

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 31/12/2023

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2023	31/12/2022
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	8.214	11.030
II - Immobilizzazioni materiali	4.281.983	4.279.569
Totale immobilizzazioni (B)	4.290.197	4.290.599
C) Attivo circolante		
II - Crediti	100.595	78.012
esigibili entro l'esercizio successivo	12.728	11.156

	31/12/2023	31/12/2022
Imposte anticipate	87.867	66.856
IV - Disponibilita' liquide	275.005	20.200
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>375.600</i>	<i>98.212</i>
D) Ratei e risconti	5.003	4.095
<i>Totale attivo</i>	<i>4.670.800</i>	<i>4.392.906</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	98.800	98.800
III - Riserve di rivalutazione	3.698.724	3.698.724
IV - Riserva legale	50.194	50.194
VI - Altre riserve	290.392	290.491
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(70.973)	(100)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.067.137</i>	<i>4.138.109</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.175	-
D) Debiti	602.106	253.517
esigibili entro l'esercizio successivo	398.106	49.517
esigibili oltre l'esercizio successivo	204.000	204.000
E) Ratei e risconti	382	1.280
<i>Totale passivo</i>	<i>4.670.800</i>	<i>4.392.906</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	105.602	104.007
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	930	4.819
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>930</i>	<i>4.819</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>106.532</i>	<i>108.826</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.330	8.591
7) per servizi	101.577	103.281
8) per godimento di beni di terzi	1.151	2.232

	31/12/2023	31/12/2022
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	30.914	18.197
b) oneri sociali	10.117	5.857
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.859	1.044
c) trattamento di fine rapporto	1.317	990
e) altri costi	542	54
Totale costi per il personale	42.890	25.098
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	13.938	13.003
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.791	4.396
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.147	8.607
Totale ammortamenti e svalutazioni	13.938	13.003
14) oneri diversi di gestione	27.526	23.567
Totale costi della produzione	198.412	175.772
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(91.880)	(66.946)
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	104	10
Totale interessi e altri oneri finanziari	104	10
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(104)	(10)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(91.984)	(66.956)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	(21.011)	(66.856)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(21.011)	(66.856)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(70.973)	(100)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2023

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 e il coordinamento della nostra società; per disposizioni statutarie, spetta Fondazione Coghi 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.

La scissione è stata deliberata nell'intento di segregare i beni patrimoniali necessari alla destinazione delle finalità di Fondazione Coghi. Infatti le finalità della impresa sociale sono speculari a quelle della Fondazione Coghi allo scopo di diventare il suo braccio operativo.

A partire dunque 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 la quale partecipa al 100% della:

- Impresa sociale Vera Coghi Srl
- Immobiliare Coghi srl.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La gestione 2023 chiude con una perdita di € 70.973 andando a determinare per il quarto anno consecutivo una gestione in perdita .

La distribuzione di questa perdita fra i rami dell'attività svolta ottenuta analizzando il conto economico è la seguente:

RISULTATI ECONOMICI PER AREE

AREE	COSTI	RICAVI	RISULTATO
GESTIONE FONDARIA	22.921	44.552	+21.631
GESTIONE AMBULATORIO	54.077	46.020	-8.057
ATTIVITA' CULTURALI	-----	630	+ 630
LOCAZIONI SOCIALI	-----	14.400	+ 14.400
COSTI GESTIONE CASTELLO	50.562	-----	-50.562
COSTI AMMINISTRATIVI DI GESTIONE	70.955	-----	-70.955
RICAVI COMMERCIALI	-----	-----	-----
ALTRI RICAVI RESIDUALI	-----	929	+929
IMPOSTE ANTICIPATE	-21.011		+21.011
TOTALI	177.504	106.531	-70.973

Anche per l'esercizio 2023 è possibile constatare che risultano essere positive :

- la gestione fondiaria
- le locazioni sociali
- le attività culturali

Fortemente negativa è la gestione del castello; comporta costi molto elevati sia per la gestione del vasto parco, sia per i frequenti interventi di manutenzione svolti per lo più dal nostro dipendente; la sua commercializzazione con location per eventi richiederebbe personale dedicato e ulteriori investimenti che al momento non sono ritenuti compatibili con gli investimenti prioritari da destinare ad iniziative socio sanitarie in programmazione.

