

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: IMPRESA SOCIALE VERA COGHI SRL
Sede: Corso Garibaldi, 28 MORTARA PV
Capitale sociale: 98.800,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: PV
Partita IVA: 00187030184
Codice fiscale: 00187030184
Numero REA: 111760
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO): 949920
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: sì
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: FONDAZIONE VERA COGHI
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2019

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2019	31/12/2018
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	16.942	1.874
II - Immobilizzazioni materiali	4.296.768	12.705.796
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	118.785
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>4.313.710</i>	<i>12.826.455</i>
C) Attivo circolante		
II - Crediti	15.670	104.490

	31/12/2019	31/12/2018
esigibili entro l'esercizio successivo	15.670	104.490
IV - Disponibilita' liquide	102.434	91.787
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>118.104</i>	<i>196.277</i>
D) Ratei e risconti	3.981	4.574
<i>Totale attivo</i>	<i>4.435.795</i>	<i>13.027.306</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	98.800	98.800
III - Riserve di rivalutazione	3.878.860	11.293.735
IV - Riserva legale	50.194	50.194
V - Riserve statutarie	202.765	171.393
VI - Altre riserve	(1)	748.674
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(38.985)	(8.467)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.191.633</i>	<i>12.354.329</i>
B) Fondi per rischi e oneri	-	80.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.507	9.369
D) Debiti	241.913	582.956
esigibili entro l'esercizio successivo	37.913	28.956
esigibili oltre l'esercizio successivo	204.000	554.000
E) Ratei e risconti	742	652
<i>Totale passivo</i>	<i>4.435.795</i>	<i>13.027.306</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	202.969	294.140
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	14.026
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	9.938	2.943
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>9.938</i>	<i>2.943</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>212.907</i>	<i>311.109</i>
B) Costi della produzione		

	31/12/2019	31/12/2018
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.088	7.967
7) per servizi	80.737	90.282
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	39.348	46.376
b) oneri sociali	12.091	14.426
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	2.748	3.221
c) trattamento di fine rapporto	2.748	3.079
e) altri costi	-	142
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>54.187</i>	<i>64.023</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	34.381	43.884
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.777	414
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.604	43.470
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>34.381</i>	<i>43.884</i>
14) oneri diversi di gestione	71.686	108.821
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>249.079</i>	<i>314.977</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(36.172)	(3.868)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	53	30
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>53</i>	<i>30</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>53</i>	<i>30</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	394	391
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>394</i>	<i>391</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(341)</i>	<i>(361)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(36.513)	(4.229)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.472	4.238
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>2.472</i>	<i>4.238</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(38.985)	(8.467)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2019.

Il Bilancio viene redatto in forma abbreviata nel rispetto della nuova normativa di cui al D.lgs 139/2015.

Il presente bilancio viene approvato oltre i termini previsti dal codice civile senza verbale di differimento dei termini di approvazione per effetto di disposizioni di legge straordinarie per pandemia coronavirus.

Fatti rilevanti avvenuti nel corso dell'esercizio

In via preliminare è opportuno segnalare che sono avvenuti nel corso dell'esercizio 2019 significativi Fatti di rilievo; la veste che assume ora questa società, che peraltro ha mantenuto lo stesso numero di partita iva, la stessa sede legale, è sostanzialmente e formalmente diversa da quella risultante dall'esercizio precedente; dunque il raffronto dei dati di bilancio non consentirà un valido strumento di giudizio sulla sua gestione.

A far tempo dal 7.8.2019 ha avuto effetto la scissione della preesistente SAS Società Agricola Sviluppo srl che era società avente ad oggetto la sola gestione immobiliare del proprio patrimonio composto da vaste aree agricole e immobili variamente composti così come risultante dalle dettagliate note integrative degli esercizi precedenti.

Dunque a tutto il 7.8.2019 la società aveva quale suo scopo quello del perseguimento di un utile come tutte le società commerciali al cui gruppo essa apparteneva; a partire quella data la società è divenuta impresa sociale la quale, per l'art. 1 del D.lgs 112/2017, esercita una attività di impresa **senza scopo di lucro** e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale.

In ogni caso si offriranno nel corso della presente nota tutte le informazioni necessarie ai soggetti terzi per comprendere la sua evoluzione e poter giudicare il suo risultato di esercizio.

