

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 31/12/2021

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	15.426	16.162
II - Immobilizzazioni materiali	4.284.889	4.287.138
Totale immobilizzazioni (B)	4.300.315	4.303.300
C) Attivo circolante		
II - Crediti	13.942	25.377
esigibili entro l'esercizio successivo	13.942	25.377

	31/12/2021	31/12/2020
IV - Disponibilita' liquide	58.668	118.750
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>72.610</i>	<i>144.127</i>
D) Ratei e risconti	3.828	3.234
<i>Totale attivo</i>	<i>4.376.753</i>	<i>4.450.661</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	98.800	98.800
III - Riserve di rivalutazione	3.789.380	3.839.875
IV - Riserva legale	50.194	50.194
VI - Altre riserve	280.617	280.616
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(90.656)	(50.495)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.128.335</i>	<i>4.218.990</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	684	-
D) Debiti	243.868	231.589
esigibili entro l'esercizio successivo	39.868	27.589
esigibili oltre l'esercizio successivo	204.000	204.000
E) Ratei e risconti	3.866	82
<i>Totale passivo</i>	<i>4.376.753</i>	<i>4.450.661</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	92.986	89.219
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	2.921	19.605
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>2.921</i>	<i>19.605</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>95.907</i>	<i>108.824</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.811	7.610
7) per servizi	107.260	97.603
8) per godimento di beni di terzi	2.269	-
9) per il personale	-	-

	31/12/2021	31/12/2020
a) salari e stipendi	14.498	10.565
b) oneri sociali	3.976	3.101
personale c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del	1.247	895
c) trattamento di fine rapporto	1.003	767
e) altri costi	244	128
Totale costi per il personale	19.721	14.561
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	15.921	15.373
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.396	4.845
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	11.525	10.528
Totale ammortamenti e svalutazioni	15.921	15.373
14) oneri diversi di gestione	26.581	32.178
Totale costi della produzione	186.563	167.325
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(90.656)	(58.501)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
b/c) da titoli iscr.nelle immob.che non costituisc.partecip.e da titoli iscr.nell'attivo circ.no partecip	-	8.032
partecipazioni c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	-	8.032
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	3
Totale proventi diversi dai precedenti	-	3
Totale altri proventi finanziari	-	8.035
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	-	29
Totale interessi e altri oneri finanziari	-	29
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	-	8.006
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(90.656)	(50.495)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(90.656)	(50.495)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2021

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

La nostra società è a socio unico poichè è posseduta integralmente dalla Fondazione Vera Coghi cui spetta pertanto la direzione, il coordinamento della nostra società e, per disposizioni statutarie, la gestione straordinaria della società.

L'impresa sociale è stata costituita nell'anno 2019 successivamente ad una scissione parziale proporzionale della società preesistente di pura gestione immobiliare denominata Società Agricola Sviluppo srl e successiva trasformazione in impresa sociale con statuto nel rispetto del D.lgs. 112 del luglio 2017; pertanto è già iscritta nell'albo riservato alle imprese sociali.

L'oggetto sociale della impresa sociale è speculare a quello della Fondazione Coghi allo scopo di diventare il suo braccio operativo.

A partire dall'anno 2019 nel quale è avvenuta la scissione succitata si può affermare che si è costituito un gruppo diretto e coordinato da Fondazione Coghi; il collegamento si è creato fra Fondazione Coghi e le due società partecipate al 100%, una delle quali rientra nell'ambito di una gestione societaria ordinaria (società Immobiliare Coghi srl) , mentre l'impresa sociale rientra nel gruppo dei soggetti del terzo settore.

