

# CROCE DI MALTA SRL A SOCIO UNICO

Sede legale: VIALE CASSALA, 22 MILANO (MI)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

C.F. e numero iscrizione: 03653930960

Iscritta al R.E.A. n. MI 2056445

Capitale Sociale sottoscritto € 101.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 03653930960

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di CLARIANE SE

## Relazione sulla gestione

### *Bilancio Ordinario al 31/12/2023*

Signor Socio, nella nota integrativa Le sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2023; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Le forniamo le notizie attinenti alla situazione della società **CROCE DI MALTA SRL a Socio Unico** (di seguito anche "**CROCE DI MALTA SRL**" o la "**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

---

La CROCE DI MALTA SRL opera nell'ambito socio-sanitario, in prevalente regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale, attraverso la gestione di diverse residenze.

Nel corso del 2023 la Società ha svolto la propria attività presso le seguenti sedi:

- RSA "La Certosa" sita in Certosa di Pavia (PV), via Sant'Agostino n. 6 – 120 posti letto;
- RSA "San Giulio" sita in Beregazzo con Figliaro (CO), via Ronchetto n. 9 – 120 posti;
- CASA "San Giulio" sita in Beregazzo con Figliaro (CO), via Ronchetto n. 9 – 12 posti letto in camere singole;
- RSA "Croce di Malta" sita in Canzo (CO), via Brusa n. 20 – 87 posti letto;

- RSA “Le Torri” sita in Retorbido (PV), via Umberto I n. 41 – 61 posti letto;
- RSA “Sacra Famiglia” sita in Pieve del Cairo (PV), via Giuseppe Garibaldi n. 49 – 66 posti letto;
- RSA “Vivaldi” sita in Cantù (CO), via Sparta n. 18 – 120 posti letto;
- RSA “Villa Antea” sita in Vidigulfo (PV), via Pasini n. 12 – 90 posti letto;
- RSA “Ippocrate” sita in Milano, via Ippocrate n. 18 – 276 posti letto;
- RSA “Fossati” sita in Monza (MB), via Carlo Collodi n. 6 – 121 posti letto (fino al 31 luglio 2023);
- RSA “Il Ronco” sita in Casasco d’Intelvi (CO), via Madonna del Carmine n. 21 – 137 posto letto;
- RSA “Padre Pio” sita in Tarzo (TV), via Bellavista n. 16 – 113 posti letto;
- RSA “Cà Vio” sita in Cavallino Treponti (VE), via Battaglione San Marco n. 6 – 50 posti letto;
- RSA “Bernina” sita in Sondrio. Via Nazario Sauro n. 64 – 68 posti letto.

Si precisa, inoltre, che in seguito all’operazione di fusione per incorporazione della società OVER SONDRIO SRL, come di seguito ampiamente descritta, la Società ha gestito con decorrenza 1° febbraio 2023 gli appartamenti protetti “VALTELLINA” per i quali nel corso dell’anno è stata avviata una parziale riconversione in posti letto RSA.

Il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile complessivo dopo le imposte di Euro 1.596.438. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 presenta un saldo positivo di Euro 10.765.138.

Il **Margine Operativo Lordo** si attesta ad Euro 6,4 milioni evidenziando una variazione positiva di Euro 0,5 milioni (+8,2% rispetto all’esercizio precedente). Tale miglioramento è attribuibile all’effetto congiunto delle seguenti variazioni:

- all’incremento del fatturato per Euro 2,3 milioni, grazie soprattutto al miglioramento del tasso di occupazione;
- all’incremento dei consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci per Euro 0,1 milioni;
- all’incremento dei costi per servizi per Euro 1,1 milioni, imputabile principalmente all’aumento dei corrispettivi di outsourcing (Euro 0,6 milioni) e ai compensi professionisti (Euro 0,4 milioni);
- all’incremento dei costi per godimento di beni di terzi per Euro 0,6 milioni legato agli adeguamenti ISTAT.

Il **Margine Operativo Netto** si attesta ad Euro 3,1 milioni in miglioramento di Euro 0,1 milioni rispetto all’esercizio precedente: buona parte della variazione positiva evidenziata a livello di Margine Operativo Lordo è stata riassorbita dai maggiori ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

La **gestione finanziaria** evidenzia un saldo negativo di Euro 0,7 milioni, con un decremento di Euro 0,4 milioni di Euro rispetto all’esercizio precedente, imputabile ai maggiori interessi passivi corrisposti ai fornitori per ritardati pagamenti.

