

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): 862203
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 31/12/2024

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2024	31/12/2023
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	23.495	8.214
II - Immobilizzazioni materiali	3.696.942	4.281.983
Totale immobilizzazioni (B)	3.720.437	4.290.197
C) Attivo circolante		
II - Crediti	1.272.847	100.595
esigibili entro l'esercizio successivo	1.215.659	12.728

	31/12/2024	31/12/2023
Imposte anticipate	57.188	87.867
IV - Disponibilita' liquide	221.537	275.005
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>1.494.384</i>	<i>375.600</i>
D) Ratei e risconti	4.615	5.003
<i>Totale attivo</i>	<i>5.219.436</i>	<i>4.670.800</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	98.800	98.800
III - Riserve di rivalutazione	3.627.751	3.698.724
IV - Riserva legale	50.194	50.194
VI - Altre riserve	255.660	290.392
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	839.305	(70.973)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>4.871.710</i>	<i>4.067.137</i>
B) Fondi per rischi e oneri	150.000	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.693	1.175
D) Debiti	194.898	602.106
esigibili entro l'esercizio successivo	65.898	398.106
esigibili oltre l'esercizio successivo	129.000	204.000
E) Ratei e risconti	135	382
<i>Totale passivo</i>	<i>5.219.436</i>	<i>4.670.800</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	87.971	105.602
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	1.186.144	930
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.186.144</i>	<i>930</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>1.274.115</i>	<i>106.532</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.742	11.330
7) per servizi	154.772	101.577

	31/12/2024	31/12/2023
8) per godimento di beni di terzi	488	1.151
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	27.428	30.914
b) oneri sociali	4.890	10.117
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	2.464	1.859
c) trattamento di fine rapporto	1.768	1.317
e) altri costi	696	542
Totale costi per il personale	34.782	42.890
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	7.240	13.938
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.426	4.791
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.814	9.147
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.240	13.938
14) oneri diversi di gestione	30.051	27.526
Totale costi della produzione	241.075	198.412
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.033.040	(91.880)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	26.926	-
Totale proventi diversi dai precedenti	26.926	-
Totale altri proventi finanziari	26.926	-
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	287	104
Totale interessi e altri oneri finanziari	287	104
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	26.639	(104)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	1.059.679	(91.984)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	40.911	-
imposte differite e anticipate	179.463	(21.011)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	220.374	(21.011)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	839.305	(70.973)

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del Bilancio al 31/12/2024

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, ente senza scopo di lucro ed in attesa della sua iscrizione al Runt; ad essa spetta pertanto la direzione e il coordinamento della nostra società; per disposizioni statutarie, spetta a 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 2024 chiude con un risultato positivo di € 839.305 derivante dalla compensazione di una gestione ordinaria in perdita con le risultanze positive straordinarie ottenute dalla cessione di una area agricola; questa cessione è stata messa in atto al fine di ottenere le risorse finanziarie necessarie al raggiungimento di diversi obiettivi primo fra i quali la realizzazione di un condominio solidale (cohousing), seguito dalla realizzazione di un ascensore per ampliare i locali destinati al poliambulatorio; seguito ancora dalla necessità urgente di porre in sicurezza un fabbricato ammalorato.

RISULTATI ECONOMICI PER AREE

AREE	COSTI	RICAVI	RISULTATO
GESTIONE FONDIARIA	19.274	23.724	4.450
GESTIONE AMBULATORIO	53.155	49.080	- 4.075
ATTIVITA' CULTURALI	-	767	767
LOCAZIONI SOCIALI	198	14.400	14.202
COSTI GESTIONE CASTELLO	39.538	-	- 39.538
GESTIONE GENERALE AMMINISTRATIVA	76.834	7.554	- 69.280
ATTIVITA' FINANZIARIA	2.816	26.926	24.110
TOTALE GESTIONE ORDINARIA	191.815	122.451	- 69.364

