della reputazione di ciascuno con tutela dell'anonimato del segnalatore.

La Società si è dotata di un Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 al fine della limitazione della responsabilità amministrativa dell'ente nonché di un Codice Etico.

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice

civile. Come ben sapete la società ha aderito alla costituzione di COLIBRI'- Consorzio Ospedaliero con attività esterna. Questo ente consente di trattare, con maggior potere contrattuale, condizioni economiche più vantaggiose nei confronti dei fornitori per acquisto di beni e servizi di uso comune.

Alla costituzione del Consorzio hanno aderito società che operano nel settore sanitario, socio-sanitario ed assistenziale, fra cui anche la Vostra Società controllante "Villa Serena srl" e le società controllate "Casa di Cura Ville Bellombra SpA" e "Ospedale Privato Santa Viola Srl".

I rapporti in essere tra questi enti sono generalmente conclusi a normali condizioni di mercato, nel rispetto delle differenti compagini sociali.

La situazione dei componenti economici registrati nel corso dell'anno 2025 e dei debiti e crediti al 31/12/2025 può essere così riepilogata:

Villa Serena	RICAVI Esercizio 2025	crediti al 31/12/2025	Villa Serena	COSTI Esercizio 2025	debiti al 31/12/2025
Villa Ranuzzi	-	-	Villa Ranuzzi	-	-
Osp.Santa Viola	-	-	Osp.Santa Viola	10.593	-
Villa Bellombra	-	-	Villa Bellombra	19.571	2.573
Clinicadomicilio	-	-	Clinicadomicilio	-	-
Consorzio Colibrì	-	-	Consorzio Colibrì	1.218.589	3.135
Totale	-	-	Totale	1.248.933	5.708

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazione assoluta
verso imprese controllate	1.500.000	1.500.000	-
Totale	1.500.000	1.500.000	-

Si tratta di finanziamento infruttifero erogato alla Società controllata Villa Bellombra SpA di durata semestrale rinnovabile. Si rimanda alla Nota Integrativa.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, e la gravissima crisi in Medio Orientale si precisa che la società non opera né su questi mercati, né ne subisce quindi conseguenze dirette se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società continua ad adoperarsi per mitigarne gli effetti nel limite del possibile.

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

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

Conclusioni

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

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

BOLOGNA, 22/04/2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Lorenzo Orta, Presidente

VILLA SERENA S.R.L.**Bilancio di esercizio al 31-12-2025**

Dati anagrafici	
Sede in	VIA TOSCANA N. 219 BOLOGNA BO
Codice Fiscale	01058260371
Numero Rea	BO 214207
P.I.	01058260371
Capitale Sociale Euro	26.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	873000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	VILLA SERENA S.R.L.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	20.710	-
7) altre	587	6.671
Totale immobilizzazioni immateriali	21.297	6.671
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	5.054.318	5.278.491
2) impianti e macchinario	15.345	17.795
3) attrezzature industriali e commerciali	180.720	70.402
4) altri beni	11.620	14.940
Totale immobilizzazioni materiali	5.262.003	5.381.628
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	6.247.417	6.247.417
b) imprese collegate	11.000	11.000
Totale partecipazioni	6.258.417	6.258.417
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.373	513
Totale crediti verso altri	1.373	513
Totale crediti	1.373	513
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.259.790	6.258.930
Totale immobilizzazioni (B)	11.543.090	11.647.229
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	9.443	14.623
Totale rimanenze	9.443	14.623
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	607.038	834.055
Totale crediti verso clienti	607.038	834.055
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.500.000	1.500.000
Totale crediti verso imprese controllate	1.500.000	1.500.000
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.549	33.830
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.296	12.768
Totale crediti tributari	44.845	46.598
5-ter) imposte anticipate	6.555	12.000
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	68.354	25.143
Totale crediti verso altri	68.354	25.143
Totale crediti	2.226.792	2.417.796
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.733.826	1.305.068

3) danaro e valori in cassa	11.186	28.366
Totale disponibilità liquide	1.745.012	1.333.434
Totale attivo circolante (C)	3.981.247	3.765.853
D) Ratei e risconti	25.625	38.009
Totale attivo	15.549.962	15.451.091
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	26.000	26.000
III - Riserve di rivalutazione	7.698.750	7.698.750
IV - Riserva legale	25.823	25.823
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.083.424	3.694.111
Varie altre riserve	303.722	303.723
Totale altre riserve	4.387.146	3.997.834
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	233.699	389.313
Totale patrimonio netto	12.371.418	12.137.720
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	226.962	249.648
Totale fondi per rischi ed oneri	226.962	249.648
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	6.474	11.348
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	161.474	159.557
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.727.109	1.886.685
Totale debiti verso banche	1.888.583	2.046.242
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	304.878	311.284
Totale debiti verso fornitori	304.878	311.284
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.594	94.199
Totale debiti tributari	61.594	94.199
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	128.837	97.488
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	128.837	97.488
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	548.635	489.103
Totale altri debiti	548.635	489.103
Totale debiti	2.932.527	3.038.316
E) Ratei e risconti		
	12.581	14.059
Totale passivo	15.549.962	15.451.091

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.138.577	5.004.433
5) altri ricavi e proventi		
altri	66.298	46.635
Totale altri ricavi e proventi	66.298	46.635
Totale valore della produzione	5.204.875	5.051.068
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	196.806	187.155
7) per servizi	1.693.040	1.514.462
8) per godimento di beni di terzi	17.843	9.391
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.050.830	1.957.599
b) oneri sociali	498.456	442.659
c) trattamento di fine rapporto	148.115	135.607
e) altri costi	26.058	27.046
Totale costi per il personale	2.723.459	2.562.911
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.219	922
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	260.645	256.437
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	3.397
Totale ammortamenti e svalutazioni	265.864	260.756
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.179	(22)
13) altri accantonamenti	-	50.000
14) oneri diversi di gestione	170.645	179.879
Totale costi della produzione	5.072.836	4.764.532
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	132.039	286.536
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	176.249	150.000
Totale proventi da partecipazioni	176.249	150.000
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	26.954	34.494
Totale proventi diversi dai precedenti	26.954	34.494
Totale altri proventi finanziari	26.954	34.494
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	52.598	56.217
Totale interessi e altri oneri finanziari	52.598	56.217
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	150.605	128.277
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	282.644	414.813
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	43.500	37.500
imposte differite e anticipate	5.445	(12.000)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	48.945	25.500
21) Utile (perdita) dell'esercizio	233.699	389.313