Abbandonare la gestione del castello a causa dei suoi elevati costi comporterebbe un danno rilevante al valore di questo fabbricato che viene considerato di grande pregio storico per il suo territorio. E' al momento l'unico castello restaurato al suo interno e fruibile per manifestazioni ed eventi anche nei mesi invernali grazie al suo impianto di riscaldamento in alcune aree.

Negativa anche la gestione del poliambulatorio; è accreditato ormai da molti anni, ma la contrattualizzazione continua a non esserci concessa dalla sanità pubblica. Pur in presenza di tariffe ai pazienti di mercato, l'accreditamento della nostra struttura ci impone costi, quale la presenza di un infermiere nel corso delle visite, cui vanno aggiunti i costi di segreteria, pulizia e altro...che determinano la perdita di € 8.057; qui si registra un miglioramento in rapporto con l'andamento delle gestioni trascorse.

I costi per la gestione amministrativa della struttura comprendono l'utilizzo di personale alle dipendenze; al riguardo si rileva che i tre dipendenti di tutto il gruppo sono utilizzati con distacco da tutti e tre i soggetti; questi costi comprendono anche il compenso dell'amministratore, dell'organo di controllo; costi quest'ultimi molto limitati in rapporto ai valori patrimoniali, agli impegni che ogni nuova iniziativa necessita quali le complesse trattative per i progetti in corso, le trattative per le cessioni di parte dei beni patrimoniali, la consistente attività operativa che la struttura impone, le responsabilità che ne derivano.

Le iniziative riprese nell'anno 2023 al fine di concretizzare il suo progetto di costruzione di un villaggio Alzheimer non hanno avuto esito positivo e si sono interrotte.

Al fine di invertire l'andamento negativo dei risultati delle gestioni economiche di questa società l'amministrazione di Fondazione Coghi che ne ha la gestione straordinaria ha così deliberato:

- la cessione di un'area agricola con rogito del febbraio 2024 con il quale si sono realizzati € 1.738.854; questi determineranno una plusvalenza di 1.159.909 con la quale verranno di fatto compensate tutte le perdite che si sono generate dalla sua costituzione.
- Altre aree agricole di proprietà della società immobiliare del gruppo sono in fase di trattativa per la loro cessione
- Si stanno definendo nuovi progetti per la costruzione di una struttura socio sanitaria nel rispetto delle ultime normative approvate nel febbraio del 2023; questo per consentire a questa società di poter operare nell'ambito delle sue finalità con attività di impresa.

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 si sono materializzate perdite che possono preludere alla sua continuità.

In via preliminare va riferito che il patrimonio sociale si trova rappresentato da 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 ..

Quanto si è affermato viene confermato dalla cessione di una area agricola già in precedenza citata e che ha generato nell'anno 2024 un plusvalenza superiore al milione di euro. Si ribadisce che questo importante componente positivo di reddito riequilibrerà le perdite degli esercizi precedenti.

Ma la continuità dell'attività futura trova la sua giustificazione nella realizzazione di un progetto socio sanitario in corso di definizione e che ci auguriamo di iniziare nel corso dell'esercizio 2024.

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

Si rileva in via preliminare che è stata fatta una operazione contabile con la quale le immobilizzazioni materiali che hanno concluso il loro ciclo di ammortamento sono state stralciate contabilmente; le stesse, ancora in uso, ma con ciclo di ammortamento concluso, figureranno in un inventario al loro costo storico originario.

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%

Le "immobilizzazioni in corso" dovuti a costi professionali per progetti su immobili ancora da realizzare non sono stati ammortizzati.

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 scorporare 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; fra i fabbricati patrimonio sono compresi edifici abitativi a schiera ormai inabitabili sui quali si prevedono interventi per ottenere fabbricati da destiare all'attività socio sanitaria.

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 SEDE UFFICIO – CASTELLO -AMBULATORIO

Il coefficiente di ammortamento applicato è del 15% (indicato erratamente nell'anno precedente nella misura del 20%, ma calcolato nella misura del 15%)

MACCHINARIO

Tratasi si un trattorino taglia erba utilizzato per parco e ammortizzato nella misura del 20%

ATTREZZATURE

La voce è costituita da attrezzature per parco, castello e poliambulatorio;

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

ALTRI BENI

La voce è costituita da arredi e macchine d'ufficio

L'è del 15% .

