

VILLA RAGONIERI 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

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

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

Bilancio al 31 Dicembre 2016

STATO PATRIMONIALE

		31-dic-16	31-dic-15	VARIAZIONI
A T T I V O :				
A)	CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	-	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I -	Immobilizzazioni immateriali (Fondi ammortamenti)	1.731.970 (1.554.137)	1.731.970 (1.512.869)	- (41.268)
	Totale	177.833	219.101	(41.268)
II -	Immobilizzazioni materiali (Fondo ammortamento) (Svalutazioni)	90.882.696 (15.166.256) (37.013.623)	90.849.021 (12.993.600) (37.013.623)	33.675 (2.172.656) -
	Totale	38.702.817	40.841.798	(2.138.981)
III -	Immobilizzazioni finanziarie con separata indicazione dei crediti:	-	-	-
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	38.880.650	41.060.899	(2.180.249)
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I -	Rimanenze	-	-	-
II -	Crediti con separata indicazione di: Importi esigibili entro l'esercizio successivo Importi esigibili oltre l'esercizio successivo	14.315.893 4.191.793	10.501.057 4.387.096	3.814.836 (195.303)
	Totale	18.507.686	14.888.153	3.619.533
III -	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-
IV -	Disponibilità liquide	240.051	1.668.635	(1.428.584)
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	18.747.737	16.556.788	2.190.949
D)	RATEI E RISCONTI	23.321	20.310	3.011
	TOTALE ATTIVO	57.651.708	57.637.997	13.711

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

Bilancio al 31 Dicembre 2016

STATO PATRIMONIALE

		31-dic-16	31-dic-15	VARIAZIONI
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	56.914.036	68.208.354	(11.294.318)
	Versamenti soci in conto aumento capitale sociale	56.914.036	68.208.355	(11.294.319)
	Altre riserve	-	(1)	1
VII -	Riserva per operaz. di copert. di flussi finanz. attesi	-	-	-
VIII -	Utili (perdite) portati a nuovo	-	975.371	(975.371)
IX -	Utile (perdita) dell'esercizio	(75.510)	(12.269.690)	12.194.180
X -	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-	-
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	56.941.254	57.016.763	(75.509)
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI				
		-	-	-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO				
		-	-	-
D) DEBITI con separata indicazione degli importi:				
	Esigibili entro l'esercizio successivo	710.165	620.897	89.268
	Esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
	TOTALE DEBITI (D)	710.165	620.897	89.268
E) RATEI E RISCONTI				
		289	337	(48)
	TOTALE PASSIVO	57.651.708	57.637.997	13.711

VILLA RAGIONIERI SRLSocietà a socio unicoSede Via Lorenzo il Magnifico 1 - FirenzeCapitale Sociale Euro 78.000 int. versatoRegistro delle Imprese di Firenze n. 04210950483C.F.:04210950483Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. efacente parte del Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n. 046vBilancio al 31 Dicembre 2016**CONTO ECONOMICO**

	31-dic-16	31-dic-15	VARIAZIONI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) I ricavi delle vendite e delle prestazioni:	2.250.000	4.250.000	(2.000.000)
5) Altri ricavi e proventi	1.026.863	2.090.535	(1.063.672)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	3.276.863	6.340.535	(3.063.672)
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
7) Per servizi	689.752	468.406	221.346
8) Per godimento di beni di terzi	468.375	1.432.061	(963.686)
9) Per il personale	-	-	-
10) Ammortamenti e svalutazioni:	2.213.924	21.084.080	(18.870.156)
a), b), c) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali,	41.267	300.480	
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.172.657	2.504.034	
Svalutazione delle immobilizzazioni	-	18.279.566	
12) Accantonamenti per rischi	-	-	-
14) Oneri diversi di gestione	140.687	115.962	24.725
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE (B)	3.512.738	23.100.509	(19.587.771)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A - B)	(235.875)	(16.759.974)	16.524.099
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni:	-	-	-
16) Altri proventi finanziari:	99	92	7
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:	99	92	7
Altri proventi da banche	99	92	7
17) Interessi ed altri oneri finanziari:	504	431	73
Altri interessi e oneri finanziari verso diversi	504	431	73
17 bis) Utili e perdite su cambi	-	-	-
DIFFERENZA PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17)	(405)	(339)	(66)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) Rivalutazioni:	-	-	-
19) Svalutazioni:	-	-	-
TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE (18-19)	-	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	(236.280)	(16.760.313)	16.524.033
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	(160.770)	(4.490.623)	4.329.853
Imposte correnti	369,00	246.528,00	(246.159)
Imposte relative a esercizi precedenti	(4.450)	-	(4.450)
Proventi/oneri da consolidato fiscale differite / anticipate	(354.108)	(350.055)	(4.053)
197.419,00	197.419,00	(4.387.096)	4.584.515
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(75.510)	(12.269.690)	12.194.180

Bologna

7 marzo 2017

VILLA RAGIONIERI SRL

per il Consiglio di Amministrazione

(Gian Luca Santi)

VILLA RAGIONIERI S.r.l.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

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

Società a Socio Unico

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo Finanziario

*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 2016 chiude con una perdita di Euro 75.510, a fronte di una perdita di Euro 12.269.690 dell'esercizio precedente che era dovuta principalmente dalla svalutazione effettuata sull'immobile di proprietà.

I proventi di competenza, pari a Euro 3.635.520, sono costituiti prevalentemente da ricavi delle vendite e delle prestazioni (Euro 2.250.000) relativi al canone di locazione dell'immobile di proprietà, da altri ricavi e proventi (Euro 1.026.863) principalmente relativi ai riaddebiti alla consociata Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova S.r.l. per l'uso dei macchinari e delle attrezzature sanitarie concesse in uso al conduttore e dai proventi da consolidato fiscale (Euro 354.108) relativi alla proventizzazione della perdita fiscale trasferita alla consolidante nell'esercizio.