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	233.699	389.313
Imposte sul reddito	48.945	25.500
Interessi passivi/(attivi)	25.644	21.723
(Dividendi)	(176.249)	(150.000)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	132.039	286.536
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	50.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	265.864	257.359
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	148.115	135.607
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	413.979	442.966
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	546.018	729.502
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.180	(23)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	227.017	(244.383)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(6.406)	35.200
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	12.384	(18.114)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.478)	(583)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	22.263	554.784
Totale variazioni del capitale circolante netto	258.960	326.881
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	804.978	1.056.383
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(25.644)	(21.723)
(Imposte sul reddito pagate)	(48.945)	(25.500)
Dividendi incassati	176.249	150.000
(Utilizzo dei fondi)	(175.675)	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	(134.996)
Totale altre rettifiche	(74.015)	(32.219)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	730.963	1.024.164
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(141.020)	(51.226)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(19.846)	(6.042)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(860)	(6.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(161.726)	(63.268)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	122	5.574
(Rimborso finanziamenti)	(157.782)	(159.864)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(157.660)	(154.290)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	411.577	806.606
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	1.305.068	499.879
Assegni	-	6.346
Danaro e valori in cassa	28.366	20.601
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.333.434	526.826
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.733.826	1.305.068
Danaro e valori in cassa	11.186	28.366
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.745.012	1.333.434

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario rappresenta e schematizza i flussi di cassa dell'esercizio 2025.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

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

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

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

La società VILLA SERENA S.R.L. dall'esercizio in chiusura è obbligata alla redazione del Bilancio Consolidato in quanto, unitamente alle società controllate, ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs. 127/91.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

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

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

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

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

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

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

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Software in licenza d'uso	5 anni in quote costanti
Oneri pluriennali per logo aziendale	18 anni in quote costanti

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

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

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

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

Beni immateriali

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

I beni immateriali generati internamente sono rilevati al costo di fabbricazione comprendente tutti i costi direttamente imputabili ai beni stessi.

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

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

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	8%-12%
Attrezzature industriali e commerciali	Dal 10% al 20% a seconda della categoria
Altri beni	20%

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.

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

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

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
terreni e fabbricati	
Costo storico	4.320.016
Leggi n.408/90 e 413/91	281.478
Legge n.2/2009	7.584.650
	12.186.144

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Crediti

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il costo delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo di natura fungibile è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

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

Ratei e risconti attivi

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

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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 e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi. Nell' iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Tale voce si riferisce a costi aventi comprovata utilità pluriennale.

Nel dettaglio si precisa che:

nella voce "Immobilizzazioni immateriali", in bilancio per ammontare residuo di euro 21.297, sono ricompresi *software* in licenza d'uso ammortizzati secondo le disposizioni di legge oltre agli oneri pluriennali per il logo aziendale pagati nel 2022 ed ammortizzati in 18 anni e ad immobilizzazioni immateriali per il nuovo *software* 4.0 relativo alla gestione delle cartelle cliniche interconnesso nel corso dell'esercizio in chiusura.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 5.219, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 21.297.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	25.194	6.797	31.991
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.194	126	25.320
Valore di bilancio	-	6.671	6.671
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	19.846	-	19.846
Riclassifiche (del valore di bilancio)	6.042	(6.042)	-
Ammortamento dell'esercizio	5.178	41	5.219
Totale variazioni	20.710	(6.083)	14.627
Valore di fine esercizio			
Costo	51.082	755	51.837
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	30.372	168	30.540
Valore di bilancio	20.710	587	21.297

Immobilizzazioni materiali

La società si è avvalsa in passato delle opportunità offerte dal Decreto Legge n. 185/2008 (c.d. decreto anticrisi) per rivalutare sia gli immobili strumentali ammortizzabili iscritti nel suo patrimonio alla data del 31.12.2007, sia le aree di proprietà il cui valore contabile era sensibilmente inferiore al valore di mercato.

Il metodo contabile utilizzato è stato quello che prevedeva la rivalutazione del costo storico.

Gli ammortamenti dei beni rivalutati sono stati effettuati, dal 2013, sulla base del costo rivalutato del bene che da quell'esercizio, essendo terminato il periodo di differimento disposto dal D.L. 185/2008, hanno avuto anche valenza fiscale.

Per le quote riprese a tassazione nei precedenti esercizi non sono state contabilizzate a tale titolo imposte anticipate in ossequio al principio della prudenza, essendo indeterminato - e comunque da ritenere molto ampio - l'arco temporale in cui avverrà il relativo recupero fiscale.

La Società non si è avvalsa della facoltà di rivalutare le immobilizzazioni ai sensi delle Leggi 21.11.2000 n. 342, 28.12.2001 n. 448 e 24.12.2003 n. 350, della Legge 23.12.2005 n. 266, né della Legge n. 147 del 27.12.2013, né del DL 104/2020.

Ai sensi del Decreto Legge 223/2006 teso ad allineare la disciplina fiscale ai principi contabili, la Società ha separato contabilmente il valore del terreno dal valore del fabbricato sovrastante, utilizzando le percentuali forfetarie fissate dal decreto stesso perché ritenute congrue.

Negli esercizi dal 2016 al 2018 e nel periodo dall'1/4/2019 fino alla chiusura dell'esercizio 2019 la società si è avvalsa della facoltà concessa dalle rispettive Leggi di stabilità di effettuare dei super ammortamenti per i beni strumentali acquistati in detti periodi. Tale agevolazione, che attraverso una maggiorazione del costo di acquisizione del 40%, e del 30%, consente una maggior deducibilità dell'ammortamento di 1.683 euro ed ha comportato una detassazione di € 404 circa.