Attività svolta

L'attività sociale svolta nell'anno e rientrante nelle sue finalità è stata la seguente:

- poliambulatorio accreditato da ATS denominato Centro geriatrico (al n°1215 del registro regionale delle strutture accreditate).
- affitto di alloggi con contratti sociali ad una cooperativa ONLUS destinanti all'accoglienza di minori.
- attività culturali : è stata fatta una importante manifestazione dedicata alla evoluzione della donna italiana in ambito sociale e politico nel secolo scorso e denominata “ *Cent'anni di storia al femminile*”; la durata è stata di un mese e mezzo ; si è svolta al Castello Isimbardi di proprietà con esposizioni pittoriche , fotografiche, manifesti pubblicitari di inizio secolo; una pare dedicata anche alla evoluzione del costume; numerose tavole rotonde su temi sociali.

Andamento generale della gestione

Il risultato della gestione ha comportato una perdita di € 90.656.

Si ricorda che l'impresa sociale è stata costituita allo scopo di avere una struttura societaria adatta alla gestione di una nuova attività in ambito sanitario derivante dalla costruzione di un villaggio Alzheimer per il quale Fondazione partecipava ad un Bando di ATS nell'anno 2019 al quale si confidava di poter accedere in assenza di altri progetti disponibili; al bando non fummo ammessi a causa di una carenza di requisiti: Fondazione non era gestore di una preesistente RSA; in sostituzione Fondazione presentava l'avvalimento con un'altra RSA del territorio che non fu ritenuta sufficiente a superare il requisito richiesto.

Senza la possibilità di svolgere una attività imprenditoriale nell'ambito sanitario risulta difficile raggiungere risultati gestionali positivi; questo anche perché il Castello e le sue pertinenze necessitano di costi importanti di manutenzione per la sua conservazione; nell'ambito del progetto Alzheimer il suo utilizzo sarebbe per lo più asservito ai pazienti del villaggio.

Andando ad analizzare i risultati gestionali imputabili a ciascuna area e qui di seguito riassunti è stato possibile accertare quanto segue:

RISULTATI ECONOMICI PER AREE

AREE	COSTI	RICAVI	RISULTATO
------	-------	--------	-----------

GESTIONE FONDIARIA	20.414	41.429	21.015
GESTIONE AMBULATORIO	44.683	34.810	- 9.873
ATTIVITA' CULTURALI	12.673	2.347	- 10.326
LOCAZIONI SOCIALI	-	14.400	14.400
COSTI GESTIONE CASTELLO	47.403	-	- 47.403
COSTI AMMINISTRATIVI DI GESTIONE	61.390	-	-61.390
ALTRI RICAVI		2.921	2.921
TOTALE	186.563	95.907	- 90.656

La gestione del **poliambulatorio** determina una perdita di € 9.873; le tariffe rischieste ai pazienti per le visite geriatriche sono state di molto superiori a quelle praticate nel passato a causa della disponibilità solo di geriatriatri provenienti da strutture pubbliche con le quali ci siamo convenzionati con l'impegno di rispettare le loro tariffe; pur tuttavia la quota riservata alla gestione del poliambulatorio non è risultata sufficiente a coprire tutti i costi della sua gestione.

Fondazione ha fatto la scelta di non incrementare ulteriormente le tariffe per non penalizzare i pazienti del territorio trattenendo pertanto su di sé i costi residui e andando ad accrescere la perdita evidenziata.

L'attività culturale posta in essere nell'anno e durata un mese e mezzo per ogni fine settimana; è stata realizzata grazie alla generosità dei volontari e all'impegno importante di un consigliere di Fondazione ; le mostre che la componevano erano ricche ; la comunicazione (spesso del tutto gratuita o con un costo modesto) ha coinvolto molte testate nazionali; la partecipazione del pubblico non è stata pari alle aspettative ed i costi modesti del suo allestimento non hanno trovato copertura nei biglietti di ingresso.

Locazione sociale – permane un contratto di affitto con una cooperativa ONLUS dedicata all'assistenza di minori .

Attività fondiaria -è positiva, ma meno di quanto potrebbe esserlo; l'Imu incide nella misura del 40,36% ed appare un prelievo ingiustificato per le finalità di una impresa sociale.