I costi dell'esercizio ammontano ad Euro 3.711.030 e sono costituiti principalmente da spese per servizi per Euro 689.752 (di cui Euro 578.988 per costi immobiliari, Euro 39.458 per servizi centralizzati prestati dalla controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.A, Euro 25.526 per commissioni su polizze fideiussorie rilasciate a garanzia di alcuni contratti di leasing, da canoni di leasing per Euro 454.621, da ammortamenti per Euro 2.213.924, da altri oneri di gestione per Euro 140.687 e da utilizzo di imposte anticipate Euro 197.419.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel corso del primo semestre del 2016 l'assemblea dei soci di Centro Oncologico Fiorentino (COF), società facente parte del Gruppo UnipolSai e conduttrice dell'immobile di proprietà della Società, ha deliberato la messa in liquidazione della società.

A seguito di tale deliberazione COF ha richiesto la risoluzione anticipata del contratto di locazione e del contratto di concessione in uso di macchinari e attrezzature vigenti con Villa Ragionieri con decorrenza dal 1° luglio 2016.

Nell'ambito della negoziazione con il liquidatore di COF sono stati definiti termini e condizioni della risoluzione dei contratti COF, le modalità di utilizzo dei locali dell'immobile richiesti da COF per il completamento delle attività di liquidazione, oltre alle tempistiche per il pagamento dei crediti vantati da Villa Ragionieri ai sensi dei contratti citati in precedenza.

In tale ambito inoltre era pervenuta a COF una comunicazione da parte della Azienda USL Toscana Centro nella quale, tra le altre, fermo restando il rispetto di tutte le verifiche e le procedure previste dalla normativa vigente, veniva ribadito l'interesse della stessa all'acquisizione dell'Immobile. In risposta a tale comunicazione la Società e COF hanno comunicato la propria disponibilità, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, alla cessione in favore della stessa dell'Immobile e delle attrezzature sanitarie di proprietà di entrambe le scriventi e dei macchinari oggetto di contratti di leasing sottoscritti dalla Società. Dopo tale risposta l'Azienda USL non ha fornito alcun riscontro.

A seguito di ulteriori approfondimenti e anche nell'ambito delle attività poste in essere dalla Controllante al fine di procedere con la liquidazione della società COF è stata valutata

l'opportunità di procedere con l'acquisto di un complesso immobiliare sito a Firenze in via di Careggi 38 di proprietà di Centro Oncologico Fiorentino.

Il complesso immobiliare comprende tre corpi di fabbrica a destinazione d'uso sanitario oltre a terreni agricoli limitrofi e la superficie commerciale edificata del complesso è pari a circa 4.618 mq.

Il complesso immobiliare è completamente sfitto a parte un'area, pari a circa il 15% della superficie, temporaneamente utilizzata dalla società del gruppo UnipolSai Florence Centro di Chirurgia Ambulatoriale S.r.l.. Al riguardo, è già previsto il trasferimento di Centro Florence in altri locali di proprietà di società del gruppo UnipolSai;

Per la Società tale investimento risulta di interesse in quanto permette di investire nella propria attività caratteristica la liquidità incassata a seguito del pagamento da parte dello stesso COF, ammontanti a circa Euro 15 milioni.

In data 27 dicembre 2016 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato, subordinatamente all'incasso di quanto dovuto alla Società da parte del COF, l'acquisizione dell'immobile di proprietà dello stesso COF sito in Firenze in Via di Careggi 38 ad un prezzo massimo di Euro 7.040.000, valore in linea con quanto stimato da un esperto indipendente appositamente incaricato.

Alla luce dello stato dell'immobile, al fine di poterlo valorizzare saranno necessari importanti lavori di riqualificazione; una volta trovato il potenziale conduttore, si dovrà inoltre procedere con le opere di personalizzazione normalmente a carico della proprietà;

Come previsto dalle Linee Guida applicabili, l'Operazione è stata valutata, nella seduta del 30 novembre 2016, dal Comitato Investimenti Immobiliari di Gruppo, il quale, acquisito il parere di congruità e l'analisi d'impatto sul capitale e sul profilo di liquidità delle società coinvolte elaborati dal Risk Management, ha espresso parere favorevole e il Consiglio di Amministrazione di UnipolSai ha espresso parere favorevole, sempre ai sensi delle Linee Guida, trattandosi di operazione di acquisto di immobili per importi superiori agli Euro 5 milioni effettuati da società controllata dalla medesima.

ALTRE NOTIZIE

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio 2017 proseguiranno le attività finalizzate alla messa a reddito e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà.

FATTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 9 febbraio 2017 Centro Oncologico Fiorentino ha bonificato l'importo di Euro 15.053.099, a saldo dei crediti derivanti dai contratti di locazione e messa a disposizione di beni.

NOVITA' IN MATERIA DI REDAZIONE DEI BILANCI D'ESERCIZIO

Si rende noto che, con l'entrata in vigore del D. Lgs. 139 del 18 agosto 2015 che recepisce in Italia la Direttiva 2013/34/UE in materia di bilanci, sono state apportate modifiche sia al Codice Civile che ai principi contabili nazionali emanati dall'OIC, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel Decreto citato.

Le modifiche e gli aggiornamenti apportati all'apparato normativo di riferimento si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire dal 1 gennaio 2016.

Lo schema di stato patrimoniale e conto economico relativi all'esercizio 2015, presentati negli schemi di bilancio a fini comparativi, differiscono pertanto dal bilancio approvato dall'assemblea dei soci del 31 Marzo 2016, per tener conto degli effetti della Riforma Contabile.

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 2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio salvo quando disposto dal Dlgs 139/15 che ha eliminato la sezione straordinaria del conto economico.

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 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 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 2015-2017 al regime di tassazione di Gruppo, prevista dagli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 (c.d. "consolidato fiscale nazionale"), di Unipol Gruppo Finanziario 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 commi 3 bis e 4°c.c.

In ottemperanza ai principi previsti dall'art. 2423 comma 3bis, 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.

Deroghe ai sensi delle disposizioni transitorie OIC di prima applicazione

In virtù delle disposizioni transitorie emanate dall'Organismo Italiano di Contabilità, secondo cui gli effetti derivanti dall'adozione del criterio del costo ammortizzato può essere rilevato prospetticamente, la società si è avvalsa della facoltà di non determinare il costo ammortizzato per crediti e debiti già esistenti alla data del 31 dicembre 2015

Passando all'analisi delle singole voci di bilancio, di seguito si forniscono le indicazioni di cui all'art. 2427 del Codice Civile.

