
10 Maggio 2016

Egr. On.
BARONI MASSIMO ENRICO

OGGETTO: Bilanci "GES.CA.S. Villa Armonia Nuova Srl".

Gentile On. Baroni,
come da incarico professionale ho proceduto all'analisi dei bilanci della società.

Sono stati analizzati i Bilanci di Esercizio, note integrative, relazioni degli Amministratori per gli anni 2011 (solo bilancio) – 2012 – 2013 – 2014.

La Società è **controllata dal Socio Unico FINORO IMMOBILIARE SRL** e in entrambe le società i ruoli direttivi oltre che alla proprietà, coincidono nelle figure di:

NOMINATIVO	FINORO IMMOBILIARE	GESCASS VILLA ARMONIA
ROSATI PAOLO	Pres. Cons. Amministrazione	Amministratore delegato
SANTINI EMILIO	Socio	Consigliere
SANTINI LIDIA	Consigliere	Consigliere
SANTINI MARIA LAURA	Consigliere	-
SANTINI PIETRO	Consigliere	Pres. Cons. Amministrazione
SANTINI STEFANIA	Consigliere	-

Analizzati i Bilanci d'esercizio dal 2011 al 2014 della GES.CA.S. Villa Armonia Nuova Srl, segnalo quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

B) IMMOBILIZZAZIONI – CREDITI VERSO CONTROLLANTI

Le immobilizzazioni finanziarie sono **prestiti a medio-lungo termine** e comunque oltre l'esercizio successivo.

Nel 2011 non c'erano "crediti verso controllanti"; dal 2012 invece rileviamo un CREDITO di € 568.800 per finanziamenti concessi alla controllante FINORO IMMOBILIARE SRL. **Il credito è poi aumentato nel 2013 (€ 647.000) e nel 2014 (€ 650.325)**

C) ATTIVO CIRCOLANTE – CREDITI VERSO CONTROLLANTI

Nell'attivo circolante abbiamo un **credito esigibile nel breve termine**, che può essere entro l'esercizio successivo o anche oltre.

Nel 2011 si ha un "credito verso controllanti", ovvero FINORO IMMOBILIARE SRL, di € 192.500 (da nota integrativa si evidenzia che è esigibile entro l'esercizio successivo, ma nel bilancio è inserito come esigibile oltre l'esercizio successivo); si incrementa a € 270.000 nel 2012 e 2013 e ha un ulteriore incremento a **€ 408.000 nel 2014**.

Il credito è costituito dal deposito cauzionale versato in qualità di locataria per l'immobile di proprietà della controllante.

C) ATTIVO CIRCOLANTE – DISPONIBILITA' LIQUIDE

Nella nota integrativa non si hanno chiarimenti relativi al saldo dei depositi bancari che nel 2012 hanno un valore elevato di € 305.836 rispetto agli altri anni (2011 € 3.538; 2013 € 3.538; 2014

€ 2.707). Si nota come l'aumento e la diminuzione dei depositi sia per lo stesso valore (+ € 302.298 tra il 2011 e il 2012; - € 302.298 tra il 2012 e il 2013).

TOTALE ATTIVITA' E PASSIVITA' – Utile d'esercizio

Il "Totale Attivo" ha sempre avuto un incremento negli anni e anche l'utile di esercizio, salvo la perdita del 2011, ha sempre avuto una lieve crescita.

Importante segnalare che mentre nei bilanci 2011, 2012 e 2014 si sia potuto contare anche sugli utili NON distribuiti negli anni precedenti, nel 2012 siano stati distribuiti utili alla società controllante FINORO IMMOBILIARE SRL per € 135.314.

Il "Totale Passivo", invece dal 2012 è in diminuzione.

Nella tabella che segue evidenzio il totale Attività – Totale Passività – Utile portato a nuovo (che è un elemento positivo) – Utile d'esercizio:

	A	B	C	
ANNO	TOTALE ATTIVITA'	TOTALE PASSIVITA'	UTILE ANNO PRECEDENTE PORTATO A NUOVO	UTILE D'ESERCIZIO (A-B+C)
2011	2.176.525	2.082.250	121.199	-26.924
2012	2.415.437	2.476.767	98.322	36.992
2013	2.470.880	2.425.267	0	45.613
2014	2.478.708	2.439.433	45.613	84.888

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Si evidenzia una lieve ma costante crescita dei ricavi per le prestazioni di servizi derivanti dalle degenze, mentre sono variabili gli "altri ricavi e proventi" di natura non specificata. Il "Totale valore della produzione" è in crescita.

Nel dettaglio:

ANNO	RICAVI DELLE PRESTAZIONI	ALTRI RICAVI	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE
2011	5.001.187	50.398	5.051.585
2012	5.182.653	132.117	5.314.770
2013	5.304.484	34.178	5.338.662
2014	5.332.116	107.973	5.440.089

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi per "Salari e Stipendi" e in generale per i costi del personale sono in costante diminuzione.