Sui beni strumentali acquistati nel 2020 la società ha maturato un credito d'imposta pari al 6% e al 10% (a seconda del periodo di acquisizione) del costo di acquisto dei beni stessi pari ad € 3.115 utilizzabile in compensazione rispettivamente in cinque quote annuali e in un'unica soluzione, mentre sui beni acquistati nel corso del 2021 la stessa ha maturato un credito d'imposta di € 1.505 pari al 10%, utilizzabile in un'unica rata. Sui beni acquistati nell'esercizio 2022 - ultimo esercizio che ha consentito di godere di crediti d'imposta sugli investimenti in beni strumentali ordinari - il credito d'imposta, utilizzabile in tre rate annuali, è stato di € 759 pari al 6% dei beni acquistati.

La voce Terreni e Fabbricati, pari a 5.054.318 euro (5.278.491 euro nel 2024) rappresenta il valore residuo dell'intera struttura sanitaria, incluso l'edificio "Comunità alloggio".

La voce Impianti e Macchinari, pari a 15.345 euro (17.795 euro nel 2024), rappresenta il valore residuo degli impianti specifici, e la sua variazione è prevalentemente la risultante degli ammortamenti di competenza dell'esercizio e di alcuni acquisti effettuati nell'anno.

La voce Attrezzature Industriali e commerciali, pari a 180.720 euro (70.402 euro nel 2024), rappresenta il valore residuo delle attrezzature della società per macchine per ufficio, mobili ed attrezzatura generica e specifica. L'incremento è la risultante di nuovi investimenti, prevalentemente in hardware e dell'ammortamento del periodo.

La voce Altri beni, pari a 11.620 euro (14.940 euro nel 2024), rappresenta il valore residuo di un autoveicolo, ancora in uso alla società, totalmente ammortizzato al 31.12.2017 e di un altro acquistato nel 2024 ed ammortizzato al 30%.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 14.811.111; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 9.549.108.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	4.397.016	1.622.593	757.295	27.059	6.803.963
Rivalutazioni	7.866.128	-	-	-	7.866.128
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.984.653	1.604.798	686.893	12.119	9.288.463

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	5.278.491	17.795	70.402	14.940	5.381.628
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	730	140.290	-	141.020
Ammortamento dell'esercizio	224.173	3.180	29.972	3.320	260.645
Totale variazioni	(224.173)	(2.450)	110.318	(3.320)	(119.625)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.397.016	1.623.323	897.585	27.059	6.944.983
Rivalutazioni	7.866.128	-	-	-	7.866.128
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.208.826	1.607.978	716.865	15.439	9.549.108
Valore di bilancio	5.054.318	15.345	180.720	11.620	5.262.003

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono relative al possesso della quota di nominali euro 199.425 pari al 75,11% del capitale sociale della Società "Casa di Cura Villa Bellombra S.p.A.", sede in Bologna, che è iscritta in bilancio al costo di acquisto (€ 257.721) secondo criteri di sicura prudenza, ed a quella acquisita nella Società "Ospedale Privato Santa Viola S.r.l." pari a euro 5.989.697 rappresentante il 100% del capitale sociale della Società partecipata.

Tenendo conto del possesso da parte della controllata "Villa Bellombra SpA" di n.1.319 azioni proprie, la quota di partecipazione al voto ed agli utili si alza al 76,25%.

Nel corso del 2009 la società ha poi costituito, assieme ad altre società operanti nel settore sanitario e socio-sanitario, un Consorzio nel quale ha versato, a titolo di fondo consortile, l'importo di euro 900, pari al 20% del fondo stesso.

Nell'esercizio 2013 tale partecipazione si è incrementata di € 4.100 pari alla quota sottoscritta dalla società in occasione dell'aumento del fondo del Consorzio. Al 31/12/2025 tale partecipazione è pertanto iscritta a bilancio per € 5.000 e rappresenta il 13,70% del fondo consortile della partecipata.

Nel gennaio 2024 la società ha partecipato alla costituzione della "Fondazione Colibri Ricerca & Salute - ETS" sottoscrivendo e versando € 6.000 pari al 20% del patrimonio iniziale della Fondazione. Detta Fondazione ha ottenuto l'iscrizione al R.U.N.T.S. che le consentirà di reperire più agevolmente, anche attraverso la raccolta del 5 x mille, le risorse finanziarie necessarie a dare corso ai prefissati progetti statutari.

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.247.417	11.000	6.258.417
Valore di bilancio	6.247.417	11.000	6.258.417
Valore di fine esercizio			
Costo	6.247.417	11.000	6.258.417

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	6.247.417	11.000	6.258.417

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	513	860	1.373	1.373
Totale crediti immobilizzati	513	860	1.373	1.373

Si tratta di depositi cauzionali prestati a terzi a fronte di utenze varie ed a fronte della sottoscrizione di un contratto di locazione di un'unità abitativa adibita a foresteria per i dipendenti.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

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
CASA DI CURA VILLA BELLOMBRA SPA (Bilancio al 31.12.2024)	BOLOGNA (BO)	00881330377	265.500	574.033	16.922.730	199.417	75,11%	257.721
OSPEDALE PRIVATO SANTA VIOLA SRL A SOCIO UNICO (Bilancio al 31.12.2024)	BOLOGNA (BO)	02208681201	50.000	156.541	9.246.092	50.000	100,00%	5.989.696
Totale								6.247.417

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese collegate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Colibri Consorzio Ospedaliero(dati bilancio 2024)	Bologna	02967231206	36.500	36.500	5.000	13,70%	5.000
Fondazione Colibri Ricerca e Sviluppo ETS	Bologna	91462740373	30.000	30.000	6.000	20,00%	6.000

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

	Valore contabile	Fair value
Crediti verso altri	1.373	1.373

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Depositi cauzionali	1.373	1.373
Totale	1.373	1.373

Attivo circolante

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	14.623	(5.180)	9.443
Totale rimanenze	14.623	(5.180)	9.443

Le giacenze alla data del 31 dicembre 2025 sono quindi così composte:

	2025		2024	
scorte medicinali	euro	35	euro	659
scorte integratori	euro	262	euro	0
scorte materiali di consumo/presidi Covid	euro	9.146	euro	13.964
TOTALE	euro	9.443	euro	14.623

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti verso clienti sono iscritti al valore nominale, rettificati dall'apposito fondo svalutazione; tale fondo, che riconduce al valore di presunto realizzo il valore dei crediti commerciali poc'anzi esaminati, è determinato sulla base dei criteri fissati dalle disposizioni fiscali in materia (art. 106 D.P.R. n. 917/1986), ritenute congrue anche ai fini di una corretta rappresentazione di bilancio.