COMMENTI ALLE VOCI DEL BILANCIO

Di seguito vengono illustrate le voci dello Stato Patrimoniale e le loro variazioni rispetto all'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

B) I - Immobilizzazioni immateriali **Euro** **177.833**
(31/12/2015: Euro 219.101)

Altre immobilizzazioni Immateriali

	31/12/2016	31/12/2015
Software	177.833	219.101
Totale Altre Immobilizzazioni immateriali	177.833	219.101

Il decremento della voce, pari a Euro 41.267 è dovuto alle quote di ammortamento maturate nel periodo.

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

B) II - Immobilizzazioni materiali **Euro** **38.702.817**
(31/12/2015: Euro 40.841.798)

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

Terreni e Fabbricati

	31/12/2016	31/12/2015
Fabbricati	34.645.732	35.919.922
Valore Terreno sottostante Fabbricati	826.101	826.101
Terreno	73.951	73.951
Totale Terreni e Fabbricati	35.545.784	36.819.974

La voce "Fabbricati" è costituita dal valore netto di carico degli Immobili siti in Comune di Sesto Fiorentino.

La voce "Terreni" è costituita da due appezzamenti di terreni, acquistati nel 2008 e 2009 separatamente rispetto al complesso immobiliare e siti in Comune di Sesto Fiorentino.

Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto alla quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Si dettaglia di seguito la composizione del fondo svalutazione:

	Immobili complesso Sesto Fiorentino	Terreno Sesto Fiorentino	Totali
Svalutazioni 2011	3.951.603	4.562	3.956.165
Svalutazioni 2012	14.760.854	17.037	14.777.891
Svalutazioni 2015	18.279.566	-	18.279.566
Fondo svalutazioni al 31/12/2016	36.992.023	21.599	37.013.622

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

Impianti e macchinari

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Macchinari	897.975	1.251.979
Macchinari elettromedicali	2.114.871	2.557.640
Totale Impianti e Macchinari	3.012.846	3.809.619

La movimentazione dell'esercizio è dovuta per Euro 28.617 al riscatto di beni relativi a contratti di Leasing giunti a scadenza e per Euro 825.389 dalla quota d'ammortamento del periodo.

Attrezzature

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Attrezzature mediche generiche	22.994	28.102
Totale Attrezzature	22.994	28.102

Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto alla quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Altri beni

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Macchine elettroniche	1.313	37.624
Mobili e arredi	119.880	146.480
Totale Altri beni	121.193	184.104

La movimentazione dell'esercizio è dovuta per Euro 5.058 al riscatto di beni relativi a contratti di Leasing giunti a scadenza e per Euro 67.970 dalla quota d'ammortamento del periodo.

C) II - Crediti

(31/12/2015: Euro 14.888.153)

Euro

18.507.686

1) Verso Clienti

(31/12/2015: Euro 0)

Euro

0

Il Dlgs 139/15 ha introdotto nello schema di stato patrimoniale la voce “crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti”. I “crediti verso clienti” che al 31 dicembre 2015 erano tutti verso consociate, sono stati riclassificati nella voce 5 nello schema di stato patrimoniale al fine di rendere omogenei i dati comparativi fra i due esercizi.

4) Verso Controllanti:	Euro	581.938
(31/12/2015: Euro 79.189)		
esigibili entro l'esercizio successivo,		
così dettagliati:		
	31/12/2016	31/12/2015
- UnipolSai S.p.A. Consolidato fiscale	272	79.189
- UGF S.p.A. Iva di gruppo	23.542	0
- UGF S.p.A. Ires – Consolidato fiscale	558.124	0
Totale crediti verso controllanti	581.938	79.189

La voce “UnipolSai Spa Consolidato fiscale” accoglie credito residuo relativo ai precedenti esercizi non ancora liquidato.

La voce “UGF Iva di Gruppo” accoglie il credito Iva maturato nel corso del mese di dicembre che la consolidante ha liquidato nel mese di Gennaio 2017. La voce “UGF Ires Consolidato fiscale” accoglie principalmente la proventivazione, nella misura del 27,5%, delle perdite fiscali trasferite alla consolidante come previsto all’art. 7 del vigente accordo sulle regole di applicazione del consolidato fiscale.

5) Verso imprese sottoposte al controllo della controllante	Euro	13.694.747
(31/12/2015: Euro 10.379.273)		
esigibili entro esercizio successivo		
	31/12/2016	31/12/2015
- Centro Oncologico Fiorentino per uso macchinari, attrezzature, mobili e arredi, macchine elettroniche e software - 2016	1.001.307	-
- Centro Oncologico Fiorentino per uso macchinari, attrezzature, mobili e arredi, macchine elettroniche e software - 2015	2.068.913	2.068.913
- Centro Oncologico Fiorentino per uso macchinari, attrezzature, mobili e arredi, macchine elettroniche e software - 2014 e 2013	3.104.108	3.104.108
Totale crediti per fatture da emettere	6.174.328	5.173.021
- Centro Oncologico Fiorentino - per canoni locazione	7.520.419	5.206.252
Totale crediti per ft emesse	7.520.419	5.206.252
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante	13.694.747	10.379.273

5 bis) Crediti tributari**Euro** 38.424

(31/12/2015: Euro 39.685)

	31/12/2016	31/12/2015
Credito verso erario per Irap	38.424	20.035
Credito verso erario per Ires	-	19.660
Totale crediti tributari	38.424	39.695

La voce "Credito verso erario per Irap" accoglie gli acconti imposte versati nel corso dell'esercizio.

5 ter) Imposte Anticipate**Euro** 4.189.677

(31/12/2015: Euro 4.387.096)

esigibili oltre l'esercizio
successivo

	Imponibile	Imposte anticipate		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Differenze temporanee su svalutazione immobili	17.456.986	18.279.566	4.189.677	4.387.096

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 Società ha ritenuto di contabilizzare le imposte anticipate unicamente sulle svalutazioni effettuate sull'immobile di proprietà nel corso dell'esercizio 2015 non attivando la fiscalità anticipata sulle svalutazioni pregresse.

La fiscalità anticipata, tenuto conto della collocazione temporale in cui si realizzerà, è stata calcolata in conformità a quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2017 che ha disposto la riduzione dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% a partire dal periodo di imposta 2017. 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 dell'iniziativa.