Il patrimonio che attualmente possiede è quello destinato alle sue finalità ed è stato oggetto di attente valutazioni ed individuazione sulla base anche degli obbiettivi che intende raggiungere.

Le finalità della impresa Sociale sono costituite da:

- **interventi e prestazioni sanitarie** unitamente a iniziative nel settore dell'assistenza sanitaria e socio sanitaria;
- **interventi per servizi sociali**, quali le locazioni di alloggi sociali e la beneficenza a favore di soggetti svantaggiati;
- **iniziative culturali** in ambito letterario e artistico, organizzando eventi, incontri letterari, mostre nel Castello Isimbardi di Castello D'Agogna;
- **interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio**, ai sensi del D.Lgs.22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni;
- **interventi e servizi finalizzati alla salvaguardia e al miglioramento delle condizioni dell'ambiente** e all'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali;
- **ricerca scientifica in ambito ambientale e di particolare interesse sociale**;
- **l'organizzazione e gestione, nell'ambito culturale e artistico**, di attività di piccolo turismo e accoglienza di **interesse sociale, culturale e promozione del territorio**.

Si segnala che fra le sue finalità qui riportate la prevalente è quella della **realizzazione di un villaggio Alzheimer prestazioni socio – sanitarie** per il quale già è avvenuta senza successo la partecipazione ad un Bando indetto da ATS Pavia.

Le finalità qui riportate sono speculari a quelle della sua controllante Fondazione Coghi.

La Fondazione Coghi, a seguito di un percorso autorizzativo articolato e complesso avvenuto sotto il controllo della Regione Lombardia direzione generale Welfare e concluso in data 05/07/2019 con decreto n. 336, ha infatti ampliato le sue finalità in via prevalente destinate originariamente alla sola sanità del territorio e sono le stesse dell'Impresa Sociale

L'impresa sociale così costituita diventerà pertanto il braccio operativo della Fondazione Vera Coghi.

La nostra società è sempre stata e rimane a socio unico poichè è posseduta integralmente dalla Fondazione Vera Coghi; la sua quota di partecipazione è stata ereditata da Fondazione alla morte di Vera Coghi in quanto sua erede universale.

Alla Fondazione Coghi spetta dunque la direzione, il coordinamento e, per disposizioni statutarie, la gestione straordinaria della società.

Pertanto la Fondazione Coghi non solo delibera tutti gli interventi che le spettano per disposizioni statutarie e riconducibili alla gestione amministrativa straordinaria, ma il Presidente di Fondazione, nella sua doppia veste anche di amministratore unico della impresa sociale, condivide con il Consiglio di amministrazione di Fondazione Coghi ogni altro intervento di gestione ordinaria significativo. Pertanto si può concludere che l'amministrazione della impresa sociale è e sarà il frutto corale del Consiglio di amministrazione della Fondazione Coghi.

Operazione straordinaria di scissione che ha generato la nostra società

La scissione realizzata è stata omogenea, parziale, proporzionale.

OMOGENEA : in quanto attuata fra società di capitali aventi scopo analogo costituito dalla pura gestione di immobiliare.

PARZIALE : con l'operazione scissione la società scissa rimane in esistenza; solo parte del patrimonio della società scissa è stato trasferito alla società beneficiaria costituita ex novo.

PROPORZIONALE : in quanto avviene l'attribuzione totale delle quote di partecipazione della beneficiaria al socio unico della scissa.

L'iter della scissione è stato il seguente:

In data 29.5.2019 è stata deliberata la scissione dalla assemblea straordinaria della società scissa;

In data 18.7.2019 è stata decisa la scissione;

In data 7/8/ 2019 è avvenuta l'iscrizione a registro imprese e dunque da questa data decorre l'effetto della scissione

Scopo della scissione è stato quello di consentire alla controllante Fondazione coghi di perseguire i propri scopi fondazionali per il tramite di una impresa sociale che già aveva nelle sue disponibilità il patrimonio immobiliare necessario a tal fine; questo è stato possibile separando il patrimonio immobiliare posseduto dalla scissa Società agricola sviluppo.

