

# **VILLA RAGIONIERI S.r.l.**

*BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2018*

*VILLA RAGIONIERI S.r.l.*

*capitale sociale € 78.000= i.v.*

*Sede in Firenze - Via Lorenzo il Magnifico 1*

*Codice Fiscale e numero iscrizione del Registro Imprese di Firenze 04210950483*

*Partita Iva 03740811207*

*Società a Socio Unico*

*Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e  
facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi  
al n. 046*

VILLA RAGIONIERI S.r.l.

Consiglio di Amministrazione:

*Presidente:*

Gian Luca SANTI

*Amministratore Delegato*

Giuseppe LOBALSAMO

*Consigliere*

Massimiliano MORRONE

**VILLA RAGIONIERI SRL**

**Società a socio unico**

**Sede Via Lorenzo il Magnifico 1 - Firenze**

**Capitale Sociale Euro 78.000 int. versato**

**Registro delle Imprese di Firenze n. 04210950483 C.F. 04210950483**

**P.I.: 03740811207**

**Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e**

**facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046**

**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVO:**

**A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI**

**B) IMMOBILIZZAZIONI**

I - Immobilizzazioni immateriali  
(Fondi ammortamenti)

**Totale**

II - Immobilizzazioni materiali  
(Fondo ammortamento)  
(Svalutazioni)

**Totale**

III - Immobilizzazioni finanziarie con separata  
indicazione dei crediti:

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)**

**C) ATTIVO CIRCOLANTE**

I - Rimanenze

II - Crediti con separata indicazione di:  
Importi esigibili entro l'esercizio successivo  
Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

**Totale**

III - Attività finanziarie che non costituiscono  
immobilizzazioni

IV - Disponibilità liquide

**TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)**

**D) RATEI E RISCONTI**

**TOTALE ATTIVO**

	31-dic-18	31-dic-17	VARIAZIONI
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	-	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - Immobilizzazioni immateriali (Fondi ammortamenti)	1.731.970 (1.833.053)	1.731.970 (1.593.595)	- (39.458)
<b>Totale</b>	<b>98.917</b>	<b>138.375</b>	<b>(39.458)</b>
II - Immobilizzazioni materiali (Fondo ammortamento) (Svalutazioni)	101.051.351 (19.473.366) (37.013.623)	98.130.242 (17.326.618) (37.013.623)	2.921.109 (2.146.748) -
<b>Totale</b>	<b>44.564.362</b>	<b>43.790.001</b>	<b>774.361</b>
III - Immobilizzazioni finanziarie con separata indicazione dei crediti:	-	-	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>44.663.279</b>	<b>43.928.376</b>	<b>734.903</b>
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I - Rimanenze	-	-	-
II - Crediti con separata indicazione di: Importi esigibili entro l'esercizio successivo Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	1.182.833 3.932.680	1.153.195 4.060.553	29.638 (127.673)
<b>Totale</b>	<b>5.115.713</b>	<b>5.213.748</b>	<b>(98.035)</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-
IV - Disponibilità liquide	2.501.482	5.585.495	(3.084.013)
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>7.617.195</b>	<b>10.799.243</b>	<b>(3.182.048)</b>
D) RATEI E RISCONTI	12.068	16.555	(4.487)
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>52.292.542</b>	<b>54.744.174</b>	<b>(2.451.632)</b>

**VILLA RAGIONIERI SRL**  
**Società a socio unico**  
**Sede Via Lorenzo il Magnifico 1 - Firenze**  
**Capitale Sociale Euro 78.000 int. versato**  
**Registro delle Imprese di Firenze n. 04210950483 C.F. 04210950483**  
**P.I.: 03740811207**  
**Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e**  
**facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Aibo dei gruppi assicurativi al n. 048**

**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

**STATO PATRIMONIALE**

**PASSIVO:**

**A) PATRIMONIO NETTO**

I -	Capitale sociale	78.000	78.000	-
II -	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-
III -	Riserve di rivalutazione	-	-	-
IV -	Riserva legale	24.728	24.728	-
V -	Riserve statutarie	-	-	-
VI -	Altre riserve	54.262.660	56.838.525	(2.575.865)
	Versamenti soci in conto aumento capitale sociale	54.262.660	56.838.525	(2.575.865)
	Altre riserve	-	-	-
VII -	Riserva per operaz. di copert. di flussi finanz. attesi	-	-	-
VIII -	Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	-
IX -	Utile (perdita) dell'esercizio	(2.602.300)	(2.575.865)	(26.435)
X -	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-	-

**TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)**

**51.763.088      54.365.388      (2.602.300)**

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI**

**-      -      -**

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

**-      -      -**

**D) DEBITI con separata indicazione degli importi:**

Esigibili entro l'esercizio successivo

529.454      378.786      150.668

Esigibili oltre l'esercizio successivo

-      -      -

**TOTALE DEBITI (D)**

**529.454      378.786      150.668**

**E) RATEI E RISCOINTI**

**-      -      -**

**TOTALE PASSIVO**

**52.292.542      54.744.174      2.451.632**

**VILLA RAGIONIERI SRL**

**Società a socio unico**

**Sede Via Lorenzo il Magnifico 1 - Firenze**

**Capitale Sociale Euro 79.000 Int. versato**

**Registro delle Imprese di Firenze n. 04210950483 C.F. 04210950483**

**P.I.: 03740811207**

**Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e**

**facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046**

**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

**CONTO ECONOMICO**

	31-dic-18	31-dic-17	VARIAZIONI
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-	-	-
5) Altri ricavi e proventi	42.849	23.357	19.492
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>42.849</b>	<b>23.357</b>	<b>19.492</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
7) Per servizi	1.209.609	1.230.308	(20.699)
8) Per godimento di beni di terzi	-	5.195	(5.195)
9) Per il personale	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni:	2.200.909	2.199.819	1.090
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali,	39.458	39.458	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.161.451	2.160.361	1.090
c) Svalutazione delle immobilizzazioni	-	-	-
12) Accantonamenti per rischi	-	-	-
14) Oneri diversi di gestione	199.903	120.560	79.343
<b>TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)</b>	<b>3.610.421</b>	<b>3.555.882</b>	<b>54.539</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A - B)</b>	<b>(3.567.572)</b>	<b>(3.532.525)</b>	<b>(35.047)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
15) Proventi da partecipazioni	-	-	-
16) Altri proventi finanziari:	45	88	(43)
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-	-
b), c) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
d) Proventi diversi dai precedenti:	45	88	(43)
Altri proventi da banche	45	88	(43)
17) Interessi ed altri oneri finanziari:	382	88	294
Altri interessi e oneri finanziari verso diversi	382	88	294
17 bis) Utili e perdite su cambi	-	-	-
<b>DIFFERENZA PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>(337)</b>	<b>-</b>	<b>(337)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
18) Rivalutazioni:	-	-	-
19) Svalutazioni:	-	-	-
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE (18-19)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>(3.567.909)</b>	<b>(3.532.525)</b>	<b>(35.384)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	(965.609)	(956.660)	(8.949)
Imposte correnti	-	-	-
Imposte relative a esercizi precedenti	676	5.005	(4.329)
(Proventi) / oneri da consolidato fiscale differite / anticipate	(1.097.898)	(1.093.278)	(4.620)
131.613	131.613	-	
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(2.602.300)</b>	<b>(2.575.865)</b>	<b>(26.435)</b>