5 quarter) Crediti Altri**Euro** 2.900

(31/12/2015: Euro 2.900)

	31/12/2016	31/12/2015
Altri	62	62
Note credito da ricevere	722	722
Totale altri esigibili entro l'esercizio successivo	784	784
Depositi cauzionali diversi	2.116	2.116
Totale altri esigibili oltre l'esercizio successivo	2.116	2.116
Totale altri	2.900	2.900

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' LIQUIDA **Euro** 240.051

(31/12/2015: Euro 1.668.635)

	31/12/2016	31/12/2015
UnipolBanca c/c 125158 - Torino	230.990	1.635.051
Banca Popolare di Vicenza c/c 246988	8.356	32.870
Totale Depositi Bancari	239.346	1.667.921
Cassa contante	705	713
Totale Denaro e valori in cassa	705	713
Totale Disponibilità liquida	240.051	1.668.634

D) RATEI E RISCONTI **Euro** 23.321

(31/12/2015: Euro 20.310)

	31/12/2016	31/12/2015
Risconti Commissioni fidejussioni	16.141	12.193
Risconti polizze assicurative	7.180	8.117
Totale Risconti Attivi	23.321	20.310

STATO PATRIMONIALE – PASSIVO

A) Patrimonio netto **Euro** **56.941.254**

(31/12/2015: Euro 57.016.763)

Il dettaglio dei conti di Patrimonio netto è il seguente:

	31/12/2016	31/12/2015
Capitale Sociale	78.000	78.000
Riserva Legale	24.728	24.728
Altre riserve - versamenti in c/capitale	56.914.036	68.208.355
Riserve per arrotondamenti	-	(1)
Utili portati a nuovo	-	975.371
Utile (perdita) del periodo	(75.510)	(12.269.690)
Totale Patrimonio Netto	56.941.254	57.016.763

La perdita dell'esercizio 2015, così come deliberato dall'Assemblea dei soci del 31 Marzo 2016, è stata coperta mediante utilizzo della riserva "utili a nuovo" e per la differenza mediante utilizzo della riserva "versamenti in conto capitale".

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

D) Debiti **Euro** **710.165**

(31/12/2015: Euro 620.897)

Sono così composti:

7) Debiti verso Fornitori**Euro** 197.021

(31/12/2015: Euro 23.258)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Per fatture ricevute	31.174	21.577
Per fatture da ricevere	165.847	1.681
Totale debiti verso fornitori	197.021	23.258

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**Euro** 512.717

(31/12/2015: Euro 565.589)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
- UnipolSai S.p.A. per fatture da ricevere	196.394	133.542
- UnipolSai S.p.A. per fatture ricevute	316.323	149.623
- UnipolSai S.p.A. Iva di Gruppo	-	66.988
- UGF consolidato fiscale	-	215.436
Totale debiti verso controllante	512.717	565.589

11 bis) Debiti verso Imprese sottoposte al controllo della controllante**Euro** 8

(31/12/2015: Euro 0)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
UnipolBanca - ft da ricevere	20	-
UnipolBanca - Anticipi	(12)	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo controllante	8	-

12) Debiti tributari**Euro** 0

(31/12/2015: Euro 31.631)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Debito verso erario per Irap	-	31.091
Ritenute su redditi di lavoro autonomo	-	540
Totale debiti tributari	-	31.631

14) Altri debiti**Euro** 419

(31/12/2015: Euro 419)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Debiti verso Amministratore	419	419
Totale Altri debiti	419	419

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

E) Ratei e risconti **Euro** **289**
 (31/12/2015: Euro 337)

Sono costituiti da:

Ratei Passivi	31/12/2016	31/12/2015
Polizza TC - D&C di Gruppo	289	337
Totale ratei passivi	289	337

La voce accoglie il premio da versare a fronte della polizza di Responsabilità Civile verso terzi stipulata tramite FINSOE – Finanziaria dell'Economia Sociale S.p.A.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione **Euro** **3.276.863**
 (31/12/2015: Euro 6.340.535)

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni **Euro** **2.250.000**
 (31/12/2015: Euro 4.250.000)

La voce accoglie il canone relativo alla locazione degli immobili destinati a complesso sanitario, come da contratto di locazione stipulato con il Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova S.r.l.. Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto alla risoluzione anticipata del contratto con decorrenza dal 1° luglio 2016.

5) Altri ricavi e proventi **Euro** **1.026.863**
 (31/12/2015: Euro 2.090.535)

	31/12/2016	31/12/2015
Recupero ammortamenti macchinari+attrezzature gen.+arredi+software	459.391	974.908
Recupero canoni di leasing al netto conguaglio interessi	447.116	897.527
Recupero spese su leasing mark-up su noleggio attrezzature, arredi,ecc.	12.299	31.479
	82.500	165.000
Recupero imposta registro su contratto locazione	22.500	21.250
Recupero spese bolli	2	2
Totale recuperi da Cof	1.023.808	2.090.166
Soprawenienze attive	3.055	369
Totale altri ricavi e proventi	1.026.863	2.090.535

Si riferiscono prevalentemente ai riaddebiti effettuati da parte di Villa Ragionieri Srl alla consociata Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova S.r.l. derivante dalla concessione in uso di beni ed attrezzature, come da contratto del 23 Novembre 2011. Il

decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto alla risoluzione anticipata del contratto con decorrenza dal 1° luglio 2016.

La voce “sopravvenienze attive” fa riferimento a proventi relativi ad esercizi precedenti.

Nella voce “sopravvenienze” relative all’esercizio 2015 sono state riclassificate Euro 92 imputate nel precedente bilancio tra i proventi straordinari.

