

VIGNOLA PATRIMONIO SRL SOCIETA' UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIGNOLA
Codice Fiscale	03238600369
Numero Rea	MODENA 370736
P.I.	03238600369
Capitale Sociale Euro	50.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	477310
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI VIGNOLA
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	18.905	30.310
II - Immobilizzazioni materiali	4.235.296	4.208.312
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	4.254.201	4.238.622
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.229.653	2.245.193
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	246.282	161.272
imposte anticipate	212.038	212.038
Totale crediti	458.320	373.310
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	293.847	179.338
Totale attivo circolante (C)	2.981.820	2.797.841
D) Ratei e risconti	25.630	24.829
Totale attivo	7.261.651	7.061.292
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	50.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	5.597	4.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	4.009.405	3.979.052
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	53.752	31.948
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.118.754	4.065.000
B) Fondi per rischi e oneri	23.900	27.400
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	66.045	54.274
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	547.603	464.581
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.371.608	2.401.608
Totale debiti	2.919.211	2.866.189
E) Ratei e risconti	133.741	48.429
Totale passivo	7.261.651	7.061.292

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.137.249	2.192.430
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.348	8.869
Totale altri ricavi e proventi	4.348	8.869
Totale valore della produzione	2.141.597	2.201.299
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.197.391	1.275.071
7) per servizi	209.027	224.822
8) per godimento di beni di terzi	167.339	178.364
9) per il personale		
a) salari e stipendi	193.836	188.954
b) oneri sociali	59.567	58.569
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.124	11.725
c) trattamento di fine rapporto	12.124	11.725
Totale costi per il personale	265.527	259.248
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	79.847	80.203
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.405	14.723
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	68.442	65.480
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	995	764
Totale ammortamenti e svalutazioni	80.842	80.967
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.539	(9.361)
12) accantonamenti per rischi	1.400	21.196
14) oneri diversi di gestione	55.574	50.321
Totale costi della produzione	1.992.639	2.080.628
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	148.958	120.671
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5	4
Totale proventi diversi dai precedenti	5	4
Totale altri proventi finanziari	5	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	50.040	50.703
Totale interessi e altri oneri finanziari	50.040	50.703
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(50.035)	(50.699)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	98.923	69.972
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.171	38.024
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	45.171	38.024
21) Utile (perdita) dell'esercizio	53.752	31.948

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2018 31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	53.752	31.948
Imposte sul reddito	45.171	38.024
Interessi passivi/(attivi)	50.035	50.699
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	148.958	120.671
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	13.171	30.061
Ammortamenti delle immobilizzazioni	79.847	80.203
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	995	764
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	94.013	111.028
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	242.971	231.699
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	15.540	(9.360)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(46.183)	81.588
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	52.712	(5.613)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(801)	2.952
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	85.312	(11.392)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(75.885)	(56.928)
Totale variazioni del capitale circolante netto	30.695	1.247
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	273.666	232.946
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(445)	(451)
(Imposte sul reddito pagate)	(28.386)	(46.879)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(4.900)	(35.997)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(33.731)	(83.327)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	239.935	149.619
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(95.426)	(63.266)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(95.426)	(63.266)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(30.000)	(30.000)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(30.000)	(30.000)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	114.509	56.353
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	166.115	113.782
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	13.223	9.203
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	179.338	122.985
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	281.532	166.115
Danaro e valori in cassa	12.315	13.223
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	293.847	179.338
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

PREMESSA

Egregio Socio,

il bilancio chiuso al 31.12.2018 è il quarto redatto dall'attuale organo amministrativo.

Come consuetudine il Consiglio di Amministrazione ritiene utile illustrare le principali attività della gestione, prima di fornire le informazioni di cui all'art. 2423 e seguenti del cod.civ. La presente deve intendersi ad ogni effetto "relazione sul governo della società" ex art. 6 D. Lgs.. 175 /2016.

1-Le attività aziendali per aree operative.

- *La farmacia comunale ATTILIO NERI*

Anche per il 2018 la gestione della farmacia ha rappresentato la sola fonte di reddito e di liquidità.

Come noto, alla fine dell'anno 2017, abbiamo stipulato una nuova convenzione con il Comune di Vignola, proprietario dell'azienda, che ci consentirà la gestione fino al 31.12.2022.

L'andamento gestionale nel corso del 2018 ha fatto rilevare una minor contrazione dei ricavi rispetto al passato anche se non si è riusciti ad invertire la tendenza. I ricavi 2018 sono risultati pari ad €. 1.891.979 contro €. 1.955.106 del 2017 (- 3,23%). Nel 2017 la contrazione era stata del 5,36% rispetto al 2016. A fronte della contrazione dei ricavi anche il risultato economico conseguito è stato condizionato dal trend delle vendite, risultando pari ad €. 296.890,00 contro €. 305.286 dell'esercizio precedente (meno 2,76%).