La **Posizione Finanziaria Netta** presenta un saldo positivo di Euro 15,1 milioni, in linea con l’esercizio precedente.

## Approvazione del bilancio d'esercizio

---

La Società si è avvalsa della facoltà di approvare il bilancio di esercizio nel maggior termine di 180 giorni ai sensi del combinato disposto dagli artt. 2364, comma 2 e 2478-bis, comma 1, del codice civile, in conseguenza del verificarsi delle particolari esigenze che integrano la fattispecie normativa ed in particolare la puntuale ed accurata verifica di alcune poste contabili.

## Valutazione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

---

In un contesto economico e finanziario sfidante, il Gruppo KORIAN ITALIA ha adottato un modello di business aziendale vincente basato su un piano strategico quinquennale, strutturato e condiviso all'interno della propria organizzazione. Il Sistema informativo garantisce un adeguato flusso informativo a supporto dell'operatività del Gruppo e del perseguimento degli obiettivi aziendali. La Società adotta un modello di governo societario tradizionale composto da Assemblea dei Soci, Sindaco Unico e Consiglio di Amministrazione. L'attività del Consiglio di Amministrazione può contare su variegata e approfondite competenze professionali garantendo una supervisione della gestione operativa; gli Amministratori sono muniti di deleghe diversificate in funzione delle specifiche competenze professionali. Il Gruppo è dotato di un organigramma formalizzato e condiviso e di sistemi di valutazione delle competenze delle risorse umane in relazione ai ruoli ricoperti, adotta politiche dedicate a favorire e promuovere la diversità, equità ed inclusione sui luoghi di lavoro, aggiornando le competenze delle persone, coltivando il talento in tutte le sue forme, ed implementando modalità di lavoro flessibili e sostenibili. La Società è dotata di un modello organizzativo ai sensi della Legge 231/2001; è stato nominato un Organismo di Vigilanza e sono stati implementati i canali di segnalazione interna ai sensi del d.lgs. 24/2023 (c.d. decreto *whistleblowing*).

Nell'ambito delle politiche di gestione dei fattori ESG, il Consiglio di Amministrazione ha adottato un processo di controllo interno con un costante monitoraggio delle attività al fine di garantire il rispetto dei parametri di sostenibilità e la loro integrazione nelle decisioni quotidiane in ogni aspetto del business.

Il 27 novembre 2023 è stata rilasciata alla Società la certificazione sulla parità di genere.

La Società è dotata di un sistema informativo contabile integrato ed un sistema di controllo di gestione, dispone di attività di *budgeting* e *reporting* periodica annuale ed infrannuale, predispone un monitoraggio attento degli indici e indicatori di natura reddituale, patrimoniale e finanziaria nell'ottica della continuità aziendale e della rilevazione tempestiva della crisi.

## Fatti di particolare rilievo

---

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Sua attenzione.

### **Fusione per incorporazione OVER SONDRIO SRL**

L'assemblea straordinaria dei soci del 5 ottobre 2022, a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 13304 Raccolta n. 6864) ha deliberato di approvare il progetto di fusione per incorporazione della società OVER SONDRIO SRL nella società CROCE DI MALTA SRL.

Con atto di fusione del 13 dicembre 2022 a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 13796 Raccolta n. 7082), si è data esecuzione all'anzidetta delibera dell'assemblea straordinaria.

La data di decorrenza degli effetti della fusione ai sensi dell'art. 2504-bis del codice civile è stata differita alle ore 23:59 dell'ultimo giorno del mese nel quale è avvenuta l'ultima delle volture da parte della Regione competente dei titoli autorizzativi per la gestione della struttura sanitaria e sociosanitaria della società incorporata in favore della società incorporante.

Con atto ricognitivo del 31 gennaio 2023 a rogito del notaio Lorenzo Stucchi (Repertorio n. 13983 Raccolta n. 7191) la data di efficacia della fusione della società OVER SONDRIO SRL nella società CROCE DI MALTA SRL decorre dalle ore 23:59 del giorno 31 gennaio 2023. Gli effetti contabili e fiscali della fusione si produrranno a partire dal 1° gennaio 2023.