Nell'esercizio in chiusura gli accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti al fondo svalutazione crediti e al fondo svalutazione crediti tassato sono stati considerati sufficienti a coprire il rischio di inesigibilità dei crediti iscritti a bilancio e non si è dunque effettuato in questo esercizio un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti, ma si è girocontato parte del fondo svalutazione crediti ex art.71 TUIR (€ 3.116) a fondo svalutazione crediti tassato, con conseguente ripresa fiscale, per rispettare i limiti previsti dall'art. 106 DPR 917/86 .

Il 10/8/2022 è stato erogato alla controllata "Villa Bellombra Spa" un finanziamento infruttifero di € 1.500.000 originariamente con scadenza 31/12/2022, che si è tacitamente rinnovato di sei mesi e così sino al 31/12/2025. A scadenza tale prestito si è rinnovato sino al 30/6/2026.

Al 31/12/2012 era stato iscritto tra i crediti tributari il credito IRES di € 78.358 derivante dall'ulteriore istanza di rimborso presentata il 22 febbraio 2013 ai sensi dell'art. 2, comma 1- quater del D.L. n. 201/2011 e relativo all'imposta Ires degli esercizi dal 2007 al 2011 chiesta a rimborso a fronte della deducibilità dell'IRAP incidente sul costo del lavoro dipendente. Su

tale credito non sono mai stati calcolati interessi attivi. Nel corso dell'esercizio 2021 l'Amministrazione finanziaria ha finalmente dato corso al rimborso di € 72.872 oltre ad interessi attivi maturati e liquidati dall'Agenzia delle Entrate per € 11.660, poste regolarmente rilevate tra i proventi finanziari. Residua iscritto in bilancio, invariato rispetto all'esercizio precedente, l'importo di € 5.486 in attesa di rimborso e di cui si è sollecitata la liquidazione con apposita richiesta nel 2021. Nell'esercizio 2022 la società ha iscritto in bilancio un credito d'imposta di € 17.160 relativo al bonus facciate, pari al 60% degli oneri di manutenzione per rifacimento facciata sostenuti nell'esercizio, credito utilizzabile in 10 quote di uguale importo e che residua quindi in bilancio per € 12.012.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	834.055	(227.017)	607.038	607.038	-	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.500.000	-	1.500.000	1.500.000	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	46.598	(1.753)	44.845	34.549	10.296	3.432
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	12.000	(5.445)	6.555			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.143	43.211	68.354	68.354	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.417.796	(191.004)	2.226.792	2.209.941	10.296	3.432

I Crediti Tributari, pari a 44.845 euro (46.598 euro nel 2024), sono costituiti da:

- Erario c/ ritenute acconto su interessi attivi	euro	7.008
- Erario c/ rimborsi	euro	5.486
-Erario c/Iva	Euro	145
-Erario c/credito imposta bonus facciate	euro	12.012
-Erario c/ acconti imposta e crediti esercizi precedenti eccedenti le imposte di competenza	euro	17.598
-Erario c/credito imposta investimenti immateriali 4.0	Euro	756
-Erario c/credito d'imposta investimenti	euro	1.840

La quota del credito d'imposta sugli investimenti utilizzabile in compensazione con altri tributi in quote costanti quinquennali e triennali ammonta ad € 1.840 e la quota è utilizzabile entro l'esercizio successivo, mentre la quota parte del credito d'imposta relativo al bonus facciate utilizzabile oltre l'esercizio è di € 10.296.

Il credito verso Erario di 17.598 euro rappresenta l'eccedenza degli acconti di imposta versati nell'esercizio ed acconti eccedenti di esercizi precedenti rispetto al debito per le imposte IRES ed IRAP dovute e preconcordate a seguito dell'adesione al concordato preventivo biennale.

I Crediti verso altri, per 68.354 euro (25.143 euro nel 2024), sono rappresentati da:

- Crediti verso dipendenti	euro	12.250
-anticipi a fornitori	euro	45.002
-debitori diversi	euro	6.541

- Crediti verso INAIL	euro	4.561
-----------------------	------	-------

Il credito verso Erario per imposte anticipate allocato in bilancio per 6.555 euro rappresenta la quota residuale dell'imposta IRES differita attiva calcolata sull'accantonamento tassato al Fondo Oneri Futuri effettuato per 50.000 euro nell'esercizio precedente ed in parte utilizzato nel corso del 2025 per € 22.686 a copertura degli oneri corrisposti ai dipendenti a titolo di ristoro per arretrati rivenienti dal rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro ANASTE scaduto il 31/12/2022 e rinnovato nel luglio 2025. Contestualmente all'utilizzo del Fondo, l'imposta IRES differita attiva di 4.555 euro è stata stornata a conto economico

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.305.068	428.758	1.733.826
Denaro e altri valori in cassa	28.366	(17.180)	11.186
Totale disponibilità liquide	1.333.434	411.578	1.745.012

La voce Depositi bancari esprime la temporanea disponibilità sui conti correnti bancari, ammontante alla chiusura dell'esercizio a 1.733.826 euro (1.305.068 euro nel 2024).

La voce Denaro e valori in cassa esprime il numerario esistente alla chiusura dell'esercizio 2025 per 11.186 euro (28.366 euro nel 2024) è rappresentata solo da denaro contante.