Patrimonio a seguito della scissione

Il patrimonio dell'Impresa sociale alla data del 07.08.2019 a seguito della scissione è così costituito:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'	SALDO FINALE	PASSIVITA'	SALDO FINALE
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	5.361,64	CAPITALE SOCIALE	98.800,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.299.829,46	RISERVE	4.131.819,28
CREDITI COMMERCIALI	87.854,91	RISULTATI DELL'ESERCIZIO 01.01/07.08.19	23.834,29
ENTI PREVIDENZIALI	337,20	TFR	2.579,57
CREDITI VARI	4.391,90	FINANZIAMENTI	204.000,00
DISPONIBILITA' LIQUIDE	78.655,21	DEBITI	24.062,19
RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.465,19	RATEI E RISCONTI PASSIVI	2.579,58
CONTI ERARIALI	4.779,40		
TOTALE ATTIVITA'	4.487.674,91	TOTALE PASSIVITA'	4.487.674,91

DETTAGLIO VALORI PATRIMONIALI ATTIVI E PASSIVI DISTRIBUITI FRA LA SCISSA E LA BENEFICIARIA CON LA SCISSIONE		
ATTIVITA'		
	VALORI ATTIVI PATRIMONIALI ASSEGNATI ALLA BENEFICIARIA	VALORI ATTIVI PATRIMONIALI RIMASTI ALLA SCISSA
<u>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</u>		
TERRENI	7.688.931,14	1.407.562,98
FABBRICATI	852.037,21	2.852.053,44
ALTRI IMMOBILIZZAZIONI	105.552,99	101.901,32
<u>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</u>		
PARTECIPAZ MAGAZZINI VERCELLESI	118.785,00	0,00
TOTALI	8.765.306,34	4.361.517,74

DETTAGLIO VALORI PATRIMONIALI ATTIVI E PASSIVI DISTRIBUITI FRA LA SCISSA E LA BENEFICIARIA CON LA SCISSIONE		
PASSIVITA'		
	VALORI PASSIVI PATRIMONIALI ASSEGNATI ALLA BENEFICIARIA	VALORI PASSIVI PATRIMONIALI RIMASTI ALLA SCISSA
Fondo rischi immobilizz.finanz.	80.000,00	0,00
Cambiale agraria	50.000,00	0,00
Altri finanziamenti	300.000,00	204.000,00
TFR	8.699,94	0,00
F.DI AMMORTAMENTO	202.896,33	61.688,00
TOTALI	641.596,27	265.688,00

Il suo patrimonio netto è a conclusione della scissione è di € 4.254.453; esso rappresenta in percentuale il 34,371% del patrimonio della scissa Sas Società Agricola Sviluppo srl come da dettaglio seguente

Riparto del patrimonio netto delle riserve in sospensione di imposta a seguito della scissione.

SUDDIVISIONE PATRIMONIO NETTO FRA LA SCISSA E LA BENEFICIARIA AL 07.08.2019

	S.A.S.	IMPRESA SOCIALE COGHI SRL (EX SAS)	IMMOBILIARE COGHI SRL
R.R. 185/08	€ 10.816.871,33	€ 3.717.866,84	€ 7.099.004,49
R.R. SVINC. 185/2008	€ 296.019,37	€ 101.745,00	€ 194.274,00

R.R. 72/83 SVINCOLATA	€	120.025,49	€	41.253,96	€	78.771,53
R.R. 576/75	€	52.352,00	€	17.993,91	€	34.358,09
R.LEGALE	€	50.194,28	€	50.194,28	€	-
RIS.STAT.	€	171.392,53			€	-
UTILE 2019	€	23.834,29	€	23.834,29		
ALTRE RIS.UTILI	€	748.674,44	€	202.765,29	€	617.302,05
CAP.SOC.	€	98.800,00	€	98.800,00	€	100.000,00
	€	12.378.163,73	€	4.254.453,57	€	8.123.710,16
				34,371%		65,629%

Le riserve sono state attribuite e ricostituite presso la beneficiaria nella stessa proporzione della assegnazione del patrimonio netto assegnato.

Riparto delle perdite fiscali fra la scissa e la beneficiaria

Le perdite fiscali deducibili risultanti dalla dichiarazione redditi SC della società scissa erano costituite da:

€ 64.203 derivanti da esercizi precedenti all'anno 2018

€ 25.670 derivante da perdita dell'esercizio 2018

Il tutto per un totale di perdite deducibili di € 89.873

Si precisa che il manifestarsi costante di perdite deducibili era dovuta nel passato alla tassabilità dei canoni di aree agricole in base ai valori catastali.