### **Appalto RSA FOSSATI**

In data 31 luglio 2023 la Società ha cessato definitivamente la gestione dell'RSA "Fossati", dopo il periodo di *prorogatio*, con la riconsegna della struttura al concedente (ATS di Monza e Brianza).

## Attività di direzione e coordinamento

---

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si rende noto che la Società appartiene al Gruppo CLARIANE ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società CLARIANE SE.

## 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 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>5.699.734</b>	<b>14,70 %</b>	<b>20.793.357</b>	<b>56,20 %</b>	<b>(15.093.623)</b>	<b>(72,59) %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>13.474</b>	<b>0,03 %</b>	<b>19.221</b>	<b>0,05 %</b>	<b>(5.747)</b>	<b>(29,90) %</b>
Disponibilità liquide	13.474	0,03 %	19.221	0,05 %	(5.747)	(29,90) %
<b>Liquidità differite</b>	<b>5.585.851</b>	<b>14,41 %</b>	<b>20.647.674</b>	<b>55,81 %</b>	<b>(15.061.823)</b>	<b>(72,95) %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	5.466.317	14,10 %	4.794.390	12,96 %	671.927	14,01 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie			15.798.989	42,70 %	(15.798.989)	(100,00) %
Ratei e risconti attivi	119.534	0,31 %	54.295	0,15 %	65.239	120,16 %
Rimanenze	100.409	0,26 %	126.462	0,34 %	(26.053)	(20,60) %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>33.066.950</b>	<b>85,30 %</b>	<b>16.202.423</b>	<b>43,80 %</b>	<b>16.864.527</b>	<b>104,09 %</b>
Immobilizzazioni immateriali	7.213.447	18,61 %	7.281.023	19,68 %	(67.576)	(0,93) %
Immobilizzazioni materiali	8.401.409	21,67 %	7.535.197	20,37 %	866.212	11,50 %
Immobilizzazioni finanziarie	822		920.322	2,49 %	(919.500)	(99,91) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	17.451.272	45,02 %	465.881	1,26 %	16.985.391	3.645,86 %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>38.766.684</b>	<b>100,00 %</b>	<b>36.995.780</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.770.904</b>	<b>4,79 %</b>

## Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	<b>28.001.546</b>	<b>72,23 %</b>	<b>27.827.080</b>	<b>75,22 %</b>	<b>174.466</b>	<b>0,63 %</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>26.174.113</b>	<b>67,52 %</b>	<b>26.033.434</b>	<b>70,37 %</b>	<b>140.679</b>	<b>0,54 %</b>
Debiti a breve termine	26.158.238	67,48 %	26.015.321	70,32 %	142.917	0,55 %
Ratei e risconti passivi	15.875	0,04 %	18.113	0,05 %	(2.238)	(12,36) %
<b>Passività consolidate</b>	<b>1.827.433</b>	<b>4,71 %</b>	<b>1.793.646</b>	<b>4,85 %</b>	<b>33.787</b>	<b>1,88 %</b>
Debiti a m/l termine						
Fondi per rischi e oneri	496.790	1,28 %	544.873	1,47 %	(48.083)	(8,82) %
TFR	1.330.643	3,43 %	1.248.773	3,38 %	81.870	6,56 %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>10.765.138</b>	<b>27,77 %</b>	<b>9.168.700</b>	<b>24,78 %</b>	<b>1.596.438</b>	<b>17,41 %</b>
Capitale sociale	101.000	0,26 %	101.000	0,27 %		
Riserve	6.737.101	17,38 %	6.737.101	18,21 %		
Utili (perdite) portati a nuovo	2.330.599	6,01 %	553.332	1,50 %	1.777.267	321,19 %
Utile (perdita) dell'esercizio	1.596.438	4,12 %	1.777.267	4,80 %	(180.829)	(10,17) %
Perdita ripianata dell'esercizio						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>38.766.684</b>	<b>100,00 %</b>	<b>36.995.780</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.770.904</b>	<b>4,79 %</b>