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	38.009	(12.384)	25.625
Totale ratei e risconti attivi	38.009	(12.384)	25.625

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	quota abbonamenti	106
	quota istruttoria mutuo	13.187
	quota servizi informatici	1.410
	quota canoni di manutenzione	1.471
	quota contratto sgombero neve	2.108

quota spese telefoniche	159
quota manutenzione Villa Bellombra	6.378
quota assicurazioni	806
Totale	25.625

Si evidenzia che l'importo di euro 13.187 relativo al risconto delle spese di istruttoria del mutuo quindicennale stipulato nel corso dell'esercizio 2018 è stato "spalmato" su tutta la durata del mutuo e pertanto la quota di risconto scadente entro l'esercizio successivo è di € 1.287, mentre la quota scadente oltre i 5 anni è di € 5.493.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	26.000	-	-	-		26.000
Riserve di rivalutazione	7.698.750	-	-	-		7.698.750
Riserva legale	25.823	-	-	-		25.823
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.694.111	389.313	-	-		4.083.424
Varie altre riserve	303.723	-	1			303.722
Totale altre riserve	3.997.834	389.313	1			4.387.146
Utile (perdita) dell'esercizio	389.313	(389.313)	-		233.699	233.699
Totale patrimonio netto	12.137.720	-	1		233.699	12.371.418

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	303.722
Totale	303.722

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
Capitale	26.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	7.698.750	Capitale	A;B;C	7.698.750
Riserva legale	25.823	Utili	A;B	25.823
Altre riserve				
Riserva straordinaria	4.083.424	Utili	A;B;C	4.083.424
Varie altre riserve	303.722	Utili	A;B;C	303.722
Totale altre riserve	4.387.146	Utili	A;B;C	4.387.146
Totale	12.137.719			12.111.719
Quota non distribuibile				25.823

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Residua quota distribuibile				12.085.896

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	303.722	Utili	A;B;C
Totale	303.722		

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

indipendentemente dal periodo di formazione, le Riserve di Rivalutazioni tassabili in caso di loro distribuzione sono costituite da:

- Riserva di rivalutazione monetaria Legge 413/1991	euro	236.442
- Riserva di rivalutazione monetaria Legge 72/1983	euro	76.682
- Riserva di rivalutazione monetaria D. L. 185/2008	euro	7.385.626

Fondi per rischi e oneri

Il Fondo rischi ed oneri futuri, stanziato in bilancio per complessivi 226.962 euro (249.648 euro nel 2024), è destinato a coprire eventuali controversie che potrebbero sorgere in relazione all'attività esercitata ed i maggiori costi legati all'applicazione pratica della Legge 626/1994 per la sicurezza del lavoro ed alle complesse procedure per l'igiene degli alimenti, la qualità dei servizi resi e l'introduzione di ISO 9000.

Pende avanti il tribunale di Bologna un giudizio a fronte dell'impugnazione da parte della Società di verbale di accertamento notificato dall'Ispettorato Territoriale del Lavoro per recupero di contributi previdenziali obbligatori, sanzioni ed interessi per il periodo 2019/2024 per complessivi 88.500 euro. La rettifica avrebbe origine dall'asserita erronea applicazione da parte della Società del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro ANASTE in luogo di altri ritenuti comparativamente più rappresentativi. Il 13/5/2025 il Tribunale Ordinario di Bologna - Sezione Lavoro ha finalmente riconosciuto l'inesistenza dell'obbligo contributivo accertato dall'Ispettorato del Lavoro confermando l'operato della Società.

Nel 2024 si è deciso di accantonare l'importo di 50.000 euro a fronte degli attesi arretrati che dovranno essere corrisposti ai dipendenti e conseguenti al rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro ANASTE scaduto il 31/12/2022 e nell'esercizio in chiusura, in conseguenza del rinnovo del contratto avvenuto nel mese di luglio, è stato utilizzato l'importo di € 22.686 a copertura degli arretrati liquidati e pagati ai dipendenti.

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	249.648	249.648
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	22.686	22.686

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Totale variazioni	(22.686)	(22.686)
Valore di fine esercizio	226.962	226.962

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	11.348
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	138.925
Utilizzo nell'esercizio	143.799
Totale variazioni	(4.874)
Valore di fine esercizio	6.474

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.046.242	(157.659)	1.888.583	161.474	1.727.109	954.638
Debiti verso fornitori	311.284	(6.406)	304.878	304.878	-	-
Debiti tributari	94.199	(32.605)	61.594	61.594	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	97.488	31.349	128.837	128.837	-	-
Altri debiti	489.103	59.532	548.635	548.635	-	-
Totale debiti	3.038.316	(105.789)	2.932.527	1.205.418	1.727.109	954.638

Debiti verso banche

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

Voce	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	123	161.352	772.470	954.638	1.888.583

Nel corso dell'esercizio 2018 e precisamente il 27/9/2018 è stato stipulato un mutuo ipotecario quindicennale con la Cassa di Risparmio di Bologna per un totale di € 3.000.000 avente scadenza il 27/9/2033 con rate semestrali anticipate ad un tasso annuo nominale del 2,4% ed un periodo di preammortamento fino al 31/12/2018. Nell'esercizio 2021 è stato rinegoziato il

mutuo in oggetto portandone la durata da 180 mesi a 210 con rate semestrali posticipate fisse e costanti di cui la prima è scaduta il 27/9/2021 e l'ultima in scadenza il 27/3/2036. Con la rinegoziazione del mutuo oltre alla durata è stato modificato anche il tasso fissandolo al 2,25% annuo.

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	RIT.SINDACALI C/QUOTE DIP.VARI	747
	C/TRANSITORIO TR.FISC.TESORERIA	1.026
	DENARO IN CUSTODIA	4.209
	DEPOSITI CLIENTI A GARANZIA	246.609
	DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI	137.682
	ACCANT.FERIE FEST. NON GODUTE	154.454
	DEBITI VS CREDITORI DIVERSI	1.053
	DIPENDENTI RETRIBUZIONI NON RISCOSSE	1.883
	FONDO SANITARIO CESARE POZZO	972
	Totale	548.635

I Debiti Tributari, pari a 61.594 euro (94.199 euro nel 2024), sono costituiti dal debito verso l'Erario per IRPEF, addizionali e imposte sul T.F.R. trattenute a dipendenti ed a lavoratori autonomi nel mese di dicembre 2025, che sono stati tutti tempestivamente versati nel corrente esercizio.

I Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale, anch'essi tempestivamente liquidati nel corrente esercizio, risultano di 128.837 euro (97.488 euro nel 2024).

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.888.460	1.888.460	123	1.888.583
Debiti verso fornitori	-	-	304.878	304.878
Debiti tributari	-	-	61.594	61.594
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	128.837	128.837
Altri debiti	-	-	548.635	548.635
Totale debiti	1.888.460	1.888.460	1.044.067	2.932.527

Per quanto riguarda la scadenza, le modalità di rimborso e il tasso di interesse per i debiti assistiti da garanzia reale, si specifica che si tratta esclusivamente del mutuo ipotecario già esaminato ai punti precedenti.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	12.082	(931)	11.151
Risconti passivi	1.977	(547)	1.430
Totale ratei e risconti passivi	14.059	(1.478)	12.581

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RATEI PASSIVI	11.151
	RISCONTI PASSIVI	1.430
	Totale	12.581

I ratei passivi sono relativi agli interessi passivi sul mutuo ipotecario stipulato con Cassa di Risparmio di Bologna nel 2018, mentre il risconto passivo è relativo al credito d'imposta sugli investimenti in beni strumentali effettuati nel corso del triennio 2020/2022, credito che è stato spalmato in base al periodo di ammortamento dei beni agevolati. Si evidenzia che l'importo di euro 991 relativo al risconto passivo riguarda le quote di competenza di esercizi successivi oltre al prossimo.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

I ricavi 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.

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

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e secondo aree geografiche non viene indicata in quanto non ritenuta significativa per la comprensione e il giudizio dei risultati economici.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche non viene indicata in quanto non ritenuta significativa per la comprensione e il giudizio dei risultati economici.

Costi della produzione

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

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

I dividendi sono rilevati nell'esercizio in cui ne è stata deliberata la distribuzione.

La voce ammonta a 176.249 euro (aumentata rispetto all'esercizio precedente di euro 26.249), ed è riferita a dividendi distribuiti dalla Società "Ospedale Privato Santa Viola Srl a Socio Unico" per € 100.000 e a quelli deliberati dalla controllata "Casa di cura Villa Bellombra Spa" per € 76.249.

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	52.378
Altri	220
Totale	52.598

Si tratta delle seguenti voci di costo (importi in unità di euro):

	Esercizio 2025	Esercizio 2024
Commissione disponibilità fondi	euro 6.864	euro 6.864
Oneri finanziari ottenimento mutuo	euro 1.287	euro 1.291
Interessi su mutuo ipotecario	euro 44.227	euro 47.809
Interessi passivi diversi	euro 220	euro 253
	euro 52.598	euro 56.217

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

In data 11/12/2024 la società, con apposita dichiarazione integrativa, ha aderito al "Concordato Preventivo Biennale" introdotto dalla L. 13/2024, impegnandosi a dichiarare un reddito imponibile minimo di € 24.134 per l'esercizio 2024 e di € 44.696 per l'esercizio 2025 ai fini IRES, ed un valore della produzione rispettivamente di € 676.743 per il 2024 e di € 703.832 per il 2025. In base a tale adesione il reddito concordato per il 2025 considerando le variazioni previste dall'art 16 della L. 13 /2024 è quindi risultato di totali € 61.222 da assoggettare quanto ad € 20.516 a tassazione ordinaria e quanto ad € 40.706 ad imposta sostitutiva con aliquota del 15%, aliquota determinata in base al voto ISA conseguito nell'esercizio 2023. Il reddito

imponibile che sarebbe risultato applicando le ordinarie regole fiscali all'esercizio 2025 ammonta ad € 44.655. L'aggravio fiscale ai fini IRES è dunque stato di circa 300 €.

Ai fini IRAP il valore della produzione concordato e rettificato delle variazioni è invece risultato di € 703.228 contro un valore della produzione effettivo di € 743.292 con un risparmio nell'esercizio 2025 ai fini dell'imposta IRAP di circa € 1.800.

L'adesione al concordato preventivo biennale ha comunque rappresentato una scelta strategica della società anche se per il 2025 il risparmio di imposte si è molto ridotto rispetto al 2024.

La certezza del carico fiscale consente poi alla Società una più accurata pianificazione dei flussi finanziari del biennio 2025-2026.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Prospetto di riconciliazione con dati concordato preventivo biennale:

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	282.644	
Aliquota teorica (%)	24%	
Imposta IRES	67.835	
Saldo valori contabili IRAP		743.292
Aliquota teorica (%)		4,65%
Imposta IRAP		34.563
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	-	-
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	-	-
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	<i>71.737</i>	-
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	<i>308.815</i>	-
Totale imponibile	45.566	743.292
Imponibile proposto CPB rideterminato	61.222	703.228
(di cui imponibile soggetto a flat tax)	40.706	
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	
Altre variazioni IRES	-	

Valore reddito concordato soggetto al 24%	20.516	-
Deduzione ACE/Start-up/Erogaz.terzo settore	-	
Altre deduzioni rilevanti IRAP		-
Totale imponibile fiscale	61.222	-
Totale imposte correnti reddito imponibile	4.924	-
Reddito soggetto a flat tax	40.706	
Aliquota teorica (%)	15%	
Flat tax	6.106	
Detrazione	-	-
Imposta netta	11.030	32.700
Aliquota effettiva (%) su reddito ante imposte	0,4%	4,4%

Imposte differite e anticipate

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

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

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	27.314
Differenze temporanee nette	(27.314)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	12.000
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(5.445)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	6.555

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
Fondo oneri futuri per rinnovo CCNL	50.000	(22.686)	27.314	24,00%	6.555

Dettaglio delle differenze temporanee escluse

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
Fondo svalutazione crediti tassato	19.677	3.116	22.793	24,00%	5.470	-	-
Fondo oneri futuri	199.649	-	199.649	24,00%	47.916	4,65%	9.284

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	4
Operai	54
Altri dipendenti	16
Totale Dipendenti	75

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente può essere illustrata come segue:

- si è proceduto all'assunzione di n. 2 operatori di base sulla base degli obiettivi prefissati.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	133.400	30.200

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.000

L'attività di revisione legale dei conti è svolta dal Collegio sindacale nominato con delibera del 27 maggio 2025 che rimarrà in carica per un triennio.

