

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): 682001
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 31/12/2022

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	11.030	15.426
II - Immobilizzazioni materiali	4.279.569	4.284.889
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>4.290.599</i>	<i>4.300.315</i>
C) Attivo circolante		
II - Crediti	78.012	13.942
esigibili entro l'esercizio successivo	11.156	13.942

	31/12/2022	31/12/2021
Imposte anticipate	66.856	-
IV - Disponibilita' liquide	20.200	58.668
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>98.212</i>	<i>72.610</i>
D) Ratei e risconti	4.095	3.828
<i>Totale attivo</i>	<i>4.392.906</i>	<i>4.376.753</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	98.800	98.800
III - Riserve di rivalutazione	3.698.724	3.789.380
IV - Riserva legale	50.194	50.194
VI - Altre riserve	290.491	280.617
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(100)	(90.656)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.138.109</i>	<i>4.128.335</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	684
D) Debiti	253.517	243.868
esigibili entro l'esercizio successivo	49.517	39.868
esigibili oltre l'esercizio successivo	204.000	204.000
E) Ratei e risconti	1.280	3.866
<i>Totale passivo</i>	<i>4.392.906</i>	<i>4.376.753</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	104.007	92.986
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	4.819	2.921
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>4.819</i>	<i>2.921</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>108.826</i>	<i>95.907</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.591	14.811
7) per servizi	103.281	107.260
8) per godimento di beni di terzi	2.232	2.269

	31/12/2022	31/12/2021
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	18.197	14.498
b) oneri sociali	5.857	3.976
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.044	1.247
c) trattamento di fine rapporto	990	1.003
e) altri costi	54	244
Totale costi per il personale	25.098	19.721
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	13.003	15.921
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.396	4.396
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.607	11.525
Totale ammortamenti e svalutazioni	13.003	15.921
14) oneri diversi di gestione	23.567	26.581
Totale costi della produzione	175.772	186.563
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(66.946)	(90.656)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	10	-
Totale interessi e altri oneri finanziari	10	-
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(10)	-
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(66.956)	(90.656)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	(66.856)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(66.856)	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(100)	(90.656)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2022

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, anche 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.

Le finalità 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.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Sui risultati di gestione

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	24.194	41.728	17.534
GESTIONE AMBULATORIO	62.574	46.360	-16.214
ATTIVITA' CULTURALI	716	1.218	502
LOCAZIONI SOCIALI	-	14.400	14.400
COSTI GESTIONE CASTELLO	35.103	-	- 35.103
COSTI AMMINISTRATIVI DI GESTIONE	53.194	-	-53.194
RICAVI COMMERCIALI		300	300
ALTRI RICAVI RESIDUALI		4.820	4.820
IMPOSTE ANTICIPATE	- 66.855		66.855
RISULTATO D'ESERCIZIO	108.926	108.826	- 100

La presenza della voce imposte anticipate è dovuta a due fattori: l'uno l'esistenza di perdite fiscali di cui si darà conto in altra parte di codesta nota; l'altra la ragionevole certezza che nell'esercizio 2023 e seguenti vi saranno redditi imponibili che consentiranno il recupero di questa perdita riducendo la materia imponibile fiscale; queste sono le condizioni derivanti dai principi contabili che autorizzano l'inserimento in bilancio di tale componente positiva; nel nostro caso si precisa che è stata avviata, e in corso di conclusione, la procedura della vendita di una area agricola importante ad un ente pubblico che dovrà avvenire nel corso dell'esercizio 2023; questa cessione determinerà una forte plusvalenza accompagnata da una importante liquidità necessaria a procedere a nuove iniziative in campo sanitario.

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 aveva

partecipato ad un Bando di ATS nell'anno 2019 al quale si confidava di poter accedere in assenza di altri progetti disponibili; al bando Fondazione Vera Coghi, allora intestataria del progetto, non fu ammessa 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 stato asservito anche per iniziative indirizzate ai pazienti del villaggio, oltre che destinato ad eventi culturali.