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
<b>Copertura delle immobilizzazioni</b>			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	68,94 %	58,26 %	18,33 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
<b>Indice di indebitamento</b>			
= [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto	2,60	3,04	(14,47) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
<b>Quoziente di indebitamento finanziario</b>			
= [ 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	0,31	0,16	93,75 %
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			
<b>Mezzi propri su capitale investito</b>			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	27,77 %	24,78 %	12,07 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
<b>Oneri finanziari su fatturato</b>			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	1,18 %	0,50 %	136,00 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
<b>Indice di disponibilità</b>			
= [ 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 ]	21,78 %	79,87 %	(72,73) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
<b>Capitale circolante netto</b>			
= [ 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 ]	(20.474.379,00)	(5.240.077,00)	(290,73) %
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			
<b>Indice di tesoreria primario</b>			
= [ 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 ]	21,39 %	79,39 %	(73,06) %
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 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>62.179.583</b>	<b>100,00 %</b>	<b>60.044.757</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.134.826</b>	<b>3,56 %</b>
- Consumi di materie prime	1.031.419	1,66 %	927.688	1,54 %	103.731	11,18 %
- Spese generali	45.709.591	73,51 %	44.039.582	73,34 %	1.670.009	3,79 %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>15.438.573</b>	<b>24,83 %</b>	<b>15.077.487</b>	<b>25,11 %</b>	<b>361.086</b>	<b>2,39 %</b>
- Altri ricavi	1.162.096	1,87 %	1.356.795	2,26 %	(194.699)	(14,35) %
- Costo del personale	7.727.839	12,43 %	7.698.294	12,82 %	29.545	0,38 %
- Accantonamenti	152.723	0,25 %	113.593	0,19 %	39.130	34,45 %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>6.395.915</b>	<b>10,29 %</b>	<b>5.908.805</b>	<b>9,84 %</b>	<b>487.110</b>	<b>8,24 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	3.295.027	5,30 %	2.916.699	4,86 %	378.328	12,97 %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>3.100.888</b>	<b>4,99 %</b>	<b>2.992.106</b>	<b>4,98 %</b>	<b>108.782</b>	<b>3,64 %</b>
+ Altri ricavi	1.162.096	1,87 %	1.356.795	2,26 %	(194.699)	(14,35) %
- Oneri diversi di gestione	1.400.005	2,25 %	1.415.194	2,36 %	(15.189)	(1,07) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>2.862.979</b>	<b>4,60 %</b>	<b>2.933.707</b>	<b>4,89 %</b>	<b>(70.728)</b>	<b>(2,41) %</b>
+ Proventi finanziari	15.067	0,02 %	23.880	0,04 %	(8.813)	(36,91) %
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>2.878.046</b>	<b>4,63 %</b>	<b>2.957.587</b>	<b>4,93 %</b>	<b>(79.541)</b>	<b>(2,69) %</b>
+ Oneri finanziari	(717.513)	(1,15) %	(291.804)	(0,49) %	(425.709)	(145,89) %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>2.160.533</b>	<b>3,47 %</b>	<b>2.665.783</b>	<b>4,44 %</b>	<b>(505.250)</b>	<b>(18,95) %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>2.160.533</b>	<b>3,47 %</b>	<b>2.665.783</b>	<b>4,44 %</b>	<b>(505.250)</b>	<b>(18,95) %</b>
- Imposte sul reddito dell'esercizio	564.095	0,91 %	888.516	1,48 %	(324.421)	(36,51) %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>1.596.438</b>	<b>2,57 %</b>	<b>1.777.267</b>	<b>2,96 %</b>	<b>(180.829)</b>	<b>(10,17) %</b>

## Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
<b>R.O.E.</b>			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	14,83 %	19,38 %	(23,48) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			



INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
<b>R.O.I.</b>			
= [ [ 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	8,00 %	8,09 %	(1,11) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
<b>R.O.S.</b>			
= [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	4,69 %	5,00 %	(6,20) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			

## 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.

## Andamento della gestione

L'attività ha mostrato un andamento positivo nel corso dell'esercizio 2023, proseguendo il percorso di miglioramento dei livelli di prestazione, sulla scia dell'esercizio precedente. Il tasso medio di occupazione dei 1.340 posti residenziali si è attestato al 93,8% come dato medio complessivo, senza considerare la struttura "RSA Fossati" di Monza, la cui gestione è terminata definitivamente il 31 luglio 2023 (dopo i mesi di *prorogatio* rispetto alla scadenza naturale dell'appalto) e considerando invece l'impatto negativo sul tasso di occupazione dovuto all'ampliamento di posti letto della "RSA Bernina" di Sondrio. La tariffa media complessiva registrata a fine anno sui servizi tipici della gestione è pari a 129,00 €/die.