La cura del **Castello**, necessaria a garantirne il suo mantenimento in condizioni di funzionalità, necessita la presenza di un dipendente multifunzionale ed in grado di gestire il parco, ma anche ad effettuare le numerose manutenzioni che continuamente si rendono necessarie e che evitano il sostenimento di costi maggiori se richiesti ad imprese esterne; necessari anche beni strumentali adeguati per la sua gestione.

Una parziale copertura di questi costi potrebbe essere consentita da un suo utilizzo commerciale per eventi; gli ultimi due esercizi con Pandemia non hanno consentito di proseguire in questo obiettivo; una attività era iniziata in tal senso con la presenza di una dipendente che a causa della Pandemia ha dovuto essere dismessa: nell'esercizio 2021 si è optato per l'assunzione a tempo parziale di una dipendente con esperienze nel campo del turismo per riattivare questo canale.

I costi amministrativi generali di gestione, a raffronto con gli impegni che questa società richiede, sono modesti al di là dell'incidenza che essi causano sui ricavi; sono di fatto non comprimibili ulteriormente.

Nei costi amministrativi sono compresi i costi per la remunerazione dell'amministratore unico e per il sindaco: questi sono rispettivamente di € 10.000 lordi e 3.000 lordi.

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 normativa di cui al D.lgs 139/2015.

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.

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 anche 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

Già a far tempo dalla nota integrativa al bilancio dell'esercizio trascorso il punto è stato oggetto di trattazione dal momento che il bilancio 2020 si chiudeva con un risultato gestionale negativo e dunque con una perdita di € 50.495 ed in ogni caso si preannunciava una perdita anche per l'esercizio successivo così come di fatto è avvenuto.

La pandemia è per certo una causa: sembra riemergere puntualmente con andamento ondivago, cui si deve aggiungere una crisi che si preannuncia di impatto non inferiore a quella generata dal Covid. Non è stato possibile pertanto riattivare l'attività di location come nei nostri programmi e il poliambulatorio ha avuto un rallentamento nella richiesta delle visite.

L'altra causa va invece ricondotta alla immobilizzazione che si è creata sulla realizzazione del progetto sanitario per il Villaggio Alzheimer e per il quale la fondazione si sta impegnando tutt'ora per trovare una alternativa possibile.

Senza la creazione di una struttura per la gestione sanitaria quale la realizzazione del villaggio Alzheimer questa società presenta difficoltà all'ottenimento di risultati quanto meno in pareggio a regime e per questo Fondazione, come s'è detto si sta impegnando per la sua risoluzione.

Risulta evidente che la nostra impresa sociale senza il raggiungimento di questa finalità dovrà rinunciare agli scopi funzionali prevalenti della sua proprietà con conseguenze da valutare.

Quanto alla continuità dell'attività della nostra impresa sociale questa è per certo garantita dal suo consistente patrimonio netto pari a € 4.128.335 è costituito sostanzialmente da un robusto patrimonio immobiliare che è di fatto sottostimato e facilmente realizzabile quanto meno con riferimento alle aree agricole.

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 si segnalano errori rilevanti a norma dell'OIC 29

.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non ve ne sono.

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%

“immobilizzazioni in corso” per un modesto ammontare (€ 5.604) dovuti a costi professionali per progetti su immobili ancora da realizzare; nessun ammortamento pertanto per tale voce;

Materiali

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

Le immobilizzazioni materiali sono composte dalle seguenti voci:

Terreni e fabbricati

Impianti e macchinari

Attrezzature

Altri beni

L'ammortamento è riservato solo a quei beni il cui valore tende a diminuire nel tempo a causa del loro utilizzo o all'obsolescenza; i terreni sono sottratti a questa procedura in quanto mantengono inalterato il loro valore nel tempo ; i fabbricati hanno un valore non inferiore al loro valore di mercato.

Per quanto concerne l'ammortamento degli altri beni strumentali si afferma che esso 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.

Il decreto milleproroghe in sede di conversione ha esteso la possibilità di sospendere gli ammortamenti anche nel bilancio 2021 e anche per quelle società per le quali tale operazione non era stata fatta.