Nel rispetto del test di vitalità di cui all'art. 172 comma 7 richiamato all'art. 173, le perdite saranno così distribuite fra la scissa e la beneficiaria:

- Impresa Sociale Vera Coghi Srl € 30.890 (34,371%)

- Immobiliare Coghi Srl € 58.983 (65,629%)

Attività svolta

L'attività sociale a tutto il 7.8.2019 è stata pertanto quella della Gestione immobiliare di terreni agricoli e dei fabbricati così come nel dettaglio specificato negli esercizi precedenti cui si rimanda.

Dal 07.08. al 31.12.2019 l'attività svolta, oltre alla gestione degli immobili rimasti post-scissione, riconducibili alle sue finalità in fase di start-up, è stata la seguente:

- attività culturali svolte nel Castello Isimbardi originario del XIV ° secolo;
- affitto di alloggi con contratti sociali ad una cooperativa ONLUS destinanti all'accoglienza di minori.

Dal 2020 è stata trasferita a codesta impresa sociale anche un poliambulatorio accreditato da ATS regione Lombardia, attività precedentemente svolta da una associazione no profit costituita da Fondazione Coghi e denominata Centro Geriatrico Coghi Vera.

Andamento generale della gestione

Il risultato di esercizio per l'esercizio 2019 si presenta con una perdita di € 38.904 ed è il risultato della fusione di due conti economici relativi allo svolgimento di due attività diverse e che qui di seguito vengono esplicitati :

	SAS PERIODO 01.01-07.08		IMP SOC PERIODO 07.08-31.12		TOTALE
A.1 ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	184.120,64	€	18.848,14	€ 202.968,78
A.5 altri ricavi e proventi	€	8.246,29	€	1.691,92	€ 9.938,21
TOTALE PRODUZIONE	€	192.366,93	€	20.540,06	€ 212.906,99
B- COSTI DELLA PRODUZIONE					
B.6 materie prime	€	4.301,90	€	3.786,55	€ 8.088,45
B.7 servizi	€	38.852,12	€	41.884,38	€ 80.736,50
B.9 personale					
-a) salari e stipendi	€	28.689,99	€	10.658,11	€ 39.348,10
-b) oneri sociali	€	9.633,24	€	2.458,09	€ 12.091,33
-c) tfr	€	1.931,99	€	815,68	€ 2.747,67
B.10 ammortamenti e svalutazioni					
-a) ammortamenti immateriali	€	242,00	€	3.535,00	€ 3.777,00
-b) ammortamenti materiali	€	25.691,00	€	4.913,00	€ 30.604,00
B.14 oneri diversi di gestione	€	56.645,80	€	15.040,08	€ 71.685,88
C- PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
C.16 proventi finanziari	€	11,67	€	41,14	€ 52,81
C.17 oneri finanziari	€	84,27	€	309,42	€ 393,69

IMPOSTE CORRENTI

C.20 imposte dell'esercizio	€	2.472,00		€	2.472,00
TOT COSTI	€	168.544,31	€	83.400,31	€ 251.944,62
RISULTATO D'ESERCIZIO	€	23.834,29	-€	62.819,11	-€ 38.984,82

I costi più significativi che hanno determinato la perdita d'esercizio sono dovuti essenzialmente a:

Imposta IMU; il suo costo è di € 63.355; tale onere è reso ancora più rilevante per il fatto che questo costo non è deducibile ai fini delle imposte dirette Ires ed Irap, e quindi non viene attenuato dal recupero in termini di minori imposte. Esso costituisce il 23,66% dei ricavi.

Costo dei dipendenti ; è di € 39.348 pari al 18,41% dei ricavi; i dipendenti erano nel corso della prima parte dell'esercizio in numero di 3 di cui uno a tempo pieno e due amministrative a tempo parziale; dall'anno prossimo a carico dell'esercizio vi sarà un solo dipendente amministrativo a tempo parziale.

Ammortamenti; la loro incidenza è più elevata nel primo periodo gestionale; questo è dovuto al fatto che si riferivano ad immobilizzazioni materiali di fabbricati assegnati alla beneficiaria della scissione.

Spese dei servizi; in questa voce molti i costi per la gestione ordinaria del castello e del suo parco.

La gestione del prossimo esercizio della sola attività riconducibile alle finalità della impresa sociale consentirà un giudizio più puntuale sul suo andamento.

Poiché l'impresa sociale non opera con scopo di lucro e le sue attività saranno modeste e svolte con la sola copertura dei costi diretti, il reddito di impresa sarà prevedibilmente di entità limitata se non in perdita.