AREE	COSTI	RICAVI	RISULTATO
GESTIONE STRAORDINARIA	30.866	1.159.909	1.129.043
TOTALE GESTIONE STRAORDINARIA	30.866	1.159.909	1.129.043
TOTALE GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	222.681	1.282.360	1.059.679
IMPOSTE DELL ESERCIZIO:			
IRAP corrente	40.911		
IRES differita	150.000		- 220.374
Utilizzo IRES anticipata	29.463		
TOTALE	443.055	1.282.360	839.305
UTILE DI ESERCIZIO			839.305

dall'esame di questo prospetto si può affermare quanto segue:

- la gestione ordinaria dell'impresa sociale continua ad essere negativa e la perdita che essa genera viene assorbita dalla plusvalenza straordinaria ottenuta con la cessione di area agricola che, come già evidenziato nel corso del bilancio precedente, è stata di € 1.159.909 al lordo delle spese legali correlate di € 30.866. La cessione di aree agricole si è resa necessaria al fine di ottenere risorse finanziarie necessarie al perseguimento delle finalità prevalenti della impresa sociale e della sua controllante Fondazione Vera Coghi; il progetto socio sanitario che ha pertanto determinato questa dismissione è la costruzione di un fabbricato da destinare ad un condominio solidale (cohousing); si prevede che nell'anno 2025 venga concluso; in aggiunta con queste risorse si dovrà mettere in sicurezza con urgenza il fabbricato adiacente il castello con sopravia che presenta un grave stato di pericolo e per il quale il costo previsto non è inferiore a € 200.000; è stato inoltre deliberato un ascensore nel fabbricato di proprietà nel quale si svolge l'attività del poliambulatorio; l'ascensore consentirà l'apertura all'ultimo piano di un locale da adibire a interventi fisioterapici; per quest'ultimo intervento vi sarà l'accesso alle agevolazioni fiscali per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- continua ad essere negativa 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; questo fabbricato va 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 zone.
- Continua ad essere negativa anche la **gestione del poliambulatorio**; è accreditato dall'anno 2014, ma la contrattualizzazione continua a non essere raggiunta; abbiamo appreso che un bando per la contrattualizzazione è

stato emesso da ATS di Pavia; la comunicazione via Pec che ATS ci ha indirizzato per portarlo a nostra conoscenza ci è stata inoltrata il 12 agosto allorchè le dipendenti erano in ferie; un secondo avviso inviato a fine agosto non ci è mai stato recapitato; il bando scadeva il 9 di settembre successivo; corre l'obbligo di evidenziare che la partecipazione di un bando necessita di almeno un mese di preparazione.

La perdita a confronto con l'esercizio precedente si è ridotta di molto, ma continua ad essere presente; 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 appesantiscono i risultati; nella considerazione che la finalità prevalente della Fondazione Coghi è sanitaria e socio sanitaria questa attività, pur costantemente negative, deve essere conservata.

- Positiva l'attività fondiaria anche se l'alta incidenza dell'Imu ne riduce pesantemente i risultati.
- Positivo anche il risultato della attività finanziaria svolta nell'anno 2024 con l'investimento trimestrale dei fondi pervenuti dalla cessione dell'area agricola e che hanno consentito di avere un incremento di ricavi a fronte della perdita del canone di locazione dell'area ceduta; la differenza fra il mancato canone e gli interessi sul capitale investito e derivante dalla sua cessione hanno generato un incremento nei ricavi di € 13.982.
- I costi per la gestione amministrativa pari a € 74.616 sono stati così analizzati:

COSTI GESTIONE GENERALE

	COSTI	RICAVI	
- ALTRI RICAVI E PROVENTI		€ 7.554	
- ACQUISTI	€ 5.665		
- SERVIZI GENERALI	€ 724		
- SERVIZI AMMIN. (1)	€ 38.384		
- ALTRE SPESE PER SERVIZI	€ 5.410		
- DIPENDENTE	€ 7.853		
- ONERI TRIBUTARI	€ 10.482		
- ALTRI COSTI D'ESERCIZIO	€ 104		
- ONERI DIVERSI	€ 6.894		
- AMMORTAMENTI	€ 1.031		
- ONERI FINANZIARI	€ 287		
-			
TOTALE	€ 76.834	€ 7.554	-€ 69.280