B) Costi della produzione **Euro** **3.512.738**
(31/12/2015: Euro 23.100.509)

7) Per servizi **Euro** **689.752**
(31/12/2015: Euro 468.406)

	31/12/2016	31/12/2015
Manutenzione ordinaria immobili	249.227	75.935
Assicurazioni Immobili	23.926	26.529
Assicurazioni Furto	6.130	6.130
Utenze	104.024	76
Commissioni gestione Immobili	156.303	243.750
Consulenze - Prestazioni professionali	45.509	15.673
Compensi CdA	10.139	7.500
Legali e notarili	26.620	-
Servizi centralizzati di Gruppo	39.457	63.611
Commissioni su fidejussioni	25.526	25.588
Postali e telegrafiche	4	17
Assicurazioni diverse Rca Consiglieri	2.887	3.597
Totale costi per servizi	689.752	468.406

8) Per godimento di beni di terzi **Euro** **468.375**
(31/12/2015: Euro 1.432.061)

	31/12/2016	31/12/2015
Canoni di Leasing	454.621	1.390.731
Spese Accessorie Leasing	13.754	41.330
Totale godimento di beni di terzi	468.375	1.432.061

Si espone di seguito il dettaglio delle rate dei canoni leasing liquidate nell’esercizio suddivise per contratto :

	Rate 2016
Banca Etruria Contartto Leasing n°. 509414	58.072
Banca Etruria Contartto Leasing n°. 509413	23.881
Mediocredito Italiano Leasing n°. 555252	207.144
Mediocredito Italiano Leasing n°. 560740	3.447
Mediocredito Italiano Leasing n°. 560759	10.494
Mediocredito Italiano Leasing n°. 560722	33.946
Mediocredito Italiano Leasing n°. 560750	37.341
Mediocredito Italiano Leasing n°. 568073	4.279
Mediocredito Italiano Leasing n°. 568346	23.594
Mediocredito Italiano Leasing n°. 568345	16.516
Mediocredito Italiano Leasing n°. 568077	10.777
Mediocredito Italiano Leasing n°. 568348	23.672
Mediocredito Italiano Leasing n°. 568349	1.458
	454.621

10) Ammortamenti e svalutazioni
(31/12/2015: Euro 21.084.081)

Euro 2.213.924

	31/12/2016	31/12/2015
Amm.to immobilizzazioni Immateriali	41.267	300.480
Amm.to immobilizzazioni Materiali	2.172.657	2.504.034
Svalutazione Immobilizzazione - Fabbricati	-	18.279.566
Totale Ammortamenti e svalutazioni	2.213.924	21.084.080

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
(31/12/2015: Euro 115.961)

Euro 140.687

	31/12/2016	31/12/2015
IMU	70.640	66.095
Tasi	6.920	-
Cosap	240	180
Concessioni consorzio bonifica	3.796	-
Bollo e registro	45.000	42.500
Diritti CCIAA e Vidimazioni	876	905
Imposta sui depositi bancari	107	95
Sopravvenienze	12.622	6.048
Oneri diversi	486	138
Totale oneri diversi di gestione	140.687	115.961

Nella voce "sopravvenienze" relative all'esercizio 2015 sono state riclassificate Euro 24 imputate nel precedente bilancio tra gli oneri straordinari.

C) Proventi e oneri finanziari
(31/12/2015: Euro (339))

Euro **(404)**

16) Altri proventi finanziari **Euro** 99
(31/12/2015: Euro 92)

	31/12/2016	31/12/2015
altri proventi da banche	99	92
Totale	99	92

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

17) Interessi passivi ed altri oneri finanziari **Euro** 504
(31/12/2015: Euro 431)

	31/12/2016	31/12/2015
Spese bancarie su conti correnti	504	431
Totale	504	431

E) Proventi e oneri straordinari

Il Dlgs 139/15 ha eliminato la sezione straordinaria del conto economico, le voci straordinarie di costi e ricavi relative all'esercizio precedente, sono state ricollocate nel conto economico in base alla natura delle stesse.

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, esercizi precedenti, differite e anticipate **Euro** **(160.769)**
(2015: Euro (4.490.624))

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 Finanziario S.p.A. a seguito dell'adesione al consolidato fiscale nazionale.

In particolare le imposte sul reddito d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 sono composte da:

	31/12/16	31/12/15
Oneri (proventi) da consolidato fiscale IRES	(354.108)	215.436
IRES anticipata	-	-
IRES esercizi precedenti	(11.388)	(350.055)
imposta anticipata - Ires	-	(4.387.096)
variazione imposta anticipata utilizzo - Ires	197.419	-
Totale IRES	(168.077)	(4.521.715)
IRAP corrente	369	31.091
IRAP esercizi precedenti	6.939	-
Totale IRAP	7.308	31.091
Totale Imposte	(160.769)	(4.490.624)

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

Riconciliazione tra aliquota ordinaria e aliquota effettiva					
IRES					
	Esercizio 2016			Esercizio 2015	
Risultato ante imposte esercizio	(236.280)			(16.410.223)	
Ires teorica corrispondente	27,50% (64.977)			27,50% (4.512.811)	
	imponibili			imponibili	
Variazioni in aumento	72.503	27,50%	19.938	18.395.518	27,50% 5.058.767
Variazioni in diminuzione	(1.123.889)	27,50%	(309.069)	(1.201.890)	27,50% (330.520)
Oneri (Proventi) da consolidato fiscale Ires in bilancio	(354.108)			215.436	
	imponibili			imponibili	
Utilizzo differenze temporanee	822.580	24,00%	197.419	0	24,00% 0
Differenze temporanee	-	24,00%	0	(18.279.566)	24,00% (4.387.096)
Ires differita in bilancio	197.419			(4.387.096)	

Il valore "Oneri (proventi) da consolidato fiscale" si riferisce alla valorizzazione nella misura del 27,5% dell'imponibile fiscale trasferito alla consolidante nell'ambito delle regole di applicazione del consolidato di gruppo.

La voce "imposte differite", iscritta per un importo negativo pari a Euro 197.419, 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.

IRAP	2016		2015	
Aliquota ordinaria applicabile	4,82%		3,90%	
	Imponibili	Imposta	Imponibili	Imposta
Totale componenti positivi Irap	3.276.863	157.945	6.340.443	247.277
Totale componenti negativi Irap	(3.512.738)	(169.314)	(4.820.894)	(188.015)
Imponibile teorico IRAP	(235.875)		1.519.549	
IRAP teorica	(11.369)		59.262	
Effetto delle variazioni in aumento	86.447	4.167	113.227	4.416
Effetto delle variazioni in diminuzione	(554.880)	(26.745)	(835.597)	(32.588)
Totale variazioni	(468.433)	(22.578)	(722.370)	(28.172)
Imponibile effettivo IRAP	(704.308)		797.179	
Carico d'imposta effettivo registrato a Conto Economico	-		31.091	

La voce "Irap corrente" relativa al 2016 accoglie sanzioni ed interessi versati in seguito a ravvedimento operoso relativo agli acconti Irap dell'esercizio. iscritta per un importo negativo pari a Euro 197.419 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.