Nel corso del 2018 si sono mantenute le iniziative attivate negli anni precedenti e cioè la gestione della carta fidelity e della carta senior, oltre all'apertura al pubblico anche nella giornata del sabato, con orario potenziato durante tutta la settimana.

Sicuramente l'andamento della gestione ed i risultati sono stati condizionati dall'apertura sul territorio di Vignola di due nuove farmacie.

La gestione dell'immobile, detenuto in parte con contratto di locazione ed in parte con contratto di leasing immobiliare, non ha evidenziato particolari criticità, anche grazie agli interventi effettuati negli anni passati ed una più attenta gestione condominiale: rimangono le criticità del compendio immobiliare nel suo complesso, ma ad oggi la gestione risponde alle esigenze contingenti.

L'organizzazione aziendale è sempre demandata al direttore della farmacia Dott. Claudio Fogliani, con il quale si è mantenuto un costante rapporto informativo e collaborativo. L'organizzazione del personale è risultata soddisfacente rilevando come, anche grazie alle maestranze, si siano conseguiti gli obiettivi strategici determinati dal socio nelle linee guida assunte con la delibera della Giunta Comunale n. 31 del 12.03.2018, per l'anno 2018. Delle attività specifiche si è reso conto con le relazioni approvate dal Consiglio di Amministrazione il 01.10.2018 ed il giorno 11.03.2019.

In questa sede si sintetizza che:

- a) si è mantenuto l'orario di apertura al pubblico in via continuative durante la giornata, ampliando dal mese di ottobre 2017, le giornate di offerta del servizio anche al sabato, con un potenziamento di 30 minuti dal lunedì al venerdì, anticipando l'orario di apertura mattutino;
- b) si sono prestati i servizi di assistenza sanitaria;
- c) si è perseverato il contenimento dei prezzi di vendita anche tramite il servizio di "carta senior" e "fidelity";
- d) si è continuata l'attività di formazione del personale.

Si deve rilevare come il conseguimento degli obiettivi fissati dal socio, pur essendo comprensibili e condivisibili, condizionino il risultato economico e finanziario della gestione.

La forza lavoro si è mantenuta stabile nel numero e nei soggetti rispetto a quella in essere alla

fine dell'anno 2017. Tre unità della forza lavoro sono assunte a tempo determinato almeno fino alla metà dell'anno in corso (2019); mentre nei prossimi mesi si opererà al fine di dargli maggiore stabilità.

Come sopra evidenziato, si ricorda che i locali della farmacia sono in parte detenuti in forza di un contratto di leasing immobiliare che avrà termine nel 2028. L'investimento, effettuato nel corso del 2010, ha comportato un impegno, in linea capitale, di €. 447.673,00, il cui rimborso finanziario è stato pianificato nell'arco temporale di durata del contratto di diciotto anni. L'onere economico nel 2018 è stato pari ad €. 30.385,00, in linea con gli anni passati.

Per quanto riguarda la gestione del 2019, prosegue in continuità, anche se il trend dei ricavi continua a far rilevare decrementi rispetto all'anno precedente.

- *La gestione del mercato ortofrutticolo*

L'attività del mercato viene sviluppata con un'opera di direzione e coordinamento di singole attività date in concessione a tre operatori commerciali. Questa attività, come in passato, si avvale della collaborazione di un dipendente del Comune di Vignola, il sig. Valter Monari, con cui è intervenuta una convenzione di assegnazione del personale.

Il mancato tempestivo rinnovo dei rapporti con il Comune di Vignola, intervenuto solo il 6.12.2017 con la sottoscrizione della nuova convenzione, ha provocato nella gestione del mercato disservizi e diseconomie. In particolare i rapporti con i tre concessionari sono stati gestiti durante il 2018 in un regime di *prorogatio* di fatto delle concessioni scadute, in attesa di poterli ridefinire. Definizione che è stata condizionata anche dalla risoluzione dei precedenti accordi che prevedevano a carico della Vignola Patrimonio oneri non indifferenti da riconoscere per migliorie effettuate dai concessionari. Si è riusciti nell'intento, nonostante le difficoltà frapposte dalla controparte, senza che a carico della Vignola Patrimonio fossero addebitati oneri e mantenendo le migliorie apportate alla struttura.