Bologna 4 marzo 2019

VILLA RAGIONIERI SRL  
per il Consiglio di Amministrazione



# **VILLA RAGIONIERI S.r.l.**

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018**

*VILLA RAGIONIERI S.r.l.*

*capitale sociale € 78.000= i.v.*

*Sede in Firenze - Via Lorenzo il Magnifico 1*

*Codice Fiscale e numero iscrizione del Registro Imprese di Firenze 04210950483*

*Partita IVA 03740811207*

*Società a Socio Unico*

*Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. e  
facente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al  
n. 046*

Signor Socio,

l'esercizio al 31 dicembre 2018 chiude con una perdita di Euro 2.602.300, a fronte di una perdita di Euro 2.575.865 dell'esercizio precedente.

I proventi di competenza, pari a Euro 1.140.792, sono costituiti prevalentemente dai proventi da consolidato fiscale (Euro 1.097.898) relativi alla proventizzazione della perdita fiscale dell'esercizio trasferita alla consolidante.

I costi dell'esercizio ammontano ad Euro 3.743.092 e sono costituiti principalmente da spese per servizi per Euro 1.209.609 (di cui Euro 1.101.882 per costi immobiliari, Euro 75.908 per servizi centralizzati prestati dalla controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.A, Euro 5.587 per commissioni su polizze fideiussorie), da ammortamenti per Euro 2.200.909, da altri oneri di gestione per Euro 199.903 (di cui Euro 192.391 per IMU,TASI e TARI) e dall' utilizzo di imposte anticipate Euro 131.613.

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito la propria attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà. Sono stati sostanzialmente completati i lavori di ristrutturazione del complesso di Sesto Fiorentino e nel corso del mese di luglio la società Casa di Cura Villa Donatello S.p.A. ha iniziato ad utilizzare la struttura.

In riferimento al complesso immobiliare sito a Firenze in via di Careggi 38 sono iniziate le attività relative alla progettazione degli interventi di ristrutturazione ed il cantiere dovrebbe partire nei primi mesi del 2019.

## ALTRE NOTIZIE

La Società è allo stato partecipata interamente da UnipolSai Assicurazioni S.p.A..

### Gruppo IVA

In seguito alla delibera del Consiglio di Amministrazione di Unipol Gruppo e di UnipolSai Assicurazioni dell'8 novembre 2018 è stata esercitata l'opzione per la costituzione del Gruppo IVA Unipol con la denominazione GRUPPO UNIPOL con effetto a decorrere dall'1 gennaio 2019 a cui ha aderito anche Villa Ragionieri Srl.

A seguito della costituzione del Gruppo Unipol, Villa Ragionieri Srl e le società aderenti, perdono l'autonomia soggettiva ai fini IVA e si costituisce un nuovo soggetto dotato di un proprio numero di partita IVA. L'agenzia delle Entrate ha assegnato al Gruppo Unipol la Partita IVA n° 03740811207.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio 2019 proseguiranno le attività finalizzate alla messa a reddito e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà.

## **FATTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Oltre a quanto descritto in precedenza non sono emersi fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

## **CRITERI GENERALI**

Il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15 in attuazione della Direttiva Europea 2013/34, ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività della Società. Si è seguito il principio della competenza e della prudenza, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Il bilancio è stato redatto in forma abbreviata sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile. Inoltre, avendo fornito le informazioni richieste dall'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile in nota integrativa, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il bilancio è stato redatto in unità di Euro, senza cifre decimali.

Nella redazione del bilancio si è fatto riferimento, compatibilmente con le norme di legge, ai principi contabili statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e rivisti dall'Organismo Italiano di Contabilità nonché ai documenti emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. In particolare, come previsto dall'art. 2423 bis del Codice Civile sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle voci è avvenuta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La nota integrativa ha la funzione di fornire le illustrazioni, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. e dall'art. 2427 bis c.c..

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizione di legge.



## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

La valutazione delle poste di bilancio è stata effettuata in conformità ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale; nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

In particolare si precisa che:

### Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte all'attivo al costo di acquisto inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate, dal momento della generazione dei primi ricavi, sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura e nel periodo che trae beneficio dalle stesse.

Qualora all'inizio dell'esercizio il costo storico dell'immobilizzazione ed il relativo fondo di ammortamento coincidano, entrambi i valori continuano ad essere indicati fino al momento in cui risultano privi di alcuna utilità per il processo produttivo, dopodiché le poste vengono eliminate.

### Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite di valore accumulate determinati secondo le modalità descritte nel seguito.

Le spese di manutenzione che non comportano incrementi patrimoniali vengono imputate a conto economico nell'esercizio.

Le immobilizzazioni vengono ammortizzate a partire dall'esercizio di entrata in funzione secondo le aliquote ritenute rappresentative della vita utile del cespite.

Il valore delle immobilizzazioni materiali viene rettificato in caso di perdite di valore ritenute durevoli. In particolare, l'identificazione di eventuali impairment di valore sul fabbricato è effettuata attraverso il confronto con il fair value indicato nelle perizie redatte da periti indipendenti.

### Crediti

I crediti sono esposti in bilancio al presunto valore di realizzo. L'eventuale svalutazione viene effettuata mediante apposito fondo svalutazione, esposto a diretta rettifica degli stessi. In particolare il criterio del costo ammortizzato, e la connessa attualizzazione, non è stato applicato ai crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e a quelli con scadenza superiore ai 12 mesi in virtù del fatto che i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, e la differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

### Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale.

#### Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

#### Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

In particolare il criterio del costo ammortizzato, e la connessa attualizzazione, non è stato applicato ai debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi ed a quelli con scadenza superiore ai 12 mesi in virtù del fatto che i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti, e la differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

#### Costi e Ricavi

Sono rilevati secondo il principio della competenza temporale.

In particolare per i costi e ricavi di entità e incidenza eccezionali, come eventi accidentali ed infrequenti, operazioni infrequenti che sono estranee all'attività ordinaria della Società, si rende specifica informativa con riferimento ad importo e natura nelle note al bilancio, così come previsti dall'art. 2427 c.1 n.13 del Codice Civile.