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

	31/12/16	31/12/15
Regolazione consolidato fiscale esercizi precedenti	(11.388)	(350.055)
Totale IRES esercizi precedenti	(11.388)	(350.055)
Irap esercizi precedenti	6.939	-
Totale IRAP esercizi precedenti	6.939	-
Totale Imposte esercizio precedente	(4.449)	(350.055)

La voce relativa al 2015, nel precedente esercizio, era stata classificata fra gli oneri straordinari.

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:

Garanzie prestate a Terzi **Euro** **1.884.027**

L'importo in essere si riferisce alle fidejussioni bancarie di Euro 985.717 e di Euro 548.310 rilasciate da Banca Popolare di Vicenza a favore di Mediocredito Italiano S.p.A., in data 18 dicembre 2009, a garanzia del pagamento dei contratti di leasing n. 555267, stipulato in data 28 ottobre 2009 ed erogato nel 2009, e n. 555252, stipulato in data 28 ottobre 2009 ed erogato nel 2010, per l'acquisto di attrezzature diagnostiche e di apparecchiature varie per radioterapia fornite da Siemens S.p.A.; alla fidejussione bancaria di Euro 350.000 rilasciata dalla parte correlata Unipol Banca S.p.A. a favore di Mediocredito Italiano S.p.A. in data 14 maggio 2010, a garanzia del pagamento del contratto di leasing n. 560722, stipulato in data 26 febbraio 2010 ed erogato nel 2010, per l'acquisto di strumentazione per il laboratorio di istologia ed immunoistochimica.

Impegni verso terzi **Euro** **140.834**

L'importo in essere si riferisce a impegno verso il Comune di Sesto Fiorentino (Euro 136.565) per il costo presunto delle opere di urbanizzazione a carico della Società da effettuare in attuazione della convenzione del 31 ottobre 2000 e recepite dalla convenzione sostitutiva stipulata il 23 aprile 2007 (art.12). A fronte di tale impegno è stata rilasciata garanzia fidejussoria dalla controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.A. al Comune di Sesto Fiorentino per Euro 196.654 oltre a rate residue da pagare a fronte dei contratti di leasing sottoscritti come da dettaglio:

Società Erogante	Numero contratto	Importo erogato	Numero rate residue	Sommatoria rate residue
Mediocredito Italiano S.p.A.	560740	63.530	1	287
Mediocredito Italiano S.p.A.	560759	73.447	1	575
Mediocredito Italiano S.p.A.	568073	182.000	2	713
Mediocredito Italiano S.p.A.	568077	458.450	3	2.694
Totale		777.427		4.269

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 2017 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 2016, sono i seguenti:

	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Compenso - Consiglio di Amministrazione	10.139	7.500

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 2016, e le principali componenti reddituali dell'esercizio 2016, anche con altre parti che possono essere qualificate come correlate:

Importi in Euro

Conto economico	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Altri Ricavi	Proventi finanziari	Costi per servizi	Oneri finanziari
Società controllanti	-	-	-	(239.630)	-
Società Infragrupo	2.250.000	1.023.808	6	-	(353)
Totale parti correlate	2.250.000	1.023.808	6	(239.630)	-
Totale a bilancio	2.250.000	1.026.863	99	(689.752)	(504)
Incidenza	100%	100%	6%	35%	70%

Stato patrimoniale	Crediti	Disponibilità liquide	Ratei e risconti attivi	Debiti	Ratei e risconti passivi
Società controllante	-	-	7.276	(512.717)	(289)
Società Infragrupo	13.694.747	230.990	1.299	(8)	0
Totale parti correlate	13.694.747	230.990	8.575	(512.725)	(289)
Totale a bilancio	18.507.686	240.051	23.321	(710.165)	(289)
Incidenza	74%	96%	37%	72%	100%

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 e per le commissioni maturate per la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà.

I crediti verso Società infragrupo si riferiscono principalmente al credito verso Centro Oncologico Fiorentino per canone Locazione e utilizzo beni.

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

STATO PATRIMONIALE

	Crediti	Disponibilità liquide	Ratei e risconti attivi	Debiti commerciali	Ratei e risconti passivi
Centro Oncologico Fiorentino	13.694.747			-	-
UnipolBanca Spa	-	230.990	1.299	(8)	-
Totale infragruppo	13.694.747	230.990	1.299	(8)	-
UnipolSai Assicurazioni Spa	-	-	7.276	(512.717)	-
Unipol Gruppo Finanziario	-	-	-	-	-
Finsoe Spa	-	-	-	-	(289)
Totale controllante	-	-	7.276	(512.717)	(289)
Totale correlate	13.694.747	230.990	8.575	(512.725)	(289)

CONTO ECONOMICO

	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	Altri ricavi	servizi	proventi finanziari	Oneri finanziari
Centro oncologico Fiorentino	2.250.000	1.023.808	-		
UnipolBanca Spa		-	(5.260)	6	(353)
Totale infragruppo	2.250.000	1.023.808	(5.260)	6	(353)
UnipolSai Assicurazioni Spa		963	(233.489)		
Unipol Gruppo Finanziario		-	(3.254)		
Finsoe Spa	-	-	(2.887)		
Totale controllante	-	963	(239.630)	-	-
Totale correlate	2.250.000	1.024.771	(244.890)	6	(353)

SERVIZI

	Compenso CdA	Serzizi centralizzati	Assicurative	Commissioni gestione Immobili	Commissioni fidejussioni
UnipolBanca Spa	-		-	-	(5.260)
Totale infragruppo	-	-	-	-	(5.260)
UnipolSai Assicurazioni Spa	(6.885)	(39.457)	(30.056)	(156.303)	(788)
Unipol Gruppo Finanziario	(3.254)		-		
Finsoe Spa	-		(2.887)		
Totale controllante	(10.139)	(39.457)	(32.943)	(156.303)	(788)
Totale correlate	(10.139)	(39.457)	(32.943)	(156.303)	(6.048)
			(244.890)		