ULTERIORI DETTAGLI

(1) SERVIZI AMMINISTRATIVI GENERALI

Spese consul. paghe ordinaria	€ 1.400
Spese legali	€ 970
Spese notarili	€ 66
Gestione contabile fiscale e paghe	€ 10.418

Spese consul.ing/arch/geom.	€ 445
Emolumenti organi di controllo	€ 3.000
Comp amm.unico	€ 20.000
Manutenzioni varie	€ 1.297
Spese telefonia mobile	€ 240
Spese consul. norm. Privacy	€ 548

TOTALE SERVIZI AMMINISTRATIVI	€ 38.384

Si ritiene necessario segnalare a conclusione di questa esposizione che l'attività della gestione di questa società è risultata di grande intensità; sia per la sua gestione ordinaria che necessità di grande attenzione e numerosi interventi in ogni campo è demandata al suo Consiglio di amministrazione, sia per interventi di carattere straordinario quali:

- la ricerca di ogni iniziativa che consenta a questa impresa di raggiungere appieno le proprie finalità in campo sanitario e soprattutto sociosanitario: nell'anno la progettazione del condomino solidale (cohousing) cui sono seguiti numerosi incontri con organi istituzionali;
- la ricerca di partner che condividano gli stessi obiettivi con cui proseguire la progettazione di interventi socio sanitari;
- la ricerca di soggetti presso i quali trovare risorse finanziarie per poterle realizzare in essi compresi soggetti per assegnazione di fondi con bandi e altro ancora.
- la costante ricerca di trovare e programmare il suo equilibrio economico finanziario.

Particolare ringraziamenti al Consiglio di amministrazione della Fondazione Coghi che, accanto al suo Presidente anche nella veste di amministratore di questa società, condivide appieno e partecipa attivamente alla gestione delle sue partecipate assumendo le responsabilità insite in ogni scelta dimostrando generosità e molta disponibilità.

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.

Fatti rilevanti avvenuti nel corso dell'esercizio 2025

Nell'anno 2025 è stato stipulato un contratto con clausola sospensiva per cessione di una area agricola destinato ad insediamenti di impianti fotovoltaici.

Poiché la nostra società è sotto la direzione e il coordinamento della Fondazione Coghi, la decisione di sottoporre a cessione questa area è demandata al suo consiglio di amministrazione; questa decisione deriva dalla necessità di reperire risorse finanziarie da destinare al progetto della costruzione di un condominio solidale.

E' stato inoltre stipulato un contratto per l'acquisto di un fabbricato collabente per il valore di € 50.000 nell'area da destinare ad interventi socio-sanitari che verrà rogato nell'anno 2025.

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

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 una 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 completamento e dunque nell'inizio effettivo della propria attività; la costruzione del condominio solidale dovrebbe iniziare nell'anno 2025.

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

Le immobilizzazioni sono iscritte 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; sono 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 materiali eventualmente 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, se esistenti, vengono completamente ammortizzati nel corso dell'esercizio a norma dell'OIC 16.

Per ciò che concerne tutte le immobilizzazioni la società ha valutato che non vi sono indicatori che possano comportare una riduzione di valore durevole nel rispetto dell'OIC 9.

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%

Si rilevano nell'anno fra le **immobilizzazioni immateriali in corso** il sorgere di nuovi costi per il progetto del condominio solidale che nell'anno 2025 troverà il suo completamento e verosimilmente anche il suo inizio dei lavori.

Ancora in tale voce sono presenti costi per ampliamento poliambulatorio; sono dovuti a costi di progettazione per costruzione ascensore che consentirà l'accesso al secondo piano della palazzina in cui si rova il poliambulatorio; verrà infatti completato in tale unità immobiliare un locale destinato alla riabilitazione motoria attualmente in allestimento.