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Garanzie	6.000.000
di cui reali	6.000.000
Passività potenziali	27.232

Le garanzie rappresentano l'ipoteca iscritta a fronte del mutuo ipotecario di € 6.000.000 ottenuto da Carisbo, mentre per quanto riguarda le passività potenziali si tratta di denaro degli ospiti (euro 11.819) depositato presso la struttura in gestione e beni dell'AUSL (euro 15.413).

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio sono state effettuate operazioni con parti correlate a normali condizioni di mercato. Conseguentemente non se ne da ulteriore dettaglio rinviando, per ogni informazione, alla relazione sulla gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso del 2025 ha ricevuto le predette somme:

- FONDIRIGENTI	€	12.500	Corsi Formazione Dipendenti
----------------	---	--------	-----------------------------

Per gli eventuali aiuti di Stato ed aiuti di De Minimis contenuti nel Registro Nazionale degli aiuti di Stato di cui all'articolo 52 della Legge 24 dicembre 2012 n.234 ai fini del soddisfacimento degli obblighi di informativa si rimanda a tale Registro se ivi indicati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile dell'esercizio di 233.699 euro interamente alla riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili.

Bologna, 22/04/2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Lorenzo Orta, Presidente

VILLA SERENA S.R.L.

Sede Legale: VIA TOSCANA N. 219 - BOLOGNA (BO)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI BOLOGNA

C.F. e numero iscrizione: 01058260371

Iscritta al R.E.A. n. BO 214207

Capitale Sociale sottoscritto €: 26.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01058260371

Relazione unitaria del collegio sindacale all'assemblea dei soci

All'Assemblea dei soci
della VILLA SERENA S.R.L.

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. del codice civile sia quelle previste dall'art. 2409 – bis del codice civile.

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

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

Relazione sulla revisione legale del bilancio Ordinario

Giudizio senza modifica

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della VILLA SERENA S.R.L., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2025 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio senza modifica

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto

della continuità aziendale nella redazione del bilancio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi

sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della VILLA SERENA S.R.L. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della VILLA SERENA S.R.L. al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio della VILLA SERENA S.R.L. al 31/12/2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della VILLA SERENA S.R.L. al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

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

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire in data 22/4/2026 avendo noi rinunciato al termine di cui all'art. 2429 del codice civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- stato patrimoniale
- conto economico
- rendiconto finanziario
- nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 233.699, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	11.543.090	11.647.229	104.139-
ATTIVO CIRCOLANTE	3.981.247	3.765.853	215.394
RATEI E RISCONTI	25.625	38.009	12.384-
TOTALE ATTIVO	15.549.962	15.451.091	98.871

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	12.371.418	12.137.720	233.698
FONDI PER RISCHI E ONERI	226.962	249.648	22.686-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	6.474	11.348	4.874-
DEBITI	2.932.527	3.038.316	105.789-
RATEI E RISCONTI	12.581	14.059	1.478-

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
TOTALE PASSIVO	15.549.962	15.451.091	98.871

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.204.875	5.051.068	153.807
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	5.138.577	5.004.433	134.144
COSTI DELLA PRODUZIONE	5.072.836	4.764.532	308.304
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	132.039	286.536	154.497-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+-D)	282.644	414.813	132.169-
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	48.945	25.500	23.445
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	233.699	389.313	155.614-

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

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a

rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi;
 - non risultano ricorsi ex art. 2409 del Codice Civile;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge;
- nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'Organo Amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies D.L. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni;
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione;
- la società ha adottato il modello organizzativo previsto dal D.lgs. 231/2001 relativamente alla responsabilità amministrativa degli enti in materia di sicurezza sul lavoro. Il collegio ha incontrato l'o.d.v. per acquisire le opportune informazioni sul rispetto del modello e l'implementazione delle procedure per la salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - per quanto sopra evidenziato l'Organo di Controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo Amministrativo;
 - l'Organo di controllo, nella sua attività di vigilanza, ha ricevuto dagli Amministratori la documentazione dagli stessi esaminata e le informazioni relative alle modalità adottate attraverso cui è stata assunta la decisione di aderire al Concordato Preventivo Biennale per gli esercizi 2024 e 2025 e possiamo attestare la correttezza del procedimento decisionale seguito.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, si riferisce quanto segue.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento della Società e del Gruppo anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. In particolare, abbiamo vigilato sull'operatività della funzione responsabile dei rapporti con le società controllate e collegate in ordine al bilancio;

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
 - si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione della relazione sulla gestione;
 - il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni;
 - ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento;
 - ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di sviluppo;
 - ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del codice civile, l'Organo di Controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di avviamento;
- gli amministratori, ai sensi dell'art. 25 d.lgs. n. 127/1991, hanno redatto il bilancio consolidato di Gruppo;
- Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento della Società e del Gruppo anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. In particolare, abbiamo vigilato sull'operatività della funzione responsabile dei rapporti con le società controllate e collegate in ordine al bilancio;
 - abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno tenendo conto delle dimensioni e della complessità della società e del Gruppo e, a tal riguardo, non sono emerse criticità da riportare nella presente relazione;
 - abbiamo vigilato sulle modalità adottate dalla Società per l'individuazione dell'area di consolidamento e per il calcolo dei parametri richiesti per la redazione del bilancio consolidato;

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

Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone alla Assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2025, così come redatto dagli amministratori.

Guido Koch, Presidente

Massimo Mezzogori, Sindaco effettivo

Francesca Postacchini, Sindaco effettivo

BOLOGNA 23/04/2026

VERBALE

delle decisioni assunte dai Soci di “VILLA SERENA SRL” con sede in Bologna e capitale sociale int. vers. di €uro 26.000, Codice Fiscale e Numero di iscrizione al Registro Imprese: 01058260371, tenutasi il giorno 26 maggio 2026

* * * * *

Oggi, 26 maggio 2026 ad ore 16,00, presso la sede sociale di Colibrì Consorzio Ospedaliero in Bologna, Via Casteldebole n. 10/7, è presente il Dott. Amedeo Cazzola.