Nel caso in oggetto vi erano pertanto le condizioni, oltre alla normativa che lo consentiva, di procedere in tale operazione.

Non si è ritenuto di farlo per non gravare gli esercizi futuri di tali oneri nella considerazione della totale instabilità della situazione economica generale attuale.

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 incorporare il valore del terreno di pertinenza dei fabbricati nel rispetto del principio contabile dell'OIC n. 16.

Fabbricati

I fabbricati sono stati ora distinti contabilmente nelle seguenti categorie:

1) **fabbricati patrimonio;** molti sono costituiti da fabbricati inagibili come da dichiarazione presentata al comune; in questa categoria sono ricompresi ancora due villette accorpate e locate con contratto di locazione sociale; un negozio attulamente sfritto 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;

2) **fabbricati strumentali per natura e destinazione:** sono costituiti dal castello dalla sede operativa e dal suo archivio, un negozio affittato e magazzini del castello.

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.

Nella maggior parte sono completamente ammortizzati.

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 20% perché trattasi di un automezzo; questo è l'unico bene ammortizzato.

ATTREZZATURE

La voce è costituita da attrezzature per cucine e da attrezzature utilizzate per attività di manutenzione degli immobili e del parco del castello. Per lo più trattasi di beni completamente ammortizzati.

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

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%.

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.

Movimenti delle immobilizzazioni

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	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	26.240	4.371.642	4.397.882
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.078	84.504	94.582
Valore di bilancio	16.162	4.287.138	4.303.300
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	3.660	9.275	12.935
Ammortamento dell'esercizio	4.396	11.525	15.921
Totale variazioni	(736)	(2.250)	(2.986)
Valore di fine esercizio			
Costo	29.900	4.380.918	4.410.818
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.474	96.029	110.503
Valore di bilancio	15.426	4.284.889	4.300.315

Non vi sono altre informazioni da rilevare in merito.

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.

Altri crediti

Sono iscritti al loro valore nominale.; rilevano una forte contrazione a seguito della riduzione di un credito che la società vantava nei confronti del comune per un versamento Imu improprio di cui si è chiesto il rimborso con compensazione dell'imu dovuta nell'anno 2021

Disponibilità liquide

Sono iscritte con il criterio del valore nominale e sono costituite dal saldo attivo dei conti correnti bancari e dalla cassa contanti. Si è contratta significativamente ; nell'anno precedente le maggiori disponibilità furono dovute alla assegnazione di Monete d'oro da parte dei Fondazione Coghi, e che furono successivamente vendute .

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 esposte 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
<i>Capitale</i>					
	Capitale		98.800	-	98.800

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Totale</i>			98.800	-	98.800
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale		3.789.380	71.513	3.717.867
<i>Totale</i>			3.789.380	71.513	3.717.867
<i>Riserva legale</i>					
	Utili		50.194	-	50.194
<i>Totale</i>			50.194	-	50.194
<i>Altre riserve</i>					
	Utili		280.617	280.617	-
<i>Totale</i>			280.617	280.617	-
<i>Perdita d'esercizio</i>			(90.656)		(90.656)
<i>Totale</i>			(90.656)		(90.656)
<i>Totale Composizione voci PN</i>					
			4.128.335	352.130	3.776.205

Il patrimonio netto di euro 4.128.335 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. DL 185/08 (quota vincolata) (***)	3.717.867	3.717.867
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota svincolata) (****)	71.513	0
TOTALE	3.789.380	3.717.867

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.

Si segnala ancora la presenza nel netto patrimoniale di una riserva contributi in conto impianti per € 77.501 derivante dall'esercizio precedente cui si rinvia per il commento in nota integrativa

VARIAZIONI DELLE VOCI DEL PATRIMONIO NETTO

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto.