#### Imposte sul reddito

Sono iscritte sulla base della stima del reddito imponibile determinato conformemente alle vigenti disposizioni di legge. In caso di tassazione anticipata o differita, le relative imposte sono determinate sulle differenze temporanee tra valore di bilancio e valore fiscale di attività e passività.

Le imposte anticipate sono rilevate solo se c'è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

#### Contabilizzazione del consolidato fiscale

La Società, in quanto in possesso dei requisiti normativamente previsti, aderisce per il triennio 2018-2020 al regime di tassazione di Gruppo, prevista dagli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (c.d. "consolidato fiscale nazionale"), di Unipol Gruppo in qualità di soggetto consolidante.

La Società trasferisce annualmente alla Capogruppo, per effetto dell'adesione al consolidato fiscale di Gruppo, l'imponibile fiscale sorto nell'esercizio. Pertanto il debito o il credito d'imposta non viene più iscritto nei debiti o nei crediti per imposte ma viene iscritto a credito o a debito verso la controllante.

#### Operazioni intragruppo

Le operazioni con la società Controllante, con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento e con le società facenti capo alla compagine azionaria di riferimento, sono state

effettuate alle normali condizioni di mercato e sono evidenziate nei commenti delle specifiche voci del bilancio d'esercizio e riepilogate nel paragrafo relativo alle parti correlate della presente nota integrativa.

## DEROGHE

### Deroghe ai sensi dell'art. 2423 4° comma c.c.

In ottemperanza ai principi previsti dall'art. 2423 4° comma c.c., non è stato utilizzato il criterio del costo ammortizzato, e la connessa attualizzazione, nella valutazione di Crediti e Debiti. In particolare tale deroga è stata applicata:

- a crediti e debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi;
- nel caso di crediti con scadenza superiore ai 12 mesi quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Si precisa che nell'allegata situazione non si è proceduto ad ulteriori deroghe ai sensi dell'art. 2423 comma 4° C.C.

## COMMENTI ALLE VOCI DEL BILANCIO

Si analizzano di seguito i valori di Bilancio confrontati con i corrispondenti importi dell'esercizio precedente.

Laddove le voci dell'esercizio precedente non fossero comparabili con quelle dell'esercizio in corso sono stati effettuati i necessari adattamenti. L'eventuale adattamento o la non comparabilità sono comunque evidenziati nel commento alle singole voci.

Tutti gli importi, se non diversamente indicato, sono espressi in unità di Euro.

## STATO PATRIMONIALE – ATTIVO

### IMMOBILIZZAZIONI

**EURO 44.663.279**

(31/12/2017 : Euro 43.928.376)

### B) I – Immobilizzazioni immateriali

La movimentazione complessiva dei conti delle Immobilizzazioni Immateriali, è riportata in allegato alla presente nota integrativa.

#### Altre immobilizzazioni Immateriali

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Software	98.917	138.375	(39.458)
<b>Totale altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>98.917</b>	<b>138.375</b>	<b>(39.458)</b>

Il decremento della voce, pari a Euro 39.458 è dovuto alle quote di ammortamento maturate nel periodo.

## B) II – Immobilizzazioni materiali

La voce, esposta al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni, è così costituita:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Terreni e Fabbricati	43.139.079	41.493.982	1.645.097
Impianti e Macchinari	1.345.824	2.184.853	(839.029)
Attrezzature	12.778	17.886	(5.108)
Altri beni	66.681	93.280	(26.599)
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>44.564.362</b>	<b>43.790.001</b>	<b>774.361</b>

Per quanto riguarda la movimentazione della voce avvenuta nell'esercizio si rimanda all'apposito allegato alla presente Nota integrativa; di seguito si espone un sintetico dettaglio della composizione della voce al 31 dicembre 2018:

	Valore lordo	Fondo ammortamento	Fondo rettificato di valore	Valore netto al 31 dic 2018
Terreni e Fabbricati	93.057.185	(12.904.483)	(37.013.623)	43.139.079
Impianti e Macchinari	7.452.888	(6.107.064)	-	1.345.824
Attrezzature	51.093	(38.315)	-	12.778
Altri beni	490.185	(423.504)	-	66.681
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>101.051.351</b>	<b>(19.473.366)</b>	<b>(37.013.623)</b>	<b>44.564.362</b>

### Terreni e Fabbricati

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Fabbricati	42.312.978	40.667.881	1.645.097
Valore terreno sottostante fabbricati	826.101	826.101	-
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>43.139.079</b>	<b>41.493.982</b>	<b>1.645.097</b>

La voce "Fabbricati" è costituita dal valore netto di carico degli Immobili siti in Comune di Sesto Fiorentino (Euro 35.631.552) e dal valore dell'immobile sito in Firenze Via Di Carreggi 38-40 sito in Firenze Via Di Carreggi 38-40 (Euro 7.433.577).

La quota di ammortamento di competenza dell'esercizio è pari a Euro 1.309.272.

Si dettaglia di seguito la composizione del fondo svalutazione:

	Fabbricato - Sesto Fiorentino
Svalutazioni 2011	3.956.166
Svalutazioni 2012	14.777.891
Svalutazioni 2015	18.279.566
<b>Fondo svalutazione al 31 Dicembre 2018</b>	<b>37.013.623</b>

La valutazione dell'immobile è supportata da perizia redatta di un esperto indipendente.

#### Impianti e macchinari

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Macchinari	189.967	543.971	(354.004)
Macchinari elettromedicali	1.155.857	1.640.882	(485.025)
<b>Totale impianti e macchinari</b>	<b>1.345.824</b>	<b>2.184.853</b>	<b>(839.029)</b>

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 839.029, è dovuto alla quota di ammortamento di competenza del periodo (pari a Euro 820.471) e ad alcune vendite effettuate nell'esercizio.

#### Attrezzature

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Attrezzature mediche generiche	12.778	17.886	(5.108)
<b>Totale attrezzature</b>	<b>12.778</b>	<b>17.886</b>	<b>(5.108)</b>

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 5.108, è dovuto alla quota di ammortamento di competenza del periodo.

#### Altri beni

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Mobili e Arredi	66.681	93.280	(26.599)
<b>Totale Altri beni</b>	<b>66.681</b>	<b>93.280</b>	<b>(26.599)</b>

Il decremento rispetto al precedente esercizio, pari a Euro 26.599, è dovuto alla quota di ammortamento di competenza del periodo.

**CREDITI****Euro****5.115.713**

(31/12/2017 : Euro 5.213.748)

**C) II – Crediti**

La voce è in sintesi così costituita:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Verso clienti	36.600	-	36.600
Verso controllanti	1.107.809	1.114.771	(6.962)
Crediti tributari	38.424	38.424	-
Imposte anticipate	3.926.451	4.058.064	(131.613)
Crediti verso altri	6.429	2.489	3.940
<b>Totale Crediti</b>	<b>5.115.713</b>	<b>5.213.748</b>	<b>(98.035)</b>

1) Crediti verso clienti a breve termine

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Verso clienti per fatture emesse	36.600	-	36.600
<b>Totale Crediti verso clienti</b>	<b>36.600</b>	<b>-</b>	<b>36.600</b>

La voce accoglie il credito derivante dalla vendita di alcune attrezzature mediche.