Sono inoltre presenti immobilizzazioni immateriali in corso per acconti versati per l'elevatore che verrà realizzato nel 2025 e per il progetto relativo al condominio solidale in corso di definizione che dovrebbe avvenire nell'anno 2025

.

Materiali

Le immobilizzazioni 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

Trattasi di 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'aliquota applicata è del 15%

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	29.556	4.328.069	4.357.625
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.342	46.086	67.428

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di bilancio	8.214	4.281.983	4.290.197
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizione	16.707	34.449	51.156
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	578.945	578.945
Ammortamento dell'esercizio	1.426	5.814	7.240
Totale variazioni	15.281	(550.310)	(535.029)
Valore di fine esercizio			
Costo	46.263	3.783.572	3.829.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.768	86.630	109.398
Valore di bilancio	23.495	3.696.942	3.720.437

Variazioni da segnalare:

Immobilizzazioni materiali in corso: nell'anno 2024 sono presenti per € 13.000 e vanno riferiti ad acconti per la costruzione di un elevatore da destinare all'ampliamento del poliambulatorio ad una unità immobiliare che si trova al secondo piano del fabbricato.

Locali C-DOM sono presenti per € 34.730 per costi sostenuti nell'anno per la predisposizione dei locali utilizzati dalla controllante Fondazione per l'attività delle cure domiciliari; i locali sono stati completati e seguiti da un regolare contratto di locazione.

Terreni – il decremento segnalato va riferito alla già citata cessione di una importante area agricola.

Attivo circolante

In via preliminare si rileva una variazione positiva dell'attivo circolante di € 1.118.784 dovuta ai crediti esigibili nell'esercizio successivo e per essi ad un incremento di liquidità derivanti dalla cessione dell'area agricola già segnalata ed investiti di volta in volta per 3/6 mesi.

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 il bilancio redatti in forma abbreviata.

Crediti esigibili entro l'esercizio successivo

Sono iscritti con il criterio del valore di presunto realizzo.

	ANNO 2023	VARIAZIONI	ANNO 2024
Crediti commerciali	7.171	- 3.878	3.293
Crediti vari infragruppo	1.564	+ 527	2.091
Altri crediti	3.793	-518	3.275

Crediti enti prev.li	200	- 200	-
Crediti erariali	-	7.000	7.000
Finanziamenti a breve	-	1.200.000	1.200.000
Totale crediti	12.728	1.202.931	1.215.659

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 sono contratte di € 53.468 pari al 19,44%.

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.

	31/12/2023	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2024
Capitale	98.800			98.800
Riserva legale	50.194			50.194
Riserva di rivalutazione	3.698.724		70.973	3.627.751
Riserva di utili	212.539			212.539
Riserva vinc. c/impianti	77.852		34.730	43.122
Perdita/utile dell'esercizio	<u>-70.973</u>			<u>839.305</u>
Totale patrimonio netto	4.067.137			4.871.710

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		3.526.006	A B
Riserva rivalutaz.Svincolata		101.745	A B C
Riserva contrib. Impianti		43.122	A B
Utile d'esercizio		839.305	A,B,C
PATRIMONIO NETTO		4.871.710	
QUOTA NON DISTRIBUIBILE **		3.745.974	
QUOTA RESIDUA DISTRIBUIBILE		1.153.588	

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)

Riserve di rivalutazione vincolate

Riserva vincolata per contributi impianti

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) (***)	3.526.006	3.526.006
Riserva rivalut. DL 185/08 (quota svincolata) (****)	101.745	0
TOTALE RISERVE DI RIVALUTAZIONE	3.698.724	3.526.006

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
-	Utile d’esercizio	€ 839.305
-	Riserva di rivalutazione svincolata	€ 101.745
TOTALE		€ 1.153.588

Si segnala ancora la presenza nel netto patrimoniale di una riserva contributi in conto impianti per € 43.121; nell’anno si è ridotta di € 34.730 per utilizzo

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

	ANNO 2023	VARIAZIONI	ANNO 2024
Debiti commerciali	32.761	- 20.237	12.524
Debiti v/erario	5.802	+ 39.854	45.656
Debiti v/enti prev.li	973	+ 177	1.150
Debiti infragruppo	4.436	- 4.436	-
Debiti v/personale	3.190	+ 978	4.168
Cauzioni/Caparra Ente Risi	350.944	- 348.544	2.400
Totale debiti	398.106	-332.208	65.898

La variazione maggiore si rileva nella voce Cauzioni/caparra; sostanzialmente coincide con la caparra ricevuta per il contratto preliminare di cessione dell'area agricola che si è annullato con la stipula del rogito notarile per il passaggio di proprietà dell'area agricola.