Nel corso dell'esercizio 2022 Fondazione Coghi, prima di rinunciare definitivamente al progetto che consentirebbe di realizzare il 3° villaggio Alzheimer in Italia, ha conferito un incarico ad uno studio professionale di Milano per effettuare ulteriori approfondimenti per valutare le reali possibilità del raggiungimento di questo obiettivo; questo incarico non ha dato esito positivo. Nell'anno 2023 e con altri interlocutori si faranno ulteriori verifiche al riguardo; in caso di ulteriori esiti negativi si valuteranno interventi alternativi.

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).

La gestione del **poliambulatorio** ha determinato una perdita di € 16.214; le tariffe rischieste ai pazienti per le visite geriatriche sono elevate dal momento che possiamo contare per lo più sulla disponibilità di geriatri provenienti da strutture pubbliche con le quali ci siamo convenzionati; questo ci impone di rispettare le tariffe ospedaliere; peraltro la quota riservata alla gestione del poliambulatorio non è risultata sufficiente a coprire tutti i costi della sua gestione (infermiere-segretaria-pulizie-ecc).

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.

Nell'esercizio 2021 la perdita generata dalla gestione del Poliambulatorio fu di € 9.873, perdita quasi raddoppiata nell'anno 2022 a causa dell'accresciuto numero di visite effettuate nell'anno 2022; questa perdita ha indotto il socio unico Fondazione a devolvere tale somma a copertura specifica di questa attività nell'anno 2022 e che è stata contabilizzata in aumento delle altre riserve, reintegrando pertanto, sia pure parzialmente la perdita aziendale rilevata a fine 2021.

L'attività culturale l'attività svolta nell'anno 2022 è stata la seguente:

- una mostra storica sulla resistenza presentata dal Prof. Pierangelo Lombardi dell'Università di Pavia; la mostra si è avvalsa di reperti storici ritrovati nel Castello Isimbardi.
- un concorso aperto alle studentesse degli ultimi 2 anni degli istituti superiori avente per oggetto il loro futuro e i modelli femminili a cui intendevano ispirarsi.
- Una mostra permanente delle mappe cartografiche dell'archivio storico di proprietà di Fondazione Coghi risalenti dal XVII° secolo che descrivono l'evolversi dell'agricoltura del nostro territorio.

Locazione sociale – permane un contratto di affitto con una cooperativa ONLUS dedita 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 di personale per la sua manutenzione.

Una parziale copertura di questi costi potrebbe essere consentita da un suo utilizzo commerciale quale location per eventi; nel corso degli ultimi anni questo non si è reso possibile, particolarmente nei periodi di pandemia.

Nuove iniziative in tal caso si prevedono per l'esercizio 2023.

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.

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

Negli esercizi a partire dall'anno 2018 e sino al 2022 si sono materializzate perdite per € 188.603 complessivamente denunciando una continuità aziendale non sostenibile in futuro se non in presenza di iniziative imprenditoriali adeguate.

Va premesso che il patrimonio sociale garantisce la sua continuità e si trova rappresentato con valori che, pur in presenza di riserve di rivalutazione che confermano l'esercizio di una rivalutazione effettuata nell'anno 2008, è del tutto sottostimato in rapporto ai valori di mercato con riguardo alle aree agricole.

Quanto si è affermato viene confermato dalla cessione di una area agricola in corso di completamento che verrà realizzata nel corso dell'esercizio 2023; questa determinerà un forte plusvalenza che consentirà un riequilibrio economico e finanziario della società pur rilevando che questo positivo risultato sarà da ricondurre ad una operazione di natura straordinaria e non di gestione amministrativa ordinaria.

Questo in ogni caso comporterà per Fondazione Vera Coghi, che rappresenta il socio unico con poteri di direzione e coordinamento, decisioni conseguenti al suo impiego per creare iniziative imprenditoriali in campo socio sanitario.