La Regione principale in cui ha operato la Società è la Lombardia con undici strutture (considerando anche l'RSA Fossati) su tredici e circa 2.100 pazienti gestiti; le restanti due strutture, "RSA Padre Pio" e "RSA Cà Vio", sono situate nella Regione Veneto. Oltre ai servizi legati alle strutture per pazienti anziani e post acuti, sono stati erogati servizi di "RSA Aperta" in Lombardia per Euro 0,4 milioni annui (sostanzialmente in linea con il precedente esercizio). Rispetto alla programmazione di budget il fatturato è stato superiore per Euro 0,4 milioni in ragione della maggiore saturazione dei posti letto e degli incrementi tariffari possibili in Lombardia, regione che ha

maturato un maggiore ricavo rispetto al budget per Euro 0,7 milioni; le strutture venete hanno affrontato maggiori difficoltà, in particolare l' "RSA Padre Pio" ha generato un ritardo rispetto all'obiettivo di Euro 0,3 milioni, dovuto alle difficoltà di riempimento (il tasso di occupazione si è attestato all'85,2%).

## 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 fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la Società è esposta.

### Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, si segnala che il valore contabile esposto in bilancio è già al netto del rischio di credito. Il valore di presumibile realizzo è stato determinato in base all'andamento storico degli insoluti, all'anzianità del credito nonché alla situazione del debitore.

Non si è ritenuto di procedere all'assicurazione dei crediti in considerazione della natura dei debitori (privati ed enti pubblici). La Società mitiga il rischio relativo ai crediti commerciali mediante una politica di affidamento dei clienti e il monitoraggio delle scadenze.

### Rischio di liquidità

La Società è in grado di far fronte alle proprie scadenze finanziarie mediante l'incasso dei crediti commerciali, l'utilizzo delle proprie disponibilità liquide e delle linee di credito ottenute. Non si prevedono rischi significativi di liquidità. Inoltre, si segnala come la Società sia parte di un sistema di tesoreria centralizzata del tipo *zero balance cash pooling*. Per effetto di quanto sopra, eventuali fabbisogni finanziari potranno essere coperti attraverso il sistema di tesoreria centralizzata.

### Rischio di tassi di interesse

La Società è esposta al rischio delle oscillazioni dei tassi d'interesse. Tuttavia si segnala come l'esposizione nei confronti degli Istituti di Credito non appare significativa.

Il rapporto di cash pooling intrattenuto con la controllante SEGESTA SPA SB è regolato a tassi variabili ma risulta su basi attive al 31 dicembre 2023.

### Rischio sui tassi di cambio

La Società non evidenzia una esposizione al rischio di cambio in quanto i flussi finanziari sono esclusivamente denominati in Euro.

### Rischio di prezzo

L'analisi di sensitività condotta sul rischio di prezzo non ha evidenziato risultati significativi, anche in relazione all'andamento prospettico nonché all'andamento storico e, soprattutto, in considerazione del particolare settore in cui la Società opera (socio-sanitario residenziale accreditato) che, in generale, non presenta oscillazioni di prezzo rilevanti.

## Valutazione della continuità aziendale

---

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze, ciò in considerazione anche dell'attuale contesto economico, che vede una ripresa economica globale, dell'adozione da parte di Enti pubblici di misure a sostegno del reddito delle imprese (e.g. contributi energia), nonché del contesto specifico in cui opera la Società, il settore dell'assistenza sanitaria caratterizzato da una certa stabilità della domanda, dalla presenza di servizi convenzionati con il sistema sanitario nazionale, nonché la stessa appartenenza ad un gruppo internazionale di comprovata solidità economica e finanziaria.

Si rileva altresì il perdurante impegno del Socio Unico a fornire alla Società il necessario supporto finanziario per consentirle di operare in continuità aziendale.