I costi per acquisti e servizi hanno delle variazioni contenute.

Nel prospetto che segue evidenzio per anno i valori di alcune voci che compongono i costi e TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE.

ANNO	ACQUISTI	SERVIZI	SALARI E STIPENDI	COSTO DEL PERSONALE	TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE
2011	172.659	1.500.295	1.763.010	2.426.642	5.050.702
2012	156.813	1.629.132	1.728.103	2.378.552	5.157.714
2013	140.539	1.679.342	1.696.795	2.321.444	5.129.091
2014	171.461	1.558.359	1.675.091	2.299.487	5.099.362

Come indicato nella relativa colonna, i costi totali sono tutto sommato costanti con variazioni contenute.

Confrontando i valori dei due prospetti, tra valore e costi di produzione, si ha una differenza positiva con il valore dei ricavi che è sempre superiore ai costi.

ANNO	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE
2011	5.051.585	5.050.702	883
2012	5.314.770	5.157.714	157.057
2013	5.338.662	5.129.091	209.571
2014	5.440.089	5.099.362	340.727

CREDITI E DEBITI A BREVE TERMINE

Negativo l'equilibrio tra crediti e debiti a breve termine, esigibili entro l'esercizio successivo.

Nella lettura del prospetto che segue, si deve comunque tener conto che nel 2012 sono stati distribuiti utili alla FINORO IMMOBILIARE SRL per € 135.314, ma, soprattutto, del credito per finanziamento a medio-lungo termine erogati a favore della controllante per un saldo al 2014 di € 650.325, oltre al deposito cauzionale di € 408.000 per l'uso dell'Immobile (**credito totale verso controllante € 1.058.325**)

ANNO	CREDITI VERSO CLIENTI	ALTRI CREDITI A BREVE	DEBITI VERSO BANCHE	DEBITI VERSO FORNITORI	ALTRI DEBITI A BREVE	SALDO CREDITI/DEBITI A BREVE
2011	1.477.033	37.775	710.075	379.736	286.254	+ 138.743
2012	1.058.279	44.703	611.143	417.038	425.399	-350.598
2013	1.324.748	56.973	643.552	545.264	541.980	-349.075
2014	1.174.285	106.751	606.148	405.113	629.053	-359.278

PERSONALE DIPENDENTE IN FORZA

La gestione del personale è assolutamente lineare senza variazioni numeriche rilevanti nella forza lavoro.

Dal 2011 al 2014 vi è stata una riduzione di solo 3 unità lavorative.

CATEGORIA	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	SALDO 2011/2014
Impiegati	42	39	41	41	- 1
Operai	25	24	24	23	- 2
TOTALE	67	63	65	64	- 3

CONSIDERAZIONI FINALI

Le entrate hanno avuto sempre un lieve ma costante aumento; i costi sono in calo dal 2012.

La differenza tra valore e costo della produzione (margine operativo lordo) cresce in modo evidente, con incrementi importanti: tralasciando il balzo dal 2011 al 2012, abbiamo avuto negli anni a seguire un incremento del 33,44% nel 2013 e del 62,58% nel 2014.

Dalla nota integrativa rileviamo che sono stati erogati anche **compensi agli amministratori**, nelle seguenti misure:

Anno 2012 € 12.840 (oltre a € 11.092 per il collegio sindacale, poi soppresso in corso d'anno per essere venuti meno i requisiti dimensionali previsti dal codice civile);

Anno 2013 € 132.945

Anno 2014 € 191.220

Negativo solo il saldo tra i crediti e i debiti a breve termine esigibili entro l'anno successivo, ma se si tiene conto dei finanziamenti a medio-lungo termine erogati a favore della controllante per € 1.025.325, il saldo diviene assolutamente positivo.

Dall'analisi effettuata sui 4 anni, si evince una gestione assolutamente stabile, senza grandi variazioni nei valori di bilancio. Le entrate sono regolari e i costi contenuti, pur erogando compensi agli amministratori e distribuendo utili nel 2012.

Relativamente alla controllante FINORO IMMOBILIARE SRL, segnalo la **chiusura in perdita per l'esercizio 2014 di € 146.229** e che i **compensi erogati agli amministratori sono stati pari a € 283.080**.

La perdita d'esercizio è stata comunque coperta dalla "riserva di rivalutazione" pari per il 2014 a € 2.458.676.

In allegato invio:

Per la GES.CA.S. Villa Armonia Nuova Srl

- Bilancio d'esercizio anno 2012, completo di nota integrativa e relazione degli amministratori;
- Bilancio d'esercizio anno 2013, completo di nota integrativa e relazione degli amministratori;
- Bilancio d'esercizio anno 2014, completo di nota integrativa e relazione degli amministratori.
- Visura CCIAA.

Per la Finoro Immobiliare Srl

- Visura CCIAA;
- Bilancio d'esercizio anno 2014, completo di nota integrativa e relazione degli amministratori.

Resto a sua disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento in merito.

Cordialità.