Senza il raggiungimento di questa finalità la nostra società dovrà rinunciare agli scopi funzionali prevalenti della sua proprietà con conseguenze da valutare.

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 per ogni singola posta 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.

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.

Questo trova riscontro nelle riserve di rivalutazione che nel suo complesso ammontano a € 3.698.724.

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 attualmente sfitto; una residenza abitativa sfitta ed una residenza sita nel fabbricato castello in uso gratuito ad un dipendente;

2) **fabbricati strumentali per natura e destinazione:** sono costituiti dal castello, dalla sede operativa, da 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.

Cespiti di modesto valore vengono 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	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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	(2.319)	1.787	(532)
Ammortamento dell'esercizio	2.077	7.106	9.183
Totale variazioni	(4.396)	(5.319)	(9.715)
Valore di fine esercizio			
Costo	27.581	4.382.705	4.410.286
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.551	103.136	119.687
Valore di bilancio	11.030	4.279.569	4.290.599

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.

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

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.

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.

	31/12/2021	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2022
Capitale	98.800			98.800
Riserva legale	50.194			50.194
Riserva di rivalutazione	3.789380		90.656	3.698.724
Altre riserve	280.617	9.874		290.491
perdita dell'esercizio	-90.656		90.556	-100

Totale patrimonio netto 4.128.335 90.656 4.138.109

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribibilità.

CAPITALE SOCIALE		98.800	UTILIZZO
Riserva legale		50.194	B
Riserva utili		212.638	A B C
Riserva rivalutaz.Vincolata		3.596.979	A B
Riserva rivalutaz.Svincolata		101.745	A B C
Riserva contrib. Impianti		77.852	ABC
Perdite d'esercizio		-100	
PATRIMONIO NETTO		4.138.109	
QUOTA NON DISTRIBUIBILE **		3.745.974	
QUOTA RESIDUA DISTRIBUIBILE		392.135	

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

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

(**) = la quota non distribuibile è composta da:

Capitale Sociale (distribuibile solo nel rispetto della procedura art. 2482 cod. civ.)

Riserva Legale (distribuibile solo per la quota eccedente il 1/5 del capitale sociale)

Nel seguente prospetto sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribibilità.

Le riserve di rivalutazione risultano essere composte da:

Denominazione Riserva	Valore contabile	Quota non distribuibile
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota vincolata) (***)	3.596.724	3.596.724
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota svincolata) (****)	101.715	0

TOTALE RISERVE DA RIVALUTARE	3.698.724	3.596.724
-------------------------------------	------------------	------------------

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.

Altre quote di patrimonio netto distribuibili:

- Riserve utili tassati 212.638.

Si segnala ancora la presenza nel netto patrimoniale di una riserva contributi in conto impianti per € 77.851 destinati Ad interventi derivanti dall'esercizio precedente e che sono distribuibili

Sull'andamento delle perdite nel tempo

Dall'anno 2019 si sono materializzate perdite che nel complesso hanno raggiunto il valore di € 188.603; dette perdite sono state tutte interamente sanate con le riserve di rivalutazione non tassate; al riguardo si segnala che con assemblea straordinaria si è deliberato di non procedere alla ricostituzione dei fondi di riserva utilizzati per il ripianamento di dette perdite

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Non è più presente questa voce patrimoniale.

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 2022 sono emerse perdite fiscali deducibili dalle base imponibili ires nel futuro e dunque riportabili nel complesso per € 278.655.

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.

Poiché alla fine del prossimo esercizio 2023 si profila un reddito tassabile rilevante e derivante dalla cessione di una area agricola ad un ente pubblico in corso di definizione quest'anno dalla componente reddituale trova legittimazione nel presente bilancio.

Pertanto le imposte anticipate sono state contabilizzate nella loro completa valorizzazione nella misura pertanto dell'attuale aliquota ires pari al 24% sull'importo delle perdite fiscali in precedenza indicate.

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
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.

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 modesta perdita d'esercizio con la riserva di utili.

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