Per effetto di tutto quanto sopra esposto si ritiene verificato il presupposto della continuità aziendale per i dodici mesi successivi a partire dalla data di riferimento del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

## Principali indicatori non finanziari

---

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, ai fini di una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, si forniscono, nel seguito, alcuni indicatori non finanziari inerenti all'attività specifica della Società:

- Tasso di occupazione medio annuo RSA "La Certosa" 98,4% (+3,4% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "San Giulio" 97,0% (+7,0% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Croce di Malta" 97,1% (+1,5% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Le Torri" 90,9% (+0,4% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Sacra Famiglia" 94,3% (+0,7% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Vivaldi" 95,8% (+4,5% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Villa Antea" 97,8% (+0,2% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Ippocrate" 94,3% (+2,3% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Il Ronco" 94,3% (+5,3% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Padre Pio" 85,2% (-0,3% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Cà Vio" 96,8% (+2,3% rispetto al 2022);
- Tasso di occupazione medio annuo RSA "Bernina" 94,8% (+0,8% rispetto al 2022).

## Informativa sull'ambiente

Si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

## Informazioni sulla gestione del personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale.

## 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 all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile.

## Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
verso controllanti	16.837.818	-	16.837.818
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	67.852	67.852-
<b>Totale</b>	<b>16.837.818</b>	<b>67.852</b>	<b>16.769.966</b>

I *crediti verso imprese controllanti*, pari a Euro 16.837.818 interamente esigibili oltre l'esercizio successivo, sono costituiti dal finanziamento fruttifero iscritto in seguito alla parziale conversione del credito derivante dal cash pooling iscritto a bilancio alla data del 30 giugno 2023. Il contratto di finanziamento, stipulato in data 28 novembre 2023, ha durata di cinque anni (di cui un anno di pre-ammortamento) ed è regolato al tasso del 3%.

## Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
debiti verso controllanti	2.368.212	481.664	1.886.548
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	794.043	191.013	603.030
<b>Totale</b>	<b>3.162.255</b>	<b>672.677</b>	<b>2.489.578</b>

I debiti verso imprese controllanti accolgono:

- Debiti per saldo passivo da *cash pooling* per Euro 1.578.992;
- Debiti derivanti dall'adesione per il triennio 2021-2023 al regime del consolidato fiscale di tassazione ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR per Euro 577.108, che si riferiscono al reddito IRES al netto del ROL trasferiti in consolidato;
- Fatture da ricevere dalla società controllante SEGESTA SPA SB relative al riaddebito dei costi per le polizze assicurative per Euro 213.440.

I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti accolgono:

- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA SERVIZI SCPA relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 168.999;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative al riaddebito di management fee fatturate da CLARIANE SE a quest'ultima per Euro 154.369;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL per il distacco del personale dipendente per Euro 103.703;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SEGESTA2000 SRL relative alle management fee in forza del contratto di servizi in essere tra le due società per Euro 48.712;
- Fatture da ricevere dalla società consorella SILVER IMMOBILIARE SRL per il conguaglio canone di locazione, per Euro 51.353, e il riaddebito del 50% dell'imposta di registro, per Euro 5.750, per l'immobile di Sondrio;
- Debiti verso la società consorella MOSAICO HOME CARE SRL relative al riaddebito delle prestazioni di assistenza domiciliare integrata - RSA aperta per Euro 12.047.

## Costi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
Segesta2000 S.r.l.	510.583	352.588	157.995
Segesta Gestioni S.r.l.	229.054	-	229.054
Mosaico Home Care S.r.l.	152.721	164.462	11.741-
Segesta S.p.A. S.B.	213.440	148.577	64.863

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
Nativitas S.r.l.	1.048.490	1.008.715	39.775
Sondrio Rinnova S.r.l.	1.152.541	515.231	637.310
Silver Immobiliare S.r.l.	803.668	598.869	204.799
Segesta Sewrvizi S.C.p.A.	168.999	352.588	183.589-
<b>Totale</b>	<b>4.279.496</b>	<b>2.788.442</b>	<b>1.491.054</b>

I costi nei confronti della SEGESTA2000 SRL si riferiscono principalmente:

- alla sublocazione di immobili per Euro 200.000;
- al contratto di management in essere tra le due società per Euro 80.000;
- al riaddebito di *management fee* da corrispondere a CLARIANE SE. per Euro 126.760;
- al riaddebito dei costi per il distacco del personale dipendente per Euro 103.703.

I costi nei confronti della SEGESTA GESTIONI SRL si riferiscono al riaddebito dei costi per il distacco del personale dipendente.