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 31.12.2015 e 31.12.2014 della controllante Unipol Gruppo Finanziario, 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

	31.12.2015	31.12.2014
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali	6,1	43,5
II Immobilizzazioni materiali	1,7	1,9
III Immobilizzazioni finanziarie	6.116,9	5.958,5
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	6.124,7	6.003,9
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze	0	0
II Crediti	1.088,6	825,4
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	337,1	153,7
IV Disponibilità liquide	875,2	541,1
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	2.300,9	1.520,1
D) RATEI E RISCONTI	67,6	33,5
TOTALE ATTIVO	8.493,2	7.557,5
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I Capitale sociale	3.365,3	3.365,3
II Riserva sovrapprezzo azioni	1.410,0	1.410,0
III Riserve di rivalutazione	20,7	20,7
IV Riserva legale	529,1	512,4
V Riserve statutarie	-	-
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	21	22
VII Altre riserve	240,0	215,0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio	165,5	167,4
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.751,8	5.712,7
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	684,8	596,8
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0,2	0,3
D) DEBITI	2.006,7	1.210,3
E) RATEI E RISCONTI	49,6	37,4
TOTALE PASSIVO	8.493,2	7.557,5
CONTO ECONOMICO		
	31.12.2015	31.12.2014
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	49,6	39,8
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	200,0	291,0
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(150,4)	(251,2)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	225,4	336,6
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(56,5)	1,7
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	4,8	6,4
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	23,3	93,6
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	165,5	167,4

Ai sensi dell'art. 2427 c.1, n.22 – quinquies si informa che l'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande di imprese di cui la Società fa parte è Unipol Gruppo Finanziario S.p.A con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, dove è disponibile la copia del bilancio consolidato.

Ai sensi dell'art. 2427 c.1, n.22 – sexies si informa che l'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui la Società fa parte è **Unipolsai Assicurazioni S.p.A** con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, dove è disponibile la copia del bilancio consolidato.

Si dichiara che il presente bilancio è conforme alle scritture contabili ed alle risultanze dei libri sociali e che le stesse riflettono tutte le operazioni poste in essere dalla Società.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Destinazione del risultato dell'esercizio

Signor Socio,

nell'invitarVi ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2016 così come redatto, Vi proponiamo di coprire la perdita d'esercizio pari ad Euro 75.510,03 , 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 2016 (art. 2427 n. 2 C.C.);
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 (art. 2427 n. 2 C.C.);
- Prospetto delle variazioni nei conti di Patrimonio Netto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.
- Prospetto Leasing (art. 2427 n. 22 C.C.).

Bologna, 7 Marzo 2017

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 2016

(art. 2427 n. 2 C.C.)

(valori in euro)

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio		Situazione finale		
	Costo origin.	Ammortamento	Saldo al 31/12/2015	Incrementi	Ammortamento	Costo origin.	Ammort.	Saldo al 31/12/2016
Software macchinario sala operatoria	395.000	(177.709)	217.291	0	(39.458)	395.000	(217.167)	177.833
Software macchinario Med Plan	9.045	(7.236)	1.809	0	(1.809)	9.045	(9.045)	0
Software gestione cartelle	272.380	(272.380)	0	0	0	272.380	(272.380)	0
Software sito web	12.000	(12.000)	0	0	0	12.000	(12.000)	0
Totale software - diritti di utilizzazione opere ingegno	688.425	(469.325)	219.100	0	(41.267)	688.425	(510.592)	177.833
Tolate Immobilizzazioni Immateriali	688.425	(469.325)	219.100	0	(41.267)	688.425	(510.592)	177.833

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI

NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

MATERIALI AVVENUTE NEL

PERIODO DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2016

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

(valori in euro)

	Situazione iniziale				Movimenti del periodo		Situazione finale			
	Costo storico	Svalutazioni	Fondi	Saldo al 31-12-2015	Acquisti	Ammort.	Costo origin.	Fondi	Saldo al 31-dic-16	
ammortamento			ammort.							
Fabbricato	81.958.777	(36.992.024)	(9.046.831)	35.919.922	0	(1.274.190)	81.958.777	(36.992.024)	(10.321.021)	34.645.732
Valore terreno sottostante fabbricati	826.101	0	0	826.101	0	0	826.101	0	0	826.101
Totale Fabbricato Sesto Fiorentino	82.784.878	(36.992.024)	(9.046.831)	36.746.023	0	(1.274.190)	82.784.878	(36.992.024)	(10.321.021)	35.471.833
Terreno - Sesto Fiorentino	95.550	(21.599)	0	73.951	0	0	95.550	(21.599)	0	73.951
Totale Terreno	95.550	(21.599)	0	73.951	0	0	95.550	(21.599)	0	73.951
Totale Terreni e Fabbricati	82.880.428	(37.013.623)	(9.046.831)	36.819.974	0	(1.274.190)	82.880.428	(37.013.623)	(10.321.021)	35.545.784
Macchinari	2.832.836	0	(1.580.856)	1.251.980	0	(354.004)	2.832.836	0	(1.934.860)	897.976
Macchinari elettromedicali	4.624.695	0	(2.067.056)	2.557.639	28.617	(471.385)	4.653.312	0	(2.538.441)	2.114.871
Totale Impianti e Macchinari	7.457.531	0	(3.647.912)	3.809.619	28.617	(825.389)	7.486.148	0	(4.473.301)	3.012.847
Attrezzature mediche generiche	51.093	0	(22.991)	28.102	0	(5.108)	51.093	0	(28.099)	22.994
Totale Attrezzature	51.093	0	(22.991)	28.102	0	(5.108)	51.093	0	(28.099)	22.994
Macchine elettroniche	193.984	0	(156.360)	37.624	4.819	(41.131)	198.803	0	(197.491)	1.312
Mobili e arredi	265.986	0	(119.506)	146.480	239	(26.839)	266.225	0	(146.345)	119.880
Totale Altri Beni	459.970	0	(275.866)	184.104	5.058	(67.970)	465.028	0	(343.836)	121.192
Totale Immobilizzazioni Materiali	90.849.022	(37.013.623)	(12.993.600)	40.841.799	33.675	(2.172.657)	90.882.697	(37.013.623)	(15.166.257)	38.702.817