4) Crediti verso controllanti a breve termine

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Unipol Gruppo - credito per Iva di Gruppo	9.899	21.473	(11.574)
Unipol Gruppo - credito per consolidato fiscale	1.097.910	1.093.298	4.612
<b>Totale Crediti verso controllanti</b>	<b>1.107.809</b>	<b>1.114.771</b>	<b>(6.962)</b>

La voce "Unipol Gruppo credito per Iva di Gruppo" accoglie il credito Iva maturato nel corso del mese di dicembre che la consolidante ha liquidato nel mese di Gennaio 2019.

La voce "Unipol Gruppo credito per Consolidato fiscale" accoglie principalmente la proventizzazione, nella misura del 24% delle perdite fiscali trasferite alla consolidante, come previsto all'art. 7 del vigente accordo sulle regole di applicazione del consolidato fiscale.

5 bis) Crediti tributari

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Credito verso erario per Irap	38.424	38.424	-
<b>Totale Crediti tributari</b>	<b>38.424</b>	<b>38.424</b>	<b>-</b>

La voce "Credito verso erario per Irap" accoglie gli acconti imposte versati nel corso dei precedenti esercizi.

5 ter) Imposte anticipate

	Imponibile		Imposte anticipate	
	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-17
Differenze Temporanee su svalutazione immobili	16.360.211	16.908.599	3.926.451	4.058.064
<b>Totale Imposte Anticipate</b>	<b>16.360.211</b>	<b>16.908.599</b>	<b>3.926.451</b>	<b>4.058.064</b>

La voce "Imposte Anticipate", accoglie le imposte calcolate sull'ammontare delle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività e passività di bilancio ed il rispettivo valore fiscale.

La fiscalità anticipata, tenuto conto della collocazione temporale in cui si realizzerà, è stata calcolata in conformità alla normativa fiscale vigente. La recuperabilità di tale fiscalità è stata valutata sia in riferimento all'inclusione della Società nel consolidato fiscale di Gruppo che in riferimento alla possibilità di dismissione.

5 quarter) Verso altri

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio succes.	-	-	-
Depositi cauzionali	6.429	2.489	3.940
Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio succes.	6.429	2.489	3.940
<b>Totale Crediti verso altri</b>	<b>6.429</b>	<b>2.489</b>	<b>3.940</b>

La voce "depositi cauzionali diversi" accoglie depositi cauzionali versati a favore di soggetti pubblici e privati per erogazioni di servizi ed altri obblighi contrattuali.

**C IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Tale voce è costituita dalla liquidità esistente, di seguito specificata:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
<b>Depositi non vincolati</b>			
UnipolBanca - c/c 125158 - Fil. 14 Bologna	2.493.002	5.575.915	(3.082.913)
Intesa San Paolo - c/c 50468/1000/00000481	8.090	8.190	(100)
<b>Totale depositi non vincolati</b>	<b>2.501.092</b>	<b>5.584.105</b>	<b>(3.083.013)</b>
Cassa contanti	390	390	-
<b>Totale denaro e valori in cassa</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>-</b>
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.501.482</b>	<b>5.584.495</b>	<b>(3.083.013)</b>

**D) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Tale voce è costituita da:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
<b>Risconti Attivi</b>			
Risconti attivi su polizze fidejussorie	2.610	7.314	(4.704)
Risconti attivi su polizze assicurative	9.458	9.241	217
<b>Totale Risconti Attivi</b>	<b>12.068</b>	<b>16.555</b>	<b>(4.487)</b>

**STATO PATRIMONIALE – PASSIVO****A) PATRIMONIO NETTO**

Il dettaglio dei conti di Patrimonio netto è il seguente:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Capitale Sociale	78.000	78.000	-
Riserva Legale	24.728	24.728	-
Altre Riserve - Versamento in c/to capitale	54.262.660	56.838.525	(2.575.865)
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.602.300)	(2.575.865)	(26.435)
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>51.763.088</b>	<b>54.365.388</b>	<b>(2.602.300)</b>

La perdita dell'esercizio 2017, così come deliberato dall'Assemblea dei soci del 11 Aprile 2018, è stata coperta mediante utilizzo della riserva "versamenti in conto capitale".

La movimentazione delle voci di patrimonio netto è riportata in allegato alla presente nota integrativa.

**DEBITI****Euro 529.454****(31/12/2017 : Euro 378.786)**

La voce è in sintesi così costituita:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Verso fornitori	444.198	298.075	146.123
Verso controllanti	77.064	80.282	(3.218)
Verso imprese sottoposte al controllo della controllante	20	10	10
Tributari	7.753	-	7.753
Verso altri	419	419	-
<b>Totale Debiti</b>	<b>529.454</b>	<b>378.786</b>	<b>150.668</b>



**7) VERSO FORNITORI**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	278.613	172.249	106.364
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	165.585	125.826	39.759
<b>7) Totale Debiti verso fornitori</b>	<b>444.198</b>	<b>298.075</b>	<b>146.123</b>

La voce accoglie prevalentemente il debito per l'attività di gestione degli immobili nonché il debito per le prestazioni rese da professionisti e consulenti.

**11) VERSO CONTROLLANTE**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Debito verso UnipolGruppo per fatture ricevute	1.157	1.259	(102)
Debito verso UnipolSai per fattura da ricevere - Servizi Centralizzati di gruppo	75.907	79.023	(3.116)
<b>11) Totale Debiti verso controllante</b>	<b>77.064</b>	<b>80.282</b>	<b>(3.218)</b>

**11 bis) VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Debito verso UnipolBanca per fatture da ricevere	20	10	10
<b>11 bis) Totale Debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

**12) TRIBUTARI**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Debito per erario per Tari	7.488	-	7.488
Debito per ritenute effettuate su compensi erogati nel mese di dicembre	265	-	265
<b>12) Totale Debiti tributari</b>	<b>7.753</b>	<b>-</b>	<b>7.753</b>

**14) VERSO ALTRI**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Debito verso amministratore unico	419	419	-
<b>14) Totale Debiti verso altri</b>	<b>419</b>	<b>419</b>	<b>-</b>

La voce accoglie il debito verso componenti del CdA, relativo ad esercizi precedenti e non ancora liquidato.

**COMMENTI ALLE VOCI DI CONTO ECONOMICO**

**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**  
(2017 Euro 23.357)

**Euro 42.849**

**5) ALTRI RICAVI E PROVENTI**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Altri recuperi	4	-	4
Soprawvenienze attive	302	23.357	(23.055)
Plusvalenza cessione cespiti	42.543	-	42.543
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>42.849</b>	<b>23.357</b>	<b>19.492</b>

La voce "plusvalenza cessione cespiti" accoglie principalmente la plusvalenza realizzata in seguito alla vendita di macchinari elettromedicali.