I proventi che garantiranno la prosecuzione della sua attività in fase di start up saranno quelli di natura fondiaria.

Fatti successivi alla chiusura dell'esercizio per emergenza Covid 19

Questa impresa registra un impatto rilevante di questa emergenza sugli effetti del prossimo bilancio:

Il poliambulatorio con autorizzazione in capo alla impresa sociale ottenuto in data 28.02.2020 è rimasto chiuso per questa epidemia a tutto il 15.06.2020; la sua ripresa comporterà in ogni caso un rallentamento e costi aggiuntivi non trascurabili.

Tutti gli eventi culturali in programmazione nella primavera e presumibilmente quelli in programmazione a settembre verranno sospesi per pericolo da assembramento.

Interpelli alla Direzione Regionale della Lombardia

Si segnala che sono in corso due interpelli presentati alla direzione regionale della Lombardia della Agenzia delle entrate dei quali il primo con tre quesiti.

Questo perché la normativa di recente applicazione non esaurisce tutte le problematiche che sono emerse.

Sono stati fatti quesiti:

- in ordine alla incidenza dei proventi fondiari sul rapporto esistente fra i ricavi derivanti dalla attività propria necessari alla mantenimento della iscrizione nel registro delle imprese sociali;
- sul trattamento delle agevolazioni fiscali concesse alle imprese sociali in ordine alla loro decorrenza che parrebbe ancora in attesa di approvazione europea;
- sulle modalità di presentazione delle dichiarazioni fiscali e della costruzione del bilancio in presenza di differenti regimi nel caso, come il nostro, di trasformazione in corso d'anno da una società commerciale in impresa sociale;

- altro ancora.

Al momento non sono pervenute risposta dalla DRE, ma solo la richiesta di informazioni e documentazione integrativa.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo Stato patrimoniale, il Conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice Civile si precisa che non esistono elementi dell'attivo o del passivo ricadenti sotto più voci del prospetto di bilancio, la cui annotazione sia necessaria ai fini della comprensione del Bilancio d'esercizio.

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

Principi di redazione

Premessa ai criteri di formazione e redazione del bilancio

Il Bilancio viene redatto nel rispetto del codice civile e della nuova normativa di cui al D.lgs 139/2015 che l'ha implementata.

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

Il contenuto dello Stato patrimoniale e del Conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

La Nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del Bilancio.

Vengono inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428, ove esistenti, pertanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non viene redatta la relazione sulla gestione.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 Codice Civile.

Principi del bilancio.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Conformemente ai principi contabili nazionali, alla regolamentazione comunitaria, alla nuova normativa di cui al Dlgs. 135 del 2015, il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi della prevalenza della sostanza sulla forma e della rilevanza.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Principio della continuità aziendale

L'ampio patrimonio aziendale costituito sostanzialmente da terreni agricoli e la loro facile collocazione sul mercato in caso di necessità garantiscono la continuità di questa società.

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

Non ve ne sono.

Cambiamenti di principi contabili

Non ve ne sono.

Correzione di errori rilevanti

Non ve ne sono.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per le motivazioni su descritte la comparabilità dei bilanci di quest'anno non è significativa:

- quanto allo stato patrimoniale il raffronto è fatto fra il patrimonio esistente a fine esercizio, necessariamente diminuito a seguito dei valori patrimoniali assegnati con la scissione, e quello iniziale nel quale il patrimonio ante scissione si presentava particolarmente elevato.
- Quanto al conto economico la comparabilità risulta essere ancor meno significativa; a questa scontata carenza si sopperisce con ulteriori informazioni e dettagli presenti nella nota qui redatta.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, e sono riportati nel seguito per ogni singola posta dell'attivo e del passivo.

Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Nota integrativa, attivo

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, e sono riportati nel seguito nell'introduzione alle singole poste dell'attivo e del passivo.

Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di realizzazione ed il loro ammortamento è sistematico a quote costanti sulla base di un piano che assicuri una corretta ripartizione dei costi nel periodo di vita economica dei beni

Sono costituite da:

Costi di impianto e di ampliamento e di scissione sostenuti nell'anno per l'operazione di scissione su riferita; sono stati ammortizzati nella misura del 20%

“costi sostenuti per la realizzazione del sito web dell'azienda”, ammortizzati misura del 20% e dunque nella prospettiva di un utilizzo quinquennale;

“immobilizzazioni in corso” per un modesto ammontare (€ 1260) dovuti a costi professionali per progetti su immobili ancora da realizzare; nessun ammortamento pertanto per tale voce;

“costi di restauro su beni di terzi” ammortizzati del 20% (€ 1.000); trattasi del restauro di una micropila di proprietà di Ente Risi in esposizione nel parco del nostro castello.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili .

L'ammortamento è avvenuto in ogni esercizio sulla base di un piano tecnico-economico che assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile del bene e nella considerazione del possibile realizzo a conclusione della sua partecipazione al processo produttivo.

L'ammortamento è sistematico e costante negli anni; pertanto nessuna variazione nel suo criterio di determinazione.

Le immobilizzazioni materiali sono composte dalle seguenti voci:

Terreni e fabbricati

Impianti e macchinari

Attrezzature

Altri beni

TERRENI E FABBRICATI

Per ciò che concerne gli immobili di proprietà della società posseduti al 31/12/2008, ad eccezione dei fabbricati strumentali per natura e delle aree edificabili, si riferisce che questi sono stati oggetto di rivalutazione sia civilistica che fiscale ai sensi del D.L. 185/2008.

Terreni

I terreni non hanno subito alcun ammortamento in quanto gli stessi sono, per natura, dotati di vita utile illimitata nel tempo e non soggetti a deperimento.

Nell'esercizio 2006 si è proceduto inoltre a scorporare il valore del terreno di pertinenza dei fabbricati nel rispetto del principio contabile dell'OIC n. 16.

Fabbricati

Alla data di chiusura del presente esercizio i fabbricati presenti nel patrimonio della società, suddivisi per destinazione, sono riconducibili alle seguenti categorie:

1) **fabbricati di civile abitazione**, molti dei quali risultano inagibili come da dichiarazione presentata al comune; per quanto riguarda gli altri uno è ad uso della società quale sede operativa, un altro sito nel fabbricato castello è in uso gratuito ad un dipendente; un altro è sfitto; due villette sono state locate in corso d'anno con affitto sociale così come già riferito in precedenza.

2) **fabbricati strumentali per natura (negozi)**: sono tre unità; due sono affittate; delle quali una utilizzata quale ambulatorio medico per visite gratuite con costo a carico della controllante Fondazione Coghi; un'altra sfitta.

3) **Fabbricato castello**; è una unità classificata come A/6

I fabbricati qui elencati non sono stati sottoposti ad alcun ammortamento; il loro valore di mercato è compatibile con il loro valore contabile.

IMPIANTI E MACCHINARIO

I cespiti appartenenti a tale voce sono costituiti da beni strumentali destinati allo svolgimento dell'attività di "location" e all'uso del poliambulatorio affittato nell'anno.

Questi ammortamenti nell'anno non sono stati considerati deducibili fiscalmente in quanto, pur acquisiti per tale attività, non hanno dato luogo a ricavi riconducibili a prestazioni di servizi inerenti, ma solo a semplici affitti.

Indeducibili sono stati pure considerati anche gli ammortamenti degli impianti in uso al poliambulatorio affittato: nel corso del prossimo esercizio detti ammortamenti diverranno deducibili per l'ampliamento dell'attività dell'impresa socile a quella della gestione del poliambulatorio.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 15%; nei casi in cui il costo è stato di modesta entità l'ammortamento è stato del 100%.

ATTREZZATURE

La voce è costituita da attrezzature per cucine e da attrezzature utilizzate per attività di manutenzione degli immobili e del parco del castello.

Il coefficiente di ammortamento applicato è stato del 15% e, laddove di modesta entità al 100%.

Non è stato considerato deducibile fiscalmente.

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

La voce è costituita da beni destinati ad arredamento di modesto valore, telefoni cellulari, un vecchio autocarro

Molti dei cespiti sono interamente ammortizzati

L'arredamento dei locali per location è ammortizzato con aliquota del 15% e non sono stati considerati deducibili fiscalmente.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati negli esercizi precedenti.

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali riconducibili alle voci impianti e macchinari – attrezzature – altri beni, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso.

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

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a Conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Altri cespiti di modesto valore sono stati completamente ammortizzati nel corso dell'esercizio a norma dell'OIC 16.