I costi nei confronti della MOSAICO HOME CARE SRL si riferiscono ai servizi di assistenza sanitaria resi alla Società, legati principalmente all'attività di "RSA Aperta".

I costi nei confronti della SEGESTA SPA SB si riferiscono al riaddebito del premio assicurativo RCT-RCO.

I costi nei confronti della NATIVITAS SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione degli immobili di Casasco d'Intelvi (CO) e di Cavallino Treponti (VE) per Euro 1.040.947;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sui contratti di locazione per Euro 7.542.

I costi nei confronti della SONDRIO RINNOVA SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione dell'immobile di Sondrio per Euro 1.149.690;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sul contratto di locazione per Euro 2.851.

I costi nei confronti della SILVER IMMOBILIARE SRL si riferiscono:

- ai canoni di locazione dell'immobile di Beregazzo con Figliaro (CO) per Euro 800.000;
- al riaddebito del 50% dell'imposta di registro sul contratto di locazione per Euro 3.668.

I costi nei confronti della SEGESTA SERVIZI SCPA si riferiscono al contratto di management.

## Ricavi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazione assoluta
Segesta S.p.A. S.B.	15.067	23.792	8.725-
<b>Totale</b>	<b>15.067</b>	<b>23.792</b>	<b>8.725-</b>

I ricavi nei confronti di SEGESTA SPA SB si riferiscono agli interessi maturati sul contratto di *cash pooling*.

## Azioni proprie

---

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

## Azioni/quote della società controllante

---

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

## 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 l'obiettivo di fatturato per il 2024 è pari ad Euro 62,3 milioni, risultato che garantirebbe una crescita dell'attività di Euro 1 milione (1,6% di crescita). Tale risultato sarà perseguito attraverso un ulteriore miglioramento del tasso di occupazione fino a raggiungere, laddove possibile, la piena saturazione della capacità, e per effetto degli aumenti tariffari applicabili in Lombardia (circa +3% in media sulla quota di compartecipazione alberghiera a carico dell'ospite, applicata da gennaio 2024 sul tariffario in essere a fine esercizio 2023). Il tasso di occupazione obiettivo sul perimetro gestito dalla Società è pari al 95,2%, tenendo conto di tutti i servizi residenziali tipici in RSA e in reparto di post acuzie.

Il primo trimestre 2024 presenta un tasso di occupazione medio dei posti letto pari al 95,6%, superiore al budget pro-quota di circa mezzo punto percentuale. Il numero di pazienti gestiti nel primo quarto dell'esercizio è pari a 1.619 utenti, con circa 330 nuovi ingressi nel 2024 a fronte di 300 uscite dalle strutture gestite. La prestazione delle strutture residenziali lombarde risulta anche superiore al dato medio societario (+0,3%) con un tasso di saturazione pari al 95,9% (al di sopra del target per 0,3 punti percentuali). Le strutture venete presentano un miglioramento rispetto all'esercizio 2023, con un tasso di occupazione che si attesta al 93,3%. I ricavi di competenza del periodo sono superiori al fatturato target di Euro 0,3 milioni, in ragione di un riconoscimento maggiore sulla tariffa sanitaria nelle strutture lombarde (+5,30 €/die, solo per i convenzionati) su circa il 30% della popolazione di pazienti in carico. L'attività di RSA Aperta è sostanzialmente in linea con la previsione.

## 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.

## Sedi secondarie

---

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della Società:

Indirizzo	Località
VIA IPPOCRATE 18	MILANO (MI)
VIA RONCHETTO 9	BEREGAZZO CON FIGLIARO (CO)
VIA SPARTA 18	CANTU' (CO)
VIA BRUSA 20	CANZO (CO)
VIA UMBERTO I 41	RETORBIDO (PV)
VIA SANT'AGOSTINO 6	CERTOSA DI PAVIA (PV)
VIA PASINI 12	VIDIGULFO (PV)
VIA GARIBALDI 49	PIEVE DEL CAIRO (PV)
VIA BELLAVISTA 16	TARZO (TV)
VIA BATTAGLIONE SAN MARCO 6	CAVALLINO TREPORTI (VE)
VIA MADONNA DEL CARMINE 21	CASASCO D'INTELVI (CO)
VIA NAZARIO SAURO 64	SONDRIO (SO)

## Conclusioni

---

Signor Socio, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, La invitiamo:



- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Federico Guidoni