**B) COSTI DI PRODUZIONE**  
(31/12/2017 Euro 3.555.882)

**Euro 3.610.421**

**7) PER SERVIZI**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Manutenzione ordinaria immobili	400.826	691.132	(290.306)
Assicurazioni immobili	28.313	25.096	3.217
Assicurazioni Diverse	6.130	6.130	-
Utenze	662.972	391.926	271.046
Consulenze - Prestazioni professionali	9.771	4.018	5.753
Compenso CdA	11.000	11.000	-
Legali e Notarili	6.129	66	6.063
Servizi centralizzati di gruppo	75.907	79.023	(3.116)
Commissioni su fidejussioni	5.587	18.940	(13.353)
Spese postali	19	25	(6)
Polizza RC organi sociali	2.486	2.511	(25)
Spese bancarie	469	441	28
<b>Totale per servizi</b>	<b>1.209.609</b>	<b>1.230.308</b>	<b>(20.699)</b>

**8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Canoni di Leasing	-	4.484	(4.484)
Spese Accessorie Leasing	-	711	(711)
<b>Totale godimento beni di terzi</b>	<b>-</b>	<b>5.195</b>	<b>(5.195)</b>

La voce è pari a zero in quanto i contratti di leasing erano giunti alla naturale scadenza nel corso del precedente esercizio.

#### 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.458	39.458	-
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.161.451	2.160.361	1.090
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.200.909</b>	<b>2.199.819</b>	<b>1.090</b>

Per le analisi della voce "Ammortamenti" e "Svalutazioni delle immobilizzazioni" si rinvia a quanto commentato alla voce di bilancio "Immobilizzazioni Immateriali e Materiali" ed al prospetto delle "variazioni delle immobilizzazioni" allegato alla presente Nota.

#### 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Tassa vidimazione	310	310	-
Diritti CCIAA	120	306	(186)
Imposta sostitutiva su depositi bancari	49	116	(67)
IMU	117.877	96.535	21.342
TASI	6.913	6.145	768
TARI	67.601	-	67.601
Sanzioni	527	306	221
Concessione Consorzio di bonifica	4.698	2.108	2.590
Bolli e concessioni governative	4	71	(67)
Sopravenienze passive e altri oneri	1.513	5.627	(4.114)
Perdite su crediti	-	8.905	(8.905)
Societarie	291	131	160
<b>Totale per oneri diversi di gestione</b>	<b>199.903</b>	<b>120.560</b>	<b>79.343</b>

#### C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Euro (337)

(2017 Euro 0)

I proventi e gli oneri finanziari sono dettagliati nel seguito:

#### 16 d) Altri proventi finanziari

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Altri proventi da banche	45	88	(43)
<b>Totale Altri proventi finanziari</b>	<b>45</b>	<b>88</b>	<b>(43)</b>

La voce accoglie i proventi per interessi attivi maturati sui c/c bancari nel corso dell'esercizio.

**17 d) Altri interessi e oneri finanziari verso diversi**

La voce è così composta:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Interessi di mora su ritardati pagamenti	382	88	294
<b>Totale interessi e oneri finanziari</b>	<b>382</b>	<b>88</b>	<b>294</b>

**20) IMPOSTE SUL REDDITO****Euro (965.609)****(2017 Euro (956.660))**

Il calcolo delle imposte è stato effettuato in conformità alla normativa fiscale vigente.

La base imponibile ai fini IRES viene trasferita alla Capogruppo Unipol Gruppo S.p.A. a seguito dell'adesione al consolidato fiscale nazionale.

In particolare le imposte sul reddito d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 sono composte da:

	31-dic-18	31-dic-17	variazione
Proventi da consolidato fiscale - Ires	(1.097.898)	(1.093.278)	(4.620)
Variazione imposte anticipate - Utilizzo Ires	131.613	131.613	-
Imposte esercizi precedenti - Ires	(859)	(19)	(840)
<b>Totale Ires</b>	<b>(967.144)</b>	<b>(961.684)</b>	<b>(5.460)</b>
Irap corrente	-	-	-
Irap esercizi precedenti	1.535	5.024	(3.489)
<b>Totale Irap</b>	<b>1.535</b>	<b>5.024</b>	<b>(3.489)</b>
<b>Totale imposte sul reddito dell'esercizio</b>	<b>(965.609)</b>	<b>(956.660)</b>	<b>(8.949)</b>

La variazione dell'incidenza dell'IRES viene analizzata nel sotto-indicato prospetto:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria e aliquota effettiva

IRES	Esercizio 2018		Esercizio 2017	
Risultato ante imposte esercizio	(3.567.909)		(3.532.524)	
Ires teorica corrispondente	24%	(856.298)	24%	(847.806)
	imponibili		imponibili	
Variazioni in aumento	126.671	24% 30.401	106.268	24% 25.504
Variazioni in diminuzione	(1.133.336)	24% (272.001)	(1.129.068)	24% (270.976)
Ace trasferita al consolidato	-	24% -	-	24% -
<b>Proventi da consolidato fiscale Ires in bilancio</b>		<b>(1.097.898)</b>		<b>(1.093.278)</b>
	imponibili		imponibili	
Utilizzo differenze temporanee	548.387	24% 131.613	548.387	24% 131.613
Differenze temporanee	-	24% -	-	24% -
<b>Ires differita in bilancio</b>		<b>131.613</b>		<b>131.613</b>

Il valore "Oneri (proventi) da consolidato fiscale" si riferisce alla valorizzazione nella misura del 24% dell'imponibile fiscale trasferito alla consolidante nell'ambito delle regole di applicazione del consolidato di gruppo.

La voce "imposte anticipate", iscritta per un importo negativo pari a Euro 131.613, si riferisce all'utilizzo dell'esercizio delle imposte anticipate per effetto della variazione delle differenze temporanee fra il valore contabile delle attività di bilancio ed il rispettivo valore fiscale.