Per ciò che concerne tutte le immobilizzazioni materiali ed immateriali la società ha valutato se vi siano indicatori che possano comportare una riduzione di valore durevole nel rispetto dell'OIC 9 che nel caso specifico non sono stati rilevati.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

La partecipazione non qualificata (pari al 10%) nella società Magazzini Generali di San Germano Vercellese Srl in liquidazione, anch'essa società a gestione immobiliare, è stata assegnata alla beneficiaria della scissa in quanto strettamente legata ad una gestione solo immobiliare.

Pertanto non è più presente nel patrimonio aziendale a far tempo dalla data di effetto della scissione.

Movimenti delle immobilizzazioni

E' necessaria una premessa al riguardo; come è conseguenza di una operazione di scissione le variazioni che si rilevano nell'ambito patrimoniale sono rilevanti soprattutto quelle in diminuzione in rapporto ai valori di inizio d'anno; questo anche nella considerazione che alla beneficiaria è stato assegnato un patrimonio netto pari al 65,629% del proprio.

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie dei quali si dovrà tenere conto delle informazioni fornite in precedenza.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

il costo storico;

le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;

le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;

le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.330	12.942.991	118.785	13.065.106
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.456	237.195	-	238.651
Valore di bilancio	1.874	12.705.796	118.785	12.826.455
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizione	18.845	11.129	-	29.974
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	8.592.602	118.785	8.711.387
Ammortamento dell'esercizio	3.777	30.604	-	34.381
Totale variazioni	15.068	(8.612.077)	(118.785)	(8.715.794)
Valore di fine esercizio				
Costo	22.175	4.361.518	-	4.383.693
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.233	64.750	-	69.983
Valore di bilancio	16.942	4.296.768	-	4.313.710

Le variazioni in diminuzione sono da ricondurre alla scissione largamente commentata in precedenza.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c. per i bilancio redatti in forma abbreviata.

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Sono costituiti da:

Crediti verso clienti

Sono valutati con il criterio del valore di presunto realizzo.

Da un'attenta analisi delle singole posizioni è emerso che la totalità dei crediti iscritti a tale voce alla fine dell'esercizio sono stati tutti incassati entro la data di chiusura del presente bilancio e pertanto nessun accantonamento è stato fatto al fondo svalutazione crediti che rimane prudenzialmente iscritto per il valore complessivo di € 279.

Crediti tributari

Sono iscritti al valore nominale.

Altri crediti

Sono iscritti al loro valore nominale.

Disponibilità liquide

Sono iscritte con il criterio del valore nominale e sono costituite dal saldo attivo dei conti correnti bancari e dalla cassa contanti.

Ratei e risconti attivi

Sono iscritti nel rispetto del principio di competenza temporale.

Sono costituiti dal risconto di quote di premi assicurativi.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

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

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità,

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
	Capitale		-	-	98.800
<i>Capitale</i>					
	Capitale		-	-	-
<i>Totale</i>					
			-	-	98.800
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	A;B	3.878.860	142.999	3.735.861
<i>Totale</i>					
			3.878.860	142.999	3.735.861
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	50.194	-	50.194
<i>Totale</i>					
			50.194	-	50.194
<i>Riserve statutarie</i>					
	Utili	A;B;C	-	-	-
<i>Totale</i>					
			-	-	-
<i>Altre riserve</i>					
	Utili	A;B;C	202.765	202.765	-
<i>Totale</i>					
			202.765	202.765	-
<i>Totale Composizione voci PN</i>					
			4.131.819	345.764	3.884.855
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

Il patrimonio netto di euro 4.230.619 costituisce la somma della quota distribuibile, non distribuibile e del capitale sociale.

Le riserve di rivalutazione risultano essere composte da:

Denominazione Riserva	Valore contabile	Quota non distribuibile
Riserva rivalut. ex L 72/83 (*)	41.254	0
Riserva rivalut. ex L 576/75 (**)	17.994	17.994
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota vincolata) (***)	3.717.867	3.717.867
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota svincolata) (****)	101.745	0
TOTALE	3.878.860	3.735.861

(*) = riserva costituita a seguito di rivalutazione monetaria, è stata “liberata” nell’anno 1997 mediante versamento di imposta sostitutiva e pertanto risulta liberamente distribuibile;

(**) = riserva da conferimento agevolato in sospensione di imposta;

Le riserve da DL 185/08 derivano dalla rivalutazione degli immobili della società, effettuata anche ai fini fiscali, alla data del 31.12.2008, di cui:

(***) = quota della riserva che risulta “vincolata”, in quanto non è stata liberata tramite il versamento di imposta sostitutiva per l'affrancamento della stessa, in caso di distribuzione andrà tassata.