Sono altresì presenti, a seguito di regolare invito i Signori:

- rag. Lorenzo Orta, Presidente del Consiglio di Amministrazione,
- sig. Edmondo Buscaroli, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione,
- dott. Averardo Orta, Consigliere,
- dott.ssa Natalia Marasti, Consigliere,
- sig.na Margherita Buscaroli, Consigliere,
- dott. Guido Koch, Presidente del Collegio Sindacale,
- dott.ssa Francesca Postacchini, Sindaco effettivo,
- dott. Massimo Mezzogori, Sindaco effettivo,

Per quanto ai soci si fa presente che al Registro delle Imprese di Bologna risultano attualmente regolarmente iscritti i seguenti Soci:

- dott. Averardo Orta, proprietario di una quota di nominali € 13.260,00, pari al 51% del capitale sociale, di cui nominali € 10.400,00= (40% del capitale sociale) gravate da usufrutto a favore dei sig.ri rag. Orta Lorenzo (€5.200,00) e Natalia Marasti (€5.200,00),
- sig. Edmondo Buscaroli, proprietario di una quota di nominali € 12.740,00 pari al 49% del capitale sociale,
- rag. Lorenzo Orta, titolare del diritto di usufrutto su una quota di nominali € 5.200,00 (20%) senza diritto di voto,
- dr.ssa Natalia Marasti, titolare del diritto di usufrutto su una quota di nominali € 5.200,00 (20%) senza diritto di voto,
- che pertanto sono presenti in proprio quali proprietari delle quote sopra indicate i signori dott. Averardo Orta e Edmondo Buscaroli, titolari del diritto di voto sull'intero capitale sociale.

A norma di Statuto e per unanime designazione, assume la presidenza dell'assemblea il rag. Lorenzo Orta, il quale chiama il dott. Amedeo Cazzola a fungere da Segretario.

Il Presidente, constatato e fatto constatare che sono presenti:

- del Consiglio di Amministrazione, oltre ad esso Presidente, n. 4 membri;
- del Collegio Sindacale:
 - il suo Presidente e n. 2 Sindaci effettivi,
- Soci portatori di quote costituenti il 100% del capitale sociale,
- che risultano assolve le formalità di verifica del (dei) c.d. 'titolare effettivo' (titolari effettivi) al fine delle vigenti disposizioni in materia di antiriciclaggio, in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 come recentemente innovate dal D. Lgs. 25.5.2017 n. 90, e che pertanto non si verificano situazioni tali che impediscano o comunque limitino il pieno esercizio del diritto di voto del socio;
- l'avvenuta convocazione nei termini e, secondo quanto disposto dallo statuto sociale dichiara la presente assemblea di seconda convocazione, essendo andata deserta la riunione di prima convocazione indetta per il 30 aprile u.s., validamente costituita (non opponendosi comunque alcuno alla trattazione) e idonea a discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

sul quale tutti i presenti si dichiarano esaurientemente informati:

1° Oggetto: Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, relazioni accompagnatorie, delibere conseguenti;

2° Oggetto: Bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2025, relazioni accompagnatorie;

3° Oggetto: Emolumenti organi sociali.

4° Oggetto: Varie ed eventuali.

Tutta la documentazione rilevante per l'odierna riunione è stata precedentemente inviata a ciascun partecipante, per opportuna pre-informativa.

1° Oggetto

Il Presidente dà lettura della Relazione sulla gestione e del Bilancio chiuso al 31.12.2025, omessa la lettura della Nota Integrativa per dispensa unanime dei presenti.

Poi, dietro suo invito, il dott. Guido Koch dà quindi lettura della Relazione unitaria del Collegio Sindacale, nel suo duplice contenuto sia di Relazione del revisore indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010 sia di Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, c. 2, c.c., precisando come l'Organo di controllo abbia rinunciato ai termini di cui all'art. 2429 1° c. del c.c..

Dopo esauriente discussione, alla quale partecipano tutti i presenti, il Presidente pone in votazione i documenti presentati.

Dopo prova e controprova, il bilancio chiuso al 31.12.2025 e la relazione sulla gestione risultano approvati all'unanimità, nessuno astenuto o dissenziente, e vengono allegati al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" perché ne facciano parte integrante e sostanziale, risultando approvata espressamente, sempre all'unanimità, la proposta di destinare interamente a Riserva straordinaria l'utile netto dell'esercizio 2025. Si allega la Relazione unitaria del Collegio sindacale ("all. C").

2° Oggetto

Proseguendo la trattazione del 2° oggetto, il Presidente ricorda come la società sia per la seconda volta soggetta all'adempimento della predisposizione della rendicontazione consolidata. Dà pertanto lettura della Relazione sulla gestione del Gruppo e del Bilancio consolidato chiuso al 31.12.2025, omessa la lettura della Nota Integrativa per dispensa unanime dei presenti. Procede quindi il Presidente del Collegio sindacale a dare lettura della Relazione del Collegio Sindacale sul Bilancio consolidato, resa in qualità di revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010. Al termine, l'assemblea prende atto di questa documentazione, che si allega al presente verbale sotto le lettere "D" (Bilancio consolidato), "E" (Relazione sulla gestione al Bilancio consolidato) ed "F" (Relazione di revisione del Collegio sindacale sul Bilancio consolidato).

3° Oggetto

O M I S S I S

4° Oggetto

Il Presidente, ripresa la parola, aggiorna brevemente gli intervenuti in ordine all'andamento della struttura nel corso dei primi mesi del nuovo esercizio.

Si apre quindi un'ampia discussione alla quale partecipano alcuni soci, nel corso della quale vengono trattati temi di varia natura attinenti alla gestione operativa.

Null'altro essendovi a deliberare e nessuno chiedendo la parola, il Presidente toglie la seduta alle ore 16,55, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale che viene sottoscritto da

IL PRESIDENTE
(rag. Lorenzo Orta)

IL SEGRETARIO
(dott. Amedeo Cazzola)