Debiti oltre l'esercizio

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

Si sono ridotti nell'esercizio di € 75.000 a seguito di rimborso alla controllante.

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 e sono di modesta entità

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.

Si segnala che nella voce A 5 sono presenti rimborsi per personale distaccato dalla società collegata impresa immobiliare per € 12.937 e costi per progetto cohousing in economia di € 5.745

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.

I dettagli sono presenti in altra parte della presente relazione.

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

Come già segnalato ripetutamente nel corso della presente relazione nell'esercizio 2024 è avvenuta la realizzazione di una plusvalenza di entità pari a € 1.282.360 derivante dalla cessione di una area agricola.

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

Imposte correnti

Ires : pur chiudendo il bilancio CEE con un utile do € 839.305 non vi sono imposte correnti a carico dell'esercizio per le seguenti ragioni:

- Le variazioni in aumento del reddito d'esercizio sono di € 491.387, ma le variazioni in diminuzione sono di € 1.177.237 (per effetto soprattutto del riparto in 5 rate della plusvalenza da cessione di area agricola.)
- Dal quadro F dell'Unico SC il reddito imponibile appare dunque di € 143.759 dal quale va sottratto l'importo di € 115.007 di perdite pregresse e pari all'80% dell'utile tassabile. Da questa somma algebrica il reddito di impresa risulterebbe € 28.752 azzerata dall'Ace accumulata negli anni e mai utilizzata per carenza di reddito imponibile negli anni trascorsi.

Irap : è presente per €40.911 e determinata sostanzialmente dalla forte plusvalenza per la cessione dell'area agricola.

Imposte anticipate

Le imposte anticipate accantonate negli anni precedenti pari a € 87.867, corretta in corso d'esercizio per € 1.216, risulta essere di € 86.651 ad inizio 2024.

L'utilizzo nell'anno risulta essere di € 29.463 pari ad un utilizzo di perdite di € 122.764 .

A conclusione le imposte anticipate che residuano sono pari a € 57.188.

Imposte differite

Accanto alle imposte anticipate rilevano anche le imposte differite che figurano in bilancio per € 150.000.

Le imposte differite trovano qui la loro giustificazione a causa del differimento della tassazione della plusvalenza ripartita in 5 rate.

Sono state conteggiate con riferimento agli utili futuri tassabili per effetto della rateazione della plusvalenza.

Il conteggio è stato fatto sulle rate residue da tassare tenendo conto anche della riduzione derivante dalle presunte perdite e derivanti dagli anni successivi nei quali il condominio solidale non entrerà in funzione e dovute alla sua gestione ordinaria

Ace

L'Ace accumulata negli anni trascorsi risulta essere pari a € 49.902; utilizzata nell'anno per 28.752.

Il residuo da rinviare agli anni precedenti risulta essere di € 21.150.

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 sceso a seguito di restituzioni in corso d'anno in € 129.000.

Vanno segnalati ancora quest'anno crediti e debiti residuali fra i tre soggetti del gruppo per il distacco dei dipendenti che sono in ogni caso modesti.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio 2025 è stato stipulato un contratto preliminare con clausola sospensiva per la cessione di una area agricola per € 1.125.000.

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

Il contratto preliminare per cessione di area per 1.125.000 già citato è stato stipulato nei primi mesi dell'anno 2025.

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 accantonare l'utile d'esercizio ad una riserva utili; la riserva legale risulta essere già congrua alle disposizioni del codice civile

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