(****) = quota della riserva che risulta “svincolata”, in quanto gli immobili a cui si riferisce sono stati ceduti e la plusvalenza fiscale è stata tassata secondo le modalità ordinarie, liberamente distribuibile senza ulteriore tassazione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	9.369	803	8.665	(7.862)	7.862	1.507
Totale	9.369	803	8.665	(7.862)	-	1.507

Non vi sono informazioni di carattere rilevante da evidenziare.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, che coincide con il valore presunto di estinzione, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c. per i bilancio redatti in forma abbreviata.

Debiti correnti

Sono costituiti da debito verso fornitori, debiti tributari e contributivi.

Debiti oltre l'esercizio

Sono costituiti da un finanziamento infruttifero concesso dalla controllante per consentire il restauro di immobili per la loro conservazione di valore, quali quelli relativi al fabbricato castello.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non vi sono poste rientranti in tale tipologia nel presente bilancio.

Non vi sono altre informazioni rilevanti da evidenziare in merito.

Ratei e risconti passivi

Sono iscritti nel rispetto del principio di competenza temporale.

Sono costituiti da ratei passivi per utenze.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile.

Al riguardo si rinvia alla parte introduttiva della presente relazione nella quale sono stati dettagliati tutti i componenti economici del bilancio suddivisi fra le due attività svolte dalla società nei due differenti periodi.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, direttamente connessi agli stessi.

I ricavi delle prestazioni sono riconducibili sostanzialmente all'affitto di terreni agricoli e per locazione di immobili parte dei quali, nella seconda parte dell'esercizio sono costituiti da locazioni sociali.

Limitati i ricavi riconducibili con l'attività dell'impresa sociale a causa del suo start up.

Costi della produzione

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

Proventi e oneri finanziari

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel presente esercizio non si sono manifestati elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti

Le imposte correnti di competenza dell'esercizio non sono state previste per queste motivazioni:

- Ires; non è dovuta sia per perdite a fine esercizio che quelle riportate da anni precedenti;
- Irap; non risulta dovuta per le nuove misure previste dal governo anticrisi da coronavirus

Imposte anticipate

A fronte della perdita fiscale non sono state prudenzialmente iscritte imposte anticipate a bilancio, in quanto non vi è ad ora la ragionevole certezza che le stesse possano essere compensate con future basi imponibili positive.

Le perdite fiscali risultanti dal modello Redditi 2019 sono pari ad € 89.873 delle quali € 30.990 rimaste in capo all'impresa sociale a seguito di una attribuzione proporzionale del patrimonio netto della scissa.

Non vi sono altre informazioni rilevanti da evidenziare in merito.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	1	2

Non vi sono altre informazioni rilevanti da evidenziare in merito.

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

Il compenso dell'amministratore unico è stato deliberato separatamente per ciascuno dei due periodi amministrativi:

- € 15.000 per l'attività dell'amministratore a tutto il 7/8 2019 e comprensivo delle spese vive sostenute;
- € 1.300 per sole indennità e spese vive sostenute.

Non esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'organo amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Non vi sono altre informazioni rilevanti da evidenziare in merito.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si segnala l'affitto per la locazione al socio Fondazione Coghi di una unità immobiliare adibita a poliambulatorio ed utilizzata dalla associazione No profit Centro geriatrico Vera Coghi.

Il canone di locazione è di € 3.000 annui ed è da considerarsi affitto congruo per locali siti in un piccolo comune di poco più di 1.000 abitanti.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Non vi sono informazioni rilevanti da evidenziare.

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

Non vi sono strumenti finanziari derivati.

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

L'attività di direzione e coordinamento è esercitata dalla Fondazione Vera Coghi, che non è tenuta alla redazione del bilancio secondo quanto previsto dagli art. 2423 e seguenti del cod. civ., né alla presentazione dello stesso presso il Registro Imprese.

La nostra società è pertanto esonerata dall'indicare i dati richiesti dall'art. 2497-bis comma 4 cod. civ.

Azioni proprie e di società controllanti

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società attesta che non ve ne sono..

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di ripianare la perdita d'esercizio con riserva di rivalutazione dl 72/83

Non vi sono altre informazioni rilevanti da evidenziare in merito.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'amministratore unico

Dott.ssa Maria Angela Zenoni