<b><u>IRAP</u></b>	<b>Esercizio 2018</b>		<b>Esercizio 2017</b>	
	<b>Imponibili</b>	<b>Imposta</b>	<b>Imponibili</b>	<b>Imposta</b>
Aliquota ordinaria applicabile		4,82%		4,82%
<b>Totale componenti positivi IRAP</b>	42.849	2.065	23.357	1.126
<b>Totale componenti negativi IRAP</b>	(3.610.421)	(174.022)	(3.555.882)	(171.394)
<b>Imponibile teorico IRAP</b>	<b>(3.567.572)</b>		<b>(3.532.525)</b>	
<b>IRAP teorica</b>	<b>(171.957)</b>		<b>(170.268)</b>	
Effetto delle variazioni in aumento	129.583	6.246	108.636	5.236
Effetto delle variazioni in diminuzione	(1.109.761)	(53.490)	(1.109.761)	(53.490)
<b>Totale variazioni</b>	<b>(980.178)</b>	<b>(47.245)</b>	<b>(1.001.125)</b>	<b>(48.254)</b>
<b>Imponibile effettivo IRAP</b>	<b>(4.547.750)</b>		<b>(4.533.650)</b>	
<b>Imposta effettiva rilevata a Conto Economico</b>		-		-

Le "imposte relative ad esercizi precedenti" sono così dettagliate:

	<b>31-dic-18</b>	<b>31-dic-17</b>	<b>variazione</b>
Regolazione consolidato fiscale esercizio precedente	(859)	(19)	(840)
<b>Totale Ires - esercizi precedenti</b>	<b>(859)</b>	<b>(19)</b>	<b>(840)</b>
Irap esercizi precedenti	1.535	5.024	(3.489)
<b>Totale Irap - esercizi precedenti</b>	<b>1.535</b>	<b>5.024</b>	<b>(3.489)</b>
<b>Totale imposte esercizi precedenti</b>	<b>676</b>	<b>5.005</b>	<b>(4.329)</b>

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Nessun credito o debito iscritto in bilancio ha durata residua superiore a cinque anni e nessun debito è assistito da garanzie reali su beni sociali.

### **Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

<b>Garanzie prestate a Terzi</b>	<b>Euro</b>	<b>480.000</b>
<b>(al 31 Dicembre 2017 Euro 830.000)</b>		

L'importo in essere si riferisce alla fidejussione assicurativa di Euro 480.000 rilasciata da UnipolSai Assicurazione a favore di Azienda Ospedaliera Universitaria Meyer, in data 12 luglio 2017, a garanzia delle obbligazioni assunte nel contratto preliminare di locazione.

Il decremento di Euro 350.000 è dovuto allo scarico della fidejussione bancaria, rilasciata dalla parte correlata Banca Sai (ora Unipol Banca S.p.A.) a favore Centro Leasing Spa (ora Mediocredito Italiano Spa) in data 14 maggio 2010, a garanzia del pagamento del contratto di leasing n. 560722, per la quale si è giunti alla naturale scadenza contrattuale.

<b>Impegni verso terzi</b>	<b>Euro</b>	<b>0</b>
<b>(al 31 dicembre 2017 Euro 136.565)</b>		

Il decremento della voce si riferisca ai vincoli venuti meno nel corso dell'esercizio, nei confronti del Comune di Sesto Fiorentino, in seguito agli adempimenti degli obblighi convenzionali.

#### **Informativa sulle erogazioni pubbliche ricevute**

Con riferimento alla disciplina sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche introdotta dall'art.1, comma 125 della legge n.124/2017 e successive modifiche ed integrazioni, si segnala che la Società, nel corso dell'esercizio 2018, non ha beneficiato di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici soggetti all'obbligo di informativa in bilancio ai sensi della normativa citata.

#### **Passività potenziali**

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

#### **Personale dipendente**

La Società non si avvale di personale dipendente.

#### **Azioni o quote proprie di società controllanti**

La Società non possiede, né ha acquistato e alienato nell'esercizio, quote rappresentative del capitale proprio o azioni della società controllante, ciò anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

#### **Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha intrapreso nell'esercizio alcuna attività di ricerca e sviluppo.

#### **Sedi secondarie della Società**

La Società non ha sedi secondarie.

**Gestione dei rischi**

La Società è esposta al rischio di liquidità in misura ridotta grazie all'approvvigionamento delle risorse finanziarie gestito a livello di Gruppo e al limitato accesso al mercato del credito ed al mercato finanziario in generale. La Società ha utilizzato nel corso dell'esercizio strumenti finanziari, diversi dai derivati, che non hanno comportato l'esposizione ai rischi finanziari significativi.

La Società monitora costantemente i propri rischi finanziari in modo da valutarne anticipatamente i potenziali effetti ed intraprendere le opportune azioni per mitigarli.

**Descrizione dei principali rischi ed incertezze**

I rischi e le incertezze principali che si prevede dovranno essere affrontati dalla Società nel 2019 derivano dall'attività volta alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà.

**Comunicazione ai sensi del n. 16 dell'art. 2427 del Codice Civile**

I compensi complessivi spettanti agli organi sociali, per l'esercizio 2018, sono i seguenti:

	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Compenso - Consiglio di Amministrazione	11.000	11.000

Esposti al netto di oneri sociali e rimborso spese

Si segnala inoltre che la Società non ha concesso anticipazioni e crediti ad amministratori.

**Comunicazione ai sensi del n. 22bis dell'art. 2427 del Codice Civile****Operazioni con parti correlate.**

Di seguito si riportano i principali rapporti di credito/debito, esistenti al 31 dicembre 2018, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2018, anche con altre parti che possono essere qualificate come correlate:

Importi in Euro

Conto economico	Proventi finanziari	Costi per servizi
Società controllanti	-	(129.423)
Società Infragruppo	45	(408)
<b>Totale parti correlate</b>	<b>45</b>	<b>(129.831)</b>
<b>Totale a bilancio</b>	<b>45</b>	<b>(1.209.609)</b>
<b>Incidenza</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>

Stato patrimoniale	Disponibilità liquide	Ratei e risconti attivi	Debiti
Società controllante	-	12.068	(77.064)
Società Infragruppo	2.493.002	-	(20)
<b>Totale parti correlate</b>	<b>2.493.002</b>	<b>12.068</b>	<b>(77.084)</b>
<b>Totale a bilancio</b>	<b>2.501.482</b>	<b>12.068</b>	<b>(529.454)</b>
<b>Incidenza</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>

Nelle tabelle di cui sopra non sono state esposte per controparte le partite derivanti dal consolidato fiscale nazionale e dalla procedura della liquidazione dell'IVA su base consolidata, in quanto non rappresentativi di effettivi interscambi ma originati unicamente dalle procedure finanziarie previste dalla legislazione fiscale nazionale per regolare i rapporti delle società italiane del Gruppo con l'erario.

I debiti verso la Società controllante si riferiscono principalmente al debito verso UnipolSai Assicurazioni Spa per servizi centralizzati di Gruppo.