	31/12/2020	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2021
Capitale	98.800			98.800
Riserva legale	50.194			50.194
Riserva di rivalutazione	3.839.875		50.495	3.789.380
Altre riserve	280.616			280.616
perdita dell'esercizio	-50.495	-40.161		-90.656
Totale patrimonio netto	4.218.990	-40.161	50.495	4.128.335

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 - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			684	684
Totale				

Il TFR qui evidenziato è relativo all'esistenza di un unico dipendente a tempo parziale dedito alla manutenzione e gestione del parco e degli immobili; dall'anno 2021 il dipendente è condiviso con la consorella Immobiliare Coghi srl

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 bilanci redatti in forma abbreviata.

Debiti correnti

Sono costituiti da debito verso fornitori, debiti tributari e contributivi. L'incremento maggiore dei debiti correnti va imputata alla voce debiti verso fornitori.

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 i componenti economici del bilancio suddivisi fra le varie attività ed aree.

Valore della produzione

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

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

- Ires, non è dovuta sia per perdite a fine esercizio che quelle riportate da anni precedenti;
- Irap, non dovuta per perdita d'esercizio

Imposte anticipate

A fine esercizio 2020 erano emerse perdite fiscali deducibili e riportabili per € 113.738.

Il principio contabile 25 afferma che le imposte anticipate generate da perdite fiscali sono iscrivibili in bilancio a tale titolo solo nell'ipotesi in cui sussistono entrambe le seguenti condizioni:

- vi siano ragionevoli certezze di ottenere in futuro imponibili fiscali compensabili con le perdite riportabili;
- le perdite derivano da circostanze ben individuate; nel loro specifico sono costituite in prevalenza dalla tassabilità dei redditi derivanti dalla gestione di terreni agrari in base a redditi agrari catastali e non dai ricavi del conto economico.

Nel corso dell'esercizio precedente e pur in presenza di tali perdite non si è proceduto alla contabilizzazione delle imposte anticipate per carenza del primo requisito qui illustrato.

Inoltre la dottrina si è domandata se in presenza di un reddito imponibile nullo siano da stimare imposte anticipate.

A tale domanda alcuni sostengono si debba dare risposta negativa.

Poiché alla fine del presente esercizio non si profila un reddito tassabile e poiché la destinazione delle imposte anticipate è quella essere portate in diminuzione delle imposte correnti, le imposte anticipate non trovano legittimazione nel presente bilancio.

Pur tuttavia, nella considerazione della previsione di ricavi tassabili in un imminente futuro si ritiene corretto di darne conto nella presente nota integrativa, ma di non procedere alla loro contabilizzazione.

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.

Operai	Totale dipendenti
--------	-------------------

	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	1

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 definito nella misura di € 10.000 annui lordi. Le spese sono state di € 356 e per spese vive documentate.

Il compenso dell'Organo di Controllo è stato di € 3.000 lordi.

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

Poiché l'impresa sociale fa parte del gruppo diretto da Fondazione Coghi la quale dirige il suo gruppo al fine di realizzare le proprie finalità istituzionali nel campo di iniziative sociali e di interesse generale sono innegabili rapporti di stretta collaborazione fra di esse, ma che non interferiscono nei risultati gestionali delle due società soggette a tassazione.

Da segnalare solo l'esistenza di un finanziamento infruttuoso in conto restituzione concesso dalla partecipante nell'anno 2010 alla sua controllata allora società Agricola sviluppo per consentirle di avere le disponibilità liquide necessarie ad intervenire sulla conservazione del patrimonio immobiliare molto degradato, progressivamente restituito nel tempo.

Il debito attuale residuo della impresa sociale derivante dalla scissione citata in precedenza è di € 204.000.

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.

Come già riferito ad esordio della presente nota Fondazione Coghi rappresenta l'ente che sovrintende alla gestione di un gruppo costituito dalla società Impresa sociale Vera Coghi srl e la società di gestione immobiliare denominata Immobiliare Vera Coghi SRL

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 vincolata DL 185/ 2008 per l'intero ammontare.

Non vi sono altre informazioni rilevanti da evidenziare in merito.

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