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali 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

1. Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:
2. il costo storico;
3. le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
4. le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
5. le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
6. la consistenza finale dell'immobilizzazione.
- 7.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	1.975	(54.636)	(52.661)
Ammortamento dell'esercizio	4.791	9.147	13.938
Totale variazioni	(2.816)	(63.783)	(66.599)
Valore di fine esercizio			
Costo	29.556	4.328.069	4.357.625
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.342	46.086	67.428
Valore di bilancio	8.214	4.281.983	4.290.197

Non vi sono altre informazioni da rilevare in merito.

Attivo circolante

In via preliminare si rileva una variazione positiva nelle disponibilità liquide di € 277.388 dovute al versamento della caparra per la stipula del contratto preliminare per la cessione di una area agricola già citata in precedenza

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 bilanci redatti in forma abbreviata.

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Sono iscritti con il criterio del valore di presunto realizzo.
Sono di modesta entità.

Disponibilità liquide

Sono iscritte con il criterio del valore nominale e sono costituite dal saldo attivo dei conti correnti bancari e dalla cassa contanti. Come già riferito ha subito un rilevante incremento.

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.

	31/12/2022	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2023
Capitale	98.800			98.800
Riserva legale	50.194			50.194
Riserva di rivalutazione	3.698.724			3.698.724
Altre riserve	290.491			290.491
perdita dell'esercizio	-100	-70.873		- 70.973
Totale patrimonio netto	4.138.109		-70.973	4.067.137

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 distribuibilità.

CAPITALE SOCIALE		98.800	UTILIZZO
Riserva legale		50.194	B
Riserva utili		212.538	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		-70.973	
PATRIMONIO NETTO		4.067.136	
QUOTA NON DISTRIBUIBILE **		3.745.974	
QUOTA RESIDUA DISTRIBUIBILE		321.162	

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 distribuibilità.

Le riserve di rivalutazione risultano essere composte da:

Denominazione Riserva	Valore contabile	Quota non distribuibile
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota vincolata) (***)	3.596.979	3.596.979
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota svincolata) (****)	101.745	0
TOTALE RISERVE DA RIVALUTARE	3.698.724	3.596.979

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 212.538.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Va riferito ad un solo dipendente assunto in corso d'anno e in parte distaccato alla partecipante ed alla società sorella. Specularmente un dipendente della società sorella è distaccato a codesta società..

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.

Si rileva un incremento di € 348.589 che sostanzialmente coincide con la caparra ricevuta per il contratto preliminare di cessione dell'area agricola e che sino alla definizione della cessione con il rogito contabilmente costituisce un debito nei confronti del cessionario.

Debiti oltre l'esercizio

Sono costituiti da un finanziamento infruttifero concesso dalla controllante per consentire il restauro di immobili per la loro conservazione , 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 competenze professionali.

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 per perdita a fine esercizio;
- Irap, non dovuta per perdita d'esercizio

Imposte anticipate

A fine esercizio 2023 sono emerse perdite fiscali deducibili dalle base imponibili Ires; nel complesso tali perdite deducibili sono di € 366.116 le quali determinano imposte anticipate per € 87.867. l'accantonamento per l'anno risulta essere di € 21.011

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.

Nell'esercizio 2024 si sono manifestate plusvalenze tassabili tali da ridurre la base imponibile IRES

Le imposte anticipate sono state contabilizzate nella loro completa valorizzazione e pari al 24% di imposta Ires.

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 € 15.000 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.

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 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; detto importo viene progressivamente restituito nel tempo compatibilmente con le esigenze finanziarie dei soggetti.

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

Vanno segnalati ancora quest'anno crediti e debiti fra i tre soggetti del gruppo per il distacco dei due dipendenti: l'uno operativo assunto dalla immobiliare Coghi ed utilizzato al 50% da entrambi le società del gruppo per la manutenzione del parco e dei fabbricati; l'altra l'amministrativa che si occupa della gestione amministrativa dei tre soggetti.

I debiti e crediti che residuano dopo le necessarie compensazioni dei costi sostenuti sono di modesta entità :

Crediti infragruppo €1.563; debiti infragruppo 4.435.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio nel mese di febbraio si è conclusa la cessione di una importante area agricola già illustrata in precedenza

Sono in corso trattative per cessione di altre aree agricole.

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 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 la riserva di rivalutazione vincolata 185/08.

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