Di seguito esponiamo un sintetico dettaglio dei rapporti verso le società correlate:

	STATO PATRIMONIALE		
	Disponibilità liquide	Ratei e risconti attivi	Debiti commerciali
Unipol Banca SpA	2.493.002		(20)
<b>Totale infragruppo</b>	<b>2.493.002</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>
UnipolSai Assicurazioni SpA	-	11.175	(75.907)
Unipol Gruppo SpA	-	893	(1.157)
<b>Totale controllante</b>	<b>-</b>	<b>12.068</b>	<b>(77.064)</b>
<b>Totale correlate</b>	<b>2.493.002</b>	<b>12.068</b>	<b>(77.084)</b>



	CONTO ECONOMICO	
	servizi	proventi finanziari
Unipol Banca SpA	(408)	45
<b>Totale infragruppo</b>	<b>(408)</b>	<b>45</b>
UnipolSai Assicurazioni Spa	(123.437)	
Unipol Gruppo SpA	(5.986)	
<b>Totale controllante</b>	<b>(129.423)</b>	<b>-</b>
<b>Totale correlate</b>	<b>(129.831)</b>	<b>45</b>

	SERVIZI					Commissioni fidejussioni
	Compenso CdA	Servizi centralizzati	Contributi consortili	Assicurative	Spese bancarie	
UnipolBanca Spa	-	-	-	-	(408)	-
<b>Totale infragruppo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(408)</b>	<b>-</b>
UnipolSai Assicurazioni Spa	(7.500)	(75.907)	-	(34.443)	-	(5.587)
Unipol Gruppo Spa	(3.500)	-	-	(2.486)	-	-
<b>Totale controllante</b>	<b>(11.000)</b>	<b>(75.907)</b>	<b>-</b>	<b>(36.929)</b>	<b>-</b>	<b>(5.587)</b>
<b>Totale correlate</b>	<b>(11.000)</b>	<b>(75.907)</b>	<b>-</b>	<b>(36.929)</b>	<b>(408)</b>	<b>(5.587)</b>
				<b>(129.831)</b>		

Le transazioni con le parti correlate sono avvenute a normali condizioni di mercato.

#### **Comunicazione ai sensi dell'art. 2497bis del Codice Civile**

Si riporta qui di seguito il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dei bilanci di esercizio chiusi al 31.12.2017 e 31.12.2016 della controllante Unipol Gruppo SpA, alla cui attività di direzione e coordinamento si è sottoposti, ai sensi dell'art. 2497 bis del Codice Civile.

(in milioni di euro)

## STATO PATRIMONIALE

	31.12.2017	31.12.2016
<b>ATTIVO</b>		
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I Immobilizzazioni immateriali	3,2	4,7
II Immobilizzazioni materiali	1,0	1,3
III Immobilizzazioni finanziarie	6.421,8	6.420,2
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>6.425,9</b>	<b>6.426,2</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
II Crediti	731,9	553,6
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	164,7	105,3
IV Disponibilità liquide	1.421,0	1.064,8
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>2.317,6</b>	<b>1.723,7</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>8.744,3</b>	<b>8.150,6</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I Capitale sociale	3.365,3	3.365,3
II Riserva sovrapprezzo azioni	1.435,7	1.410,0
III Riserve di rivalutazione	0,0	20,7
IV Riserva legale	561,7	545,7
VI Altre riserve	-	282
VII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-293
IX Utile (perdita) dell'esercizio	213,4	159,9
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(8,8)	(15,5)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.567,3</b>	<b>5.475,5</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>342,6</b>	<b>737,2</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>D) DEBITI</b>	<b>2.834,4</b>	<b>1.937,9</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>8.744,3</b>	<b>8.150,6</b>

(in milioni di euro)

## CONTO ECONOMICO

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>31,1</b>	<b>44,3</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>158,1</b>	<b>77,7</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(127,0)</b>	<b>(33,4)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>965,0</b>	<b>227,2</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(655,8)</b>	<b>(55,6)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>182,1</b>	<b>138,2</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>213,4</b>	<b>159,9</b>

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 22-quinquies e sexies Codice Civile si precisa che:

- la Società è controllata direttamente dalla compagnia di assicurazione UnipolSai che redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter del D. Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea; copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 di UnipolSai sarà disponibile sul sito della società ([www.unipolsai.com](http://www.unipolsai.com));
- UnipolSai è controllata direttamente da Unipol Gruppo S.p.A., società quotata alla Borsa Italiana di Milano, con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, che redige, analogamente ad UnipolSai Assicurazioni, il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter

del D. Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea.

- In applicazione delle rispettive normative di riferimento, a Unipol Gruppo, che esercita nei confronti delle società controllate (dirette e indirette) attività di direzione e coordinamento, è attribuito il ruolo di:
  - i) capogruppo del Gruppo Assicurativo Unipol;
  - ii) capogruppo del Gruppo Bancario Unipol;
  - iii) società di partecipazione finanziaria mista al vertice del conglomerato finanziario Unipol.
- copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 di Unipol Gruppo sarà disponibile presso la sede legale della società, oltre che pubblicata sul sito della società ([www.unipol.it](http://www.unipol.it)).

#### **PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA**

##### **Destinazione del risultato dell'esercizio**

Signor Socio,

nell'invitarVi ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2018 così come redatto, Vi proponiamo di coprire la perdita d'esercizio pari ad Euro 2.602.300,25, utilizzando la riserva per versamenti in conto capitale.

##### **ALLEGATI**

Il presente allegato contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituisce parte integrante.

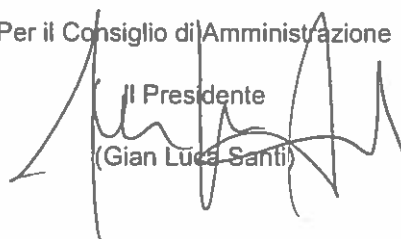
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (art. 2427 n. 2 C.C.);
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (art. 2427 n. 2 C.C.);
- Prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

Bologna, 4 Marzo 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Gian Luca Santi)



**VILLA RAGIONIERI SRL**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI  
NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI  
IMMATERIALI AVVENUTE NEL  
PERIODO DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2018**

(art. 2427 n. 2 c.c.)

(valori in euro)

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio		Situazione finale		
	Costo origin.	Ammortamento	Saldo al 31/12/2017	Incrementi	Ammortamento	Costo origin.	Ammort.	Saldo al 31/12/2018
Software macchinario sala operatoria	395.000	(256.625)	138.375	-	(39.458)	395.000	(296.083)	98.917
Software macchinario Med Plan	9.045	(9.045)	-	-	-	9.045	(9.045)	-
Software gestione cartelle	272.380	(272.380)	-	-	-	272.380	(272.380)	-
Software sito web	12.000	(12.000)	-	-	-	12.000	(12.000)	-
<b>Totale software - diritti di utilizzazione opere ingegno</b>	<b>688.425</b>	<b>(550.050)</b>	<b>138.375</b>	<b>-</b>	<b>(39.458)</b>	<b>688.425</b>	<b>(589.508)</b>	<b>98.917</b>
Consulenze attrezzature specif. (professionisti)	745.672	(745.672)	0	-	-	745.672	(745.672)	-
Consulenze laboratorio genetica (Florence)	225.000	(225.000)	0	-	-	225.000	(225.000)	-
Consulenze reparto PET-CTV (Cucchi)	72.873	(72.873)	0	-	-	72.873	(72.873)	-
<b>Totale altre Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.043.545</b>	<b>(1.043.545)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.043.545</b>	<b>(1.043.545)</b>	<b>-</b>
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.731.970</b>	<b>(1.593.595)</b>	<b>138.375</b>	<b>-</b>	<b>(39.458)</b>	<b>1.731.970</b>	<b>(1.633.053)</b>	<b>98.917</b>

VILLA RAGIONIERI SRL

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

PERIODO DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2018

(ART. 2427 N.2 C.C.)