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO AVVENUTE AL 31/12/2016

	CAPITALE	RISERVA LEGALE	RISERVA STRAORDINARIA	VERSAMENTI SOCI IN C/CAPITALE	RISERVA PER ARROTONDAMENTO	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	TOTALE
Saldo al 31.12.2013	78.000,00	0,00	0,00	77.738.524,43	1,00	0,00	494.558,22	78.311.083,65
Destinazione utile d'esercizio 2013 come da delibera assemblea approvazione bilancio		24.727,92				469.830,30	(494.558,22)	0,00
Distribuzione riserve valuta 10/12/2014				(9.530.169,70)		(469.830,30)		(10.000.000,00)
Utile/(Perdita) al 31.12.2014							975.370,55	975.370,55
Arrotondamento					(1,00)			(1,00)
Saldo al 31.12.2014	78.000,00	24.727,92	0,00	68.208.354,73	0,00	0,00	975.370,55	69.286.453,20
Destinazione utile d'esercizio 2014 come da delibera assemblea approvazione bilancio						975.370,55	(975.370,55)	0,00
Utile/(Perdita) al 31.12.2015							(12.269.689,69)	(12.269.689,69)
Arrotondamento					(1,00)			(1,00)
Saldo al 31.12.2015	78.000,00	24.727,92	0,00	68.208.354,73	(1,00)	975.370,55	(12.269.689,69)	57.016.762,51
Destinazione utile d'esercizio 2015 come da delibera assemblea approvazione bilancio				(11.294.319,14)	1,00	(975.370,55)	12.269.689,69	1,00
Utile/(Perdita) al 31.12.2016							(75.510,03)	(75.510,03)
Arrotondamento								0,00
Saldo al 31.12.2016	78.000,00	24.727,92	0,00	56.914.035,59	0,00	0,00	(75.510,03)	56.941.253,48

DETTAGLIO VOCI DI PATRIMONIO NETTO - POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE E DISTRIBUIBILITA' AL 31/12/2016

Natura/Descrizione	Importo al 31/12/2016	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	56.914.036	A,B,C	56.914.036	11.294.319	9.530.170
Riserve di utili:					
Riserva legale	24.728	B	24.728		
Utili portati a nuovo	0	A,B,C	0	975.371	469.830
Totale			56.938.764		
Quota non distribuibile, destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati			177.833		
Quota distribuibile			56.760.931		

Legenda:

A: per aumento di capitale
 B: per copertura perdite
 C: per distribuzione ai soci

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

VILLA RAGIONIERI S.r.l.**Prospetto dei dati richiesti dal n° 22 dell'art. 2427 del C.C. relativo al bilancio chiuso in data 31/12/2016**

Si riportano di seguito i dati richiesti dal n.22 dell'art. 2427 del C.C. integrati con le informazioni raccomandate dal documento O.I.C. n° 1 del 25/10/2004. Il prospetto riepiloga la sommatoria dei dati relativi a tutti i contratti di leasing finanziario, stipulati dall'azienda, che comportano il trasferimento in capo alla stessa dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto e che hanno interessato l'esercizio. Il prospetto fornisce informazioni circa gli effetti che si sarebbero prodotti sul patrimonio netto e sul conto economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il metodo finanziario rispetto al criterio cosiddetto patrimoniale dell'addebito a conto economico dei canoni corrisposti. Conformemente alle raccomandazioni del documento OIC n° 1 il prospetto fornisce informazioni circa ulteriori effetti indiretti connessi alle imposte.

EFFETTI SUL PATRIMONIO NETTO*Attività*

<i>a) Contratti in corso</i>		<i>unità di euro</i>	
a1) Valore beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente			1.553.608
di cui valore lordo	5.753.751	di cui f.do ammortamento	4.200.141
di cui rettifiche	0	di cui riprese di valore	0
a2) Valore beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio			0
a3) Valore beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio			1.203.316
a4) Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio			-77.843
a5) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario			0
a6) Valore beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio			272.449
di cui valore lordo	778.427	di cui f.do ammortamento	505.977
di cui rettifiche	0	di cui riprese di valore	0
a7) Risconti attivi su interessi di canoni a cavallo d'esercizio		saldo	
(0	es.prec.)	0
	0		0
<i>b) Beni riscattati</i>			
b1) Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio			593.535
<i>Totale attività a6) + a7) + b1)</i>			865.984
<i>Passività</i>			
c1) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (imponibile)			509.599
di cui scadenti nell'esercizio successivo		497.365	
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni		12.234	
di cui scadenti oltre i 5 anni		0	
c2) Debiti impliciti sorti nell'esercizio			0
c3) Riduzioni per rimborso delle quote capitali e riscatti nel corso dell'esercizio			-497.365
c4) Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio (imponibile)			12.234
di cui scadenti nell'esercizio successivo		12.234	
di cui scadenti oltre l'esercizio successivo entro 5 anni		0	
di cui scadenti oltre i 5 anni		0	

c5) Ratei passivi di interessi su canoni a cavallo d'esercizio (0	saldo es.prec.)	0
	0		0
		Totale c4) + c5)	12.234
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio			853.750
e1) Effetto fiscale (saldo algebrico differenze generate nell'esercizio e nei precedenti)			263.265
e2) Effetto fiscale riprese valore area: dec. eff. met. patr.			0
		; eff. met. finanz.	
f) Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio (d - e1)			590.485
EFFETTI SUL CONTO ECONOMICO			
g) Effetto lordo			unità di euro
Effetti sul risultato prima delle imposte	(saldo maggiori costi imputabili all'esercizio)		-14.840
di cui storno canoni su operazioni di leasing finanziario		630.497	
di cui rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario		-7.440	
di cui rilevazione di quote di ammortamento su contratti in essere		-77.843	
di cui differenziale quote di ammortamento su beni riscattati		-560.054	
e3) Effetto fiscale	(saldo minori imposte imputabili all'esercizio)		-5.262
e4) Effetto fiscale ripresa valore area: dec. eff. met. patr.			0
		; eff. met. finanz.	
h) Effetto netto che si avrebbe avuto sul risultato d'es. dalla rilevazione delle operazioni di leasing con il metodo finanziario rispetto al metodo patrimoniale adottato (g - e3 + e4) (minore utile o maggiore perdita)			-9.578

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

(Gian Luca Santi)