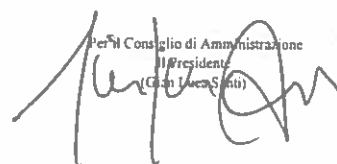
(valori in euro)

	Situazione iniziale				Movimenti del periodo				Situazione finale			
	Costo storico	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo al 31-12-2017	Acquisizioni	Disinvestimenti		Ammort.	Costo storico	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo al 31-12-2018
					Costo Storico	Fondo Ammortamenti		Ammortamenti				
						Vendite	Vendite					
Fabbricato	82.054.327	(37.013.023)	(11.595.211)	33.445.483	2.743.181	-	(1.308.272)	84.767.508	(37.013.023)	(12.904.483)	34.878.402	
Valore terreno sottostante fabbricati	826.101	0	0	826.101	-	-	-	826.101	-	-	826.101	
<b>Totale Fabbricato Sesto Fiorentino</b>	<b>82.784.878</b>	<b>(38.892.024)</b>	<b>(11.595.211)</b>	<b>34.187.643</b>	<b>2.743.181</b>	<b>-</b>	<b>(1.308.272)</b>	<b>85.833.608</b>	<b>(37.013.023)</b>	<b>(12.904.483)</b>	<b>35.703.503</b>	
Fabbricato	7.222.388	-	-	7.222.388	211.188	-	-	7.433.576	-	-	7.433.576	
<b>Totale Fabbricato Via Dei Carreggi 38-40</b>	<b>7.222.388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.222.388</b>	<b>211.188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.433.576</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.433.576</b>	
<b>Totale Terreni e Fabbricati</b>	<b>90.007.266</b>	<b>(38.892.024)</b>	<b>(11.595.211)</b>	<b>41.410.031</b>	<b>2.954.369</b>	<b>-</b>	<b>(1.308.272)</b>	<b>93.057.185</b>	<b>(37.013.023)</b>	<b>(12.904.483)</b>	<b>43.138.079</b>	
Macchinari	2.832.630	-	(2.288.804)	543.826	-	-	(354.004)	2.832.630	-	(2.642.808)	189.822	
Macchinari elettromeccanici	4.633.312	-	(3.012.431)	1.620.881	-	(33.200)	14.703	4.620.052	-	(3.454.195)	1.155.857	
<b>Totale Impianti e Macchinari</b>	<b>7.465.942</b>	<b>-</b>	<b>(5.301.235)</b>	<b>2.142.667</b>	<b>-</b>	<b>(33.200)</b>	<b>14.703</b>	<b>7.452.682</b>	<b>-</b>	<b>(6.107.004)</b>	<b>1.345.679</b>	
Attrezzature mediche generiche	51.093	-	(33.207)	17.886	-	-	(5.108)	51.093	-	(38.315)	12.778	
<b>Totale Attrezzature</b>	<b>51.093</b>	<b>-</b>	<b>(33.207)</b>	<b>17.886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.108)</b>	<b>51.093</b>	<b>-</b>	<b>(38.315)</b>	<b>12.778</b>	
Macchine elettroniche	198.803	-	(198.803)	-	-	-	-	198.803	-	(198.803)	-	
Mobili e arredi	291.382	-	(198.102)	93.280	-	-	(20.500)	291.382	-	(224.701)	66.681	
<b>Totale Altri Beni</b>	<b>490.185</b>	<b>-</b>	<b>(396.905)</b>	<b>93.280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.500)</b>	<b>490.185</b>	<b>-</b>	<b>(423.504)</b>	<b>66.681</b>	
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>96.130.342</b>	<b>(37.013.023)</b>	<b>(17.328.618)</b>	<b>41.788.702</b>	<b>2.954.369</b>	<b>(33.200)</b>	<b>14.703</b>	<b>101.051.351</b>	<b>(37.013.023)</b>	<b>(18.473.388)</b>	<b>45.564.967</b>	

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO AVVENUTE AL 31/12/2018

	CAPITALE	RISERVA LEGALE	RISERVA STRAORDI- NARIA	VERSAMENTI SOCI IN C/CAPITALE	RISERVA PER ARROTONDA- MENTO	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	TOTALE
Saldo al 31.12.2015	78.000	24.728	-	68.208.357	0	975.371	(12.269.690)	57.016.763
Destinazione utile d'esercizio 2015 come da delibera assemblea approvazione bilancio				(11.294.319)		(975.371)	12.269.690	0
Utile (Perdita) al 31.12.2016							(75.510)	(75.510)
Saldo al 31.12.2016	78.000	24.728	-	56.914.038	-	-	(75.510)	56.941.253
Destinazione utile d'esercizio 2016 come da delibera assemblea approvazione bilancio				(75.510)	-	-	75.510	0,00
Utile (Perdita) al 31.12.2017							(2.575.865)	(2.575.865)
Saldo al 31.12.2017	78.000	24.728	-	56.838.528	-	-	(2.575.865)	54.365.388
Destinazione utile d'esercizio 2017 come da delibera assemblea approvazione bilancio				(2.575.865)	-	-	2.575.865	-
Utile (Perdita) al 31.12.2018							(2.602.300)	(2.602.300)
Saldo al 31.12.2018	78.000	24.728	-	54.262.663	-	-	(2.602.300)	51.763.088

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Gian Luca Sisti)



VILLA RAGIONIERI SRL

DETTAGLIO VOCI DI PATRIMONIO NETTO - POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE E DISTRIBUIBILITA' AL 31/12/2018

Natura/Descrizione	Importo al 31/12/2018	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzazioni effettuate negli ultimi tre esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	78.000				
Riserve di capitale:					
Versamenti soci in c capitale	54.262.663	A,B,C	54.262.663	13.945.694	-
Riserve di utili:					
Riserva legale	24.728	B	24.728		
Utili portati a nuovo	0	A,B,C	0	975.371	-
Totale			54.287.391		
Quota non distribuibile, riserva legale			24.728		
Quota non distribuibile, destinata a copertura dei costi pluriannali non ancora ammortizzati			-		
Quota distribuibile			54.262.663		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

Per il Consiglio di Amministrazione  
 il Presidente  
 Gian Luca Santini