Durante l'anno 2018 i rapporti con gli operatori, come poc'anzi esposto, sono stati gestiti nella continuità con gli anni passati, anche per non interferire sulle attività commerciali, che dal mese di

aprile/maggio entrano nella piena operatività, non consentendo eventuali modifiche alla gestione. Solo nel mese di novembre 2018 (esattamente il 26.11.2018) sono stati ridefiniti i tre rapporti di concessione, con effetto dall'01.01.2019 e che avranno durata fino al 31.12.2022.

Nei nuovi accordi alla Vignola Patrimonio non potranno mai essere addebitati oneri anche in sede di risoluzione.

Nonostante le difficoltà in cui il Consiglio di Amministrazione ha dovuto operare, si è cercato di sviluppare le attività necessarie al conseguimento degli obiettivi strategici determinati dal socio nelle linee guida, con delibera di Giunta n. 31 del 12.03.2018. Delle attività specifiche si è reso conto con le relazioni presentate al socio da questo Consiglio del 01.10.2018 e del 11.03.2019.

In questa sede si sintetizza che:

- a) le attività "osservatorio" si sono realizzate mediante la rete informatica;
- b) le attività di "valorizzazione" si sono realizzate mediante iniziative volte a dare visibilità, sia nazionale che internazionale, ai prodotti.

In merito all'immobile destinato alle attività del mercato, il Consiglio di Amministrazione già in passato aveva dovuto prendere atto dello stato di inefficienza e della necessità di manutenzioni di carattere prevalentemente straordinario.

Si rimanda al punto successivo in merito alla gestione degli immobili. Qui è utile evidenziare come, in attesa di poter dare attuazione agli interventi principali, nel corso dell'anno 2018, si sono assunte alcune iniziative per rendere più efficiente la struttura per le attività commerciali: ciò ha comportato l'assunzione di oneri che solo in parte sono stati addebitati agli operatori.

La gestione economica evidenzia un valore dei costi pari al valore dei ricavi, così come negli anni precedenti, addossandosi però la società, oltre agli interventi di natura straordinaria di cui sopra, il pagamento rilevante dell'IMU (per altro a favore del socio Comune di Vignola). Ciò in quanto, per effetto delle convenzioni con cui la Vignola Patrimonio gestisce il ramo aziendale e concede a terzi le attività operative secondo le linee guida convenute con il socio, il valore delle concessioni, viene determinato a consuntivo, con l'onere a carico dei concessionari di riconoscere un corrispettivo pari almeno ai costi della gestione.

Infine si deve rilevare come nel mese di gennaio 2019 il direttore del mercato, sig. Valter Monari, abbia comunicato al Comune di Vignola le proprie dimissioni da ogni incarico a seguito di domanda di pensionamento, con effetto dal 31.03.2019. La cessazione dell'attività del sig. Monari avrà l'effetto di risolvere l'accordo di assegnazione del personale, a suo tempo stipulato con lo stesso Comune e di conseguenza, l'incarico di direttore del mercato a lui affidato.

Una volta avuta notizia, il Consiglio di amministrazione si è attivato al fine di proporre una nuova figura professionale che possa ricoprire le funzioni di direttore del mercato, fin dai primi giorni del mese di aprile, al fine di dare continuità alle attività della struttura.

- *L'attività immobiliare*

L'attività immobiliare è finalizzata alla gestione del patrimonio utilizzato direttamente dalle aree operative aziendali, di quello messo a disposizione di enti terzi che svolgono attività di servizio per la collettività del Comune di Vignola e dell'Unione Terre di Castelli, oltre a terreni edificabili destinati, fin dal loro acquisto, alla cessione.

La gestione degli immobili utilizzati direttamente dalle aree operative sono costituiti dai fabbricati in cui viene svolta l'attività della farmacia e l'attività del mercato ortofrutticolo.

Il fabbricato in cui si sviluppa l'attività della farmacia è, come già rilevato, detenuto per la maggior superficie in proprietà, tramite un finanziamento di leasing immobiliare, mentre per una minor parte, tramite una locazione da terzi. L'immobile presenta criticità conseguenti alla gestione del complesso condominiale in cui è collocato, ma che dopo gli interventi degli anni passati ed una più oculata gestione condominiale sono rientrati nella normalità. Trattasi di centro commerciale-direzionale la cui gestione è condizionata da un funzionamento tecnico ed amministrativo complesso.

Nel corso dell'anno 2018 la gestione dell'immobile - fabbricato destinato ad accogliere le attività del mercato ortofrutticolo, ha visto dare realizzazione alla seconda e più consistente fase di manutenzione straordinaria.

Dello stato di precarietà dell'immobile e delle ragioni già si era detto in passato e si rimanda alle note degli anni precedenti.

Nel corso del 2018 è stata attivato l'intervento principale che ha coinvolto il rifacimento della copertura con una nuova impermeabilizzazione, la protezione delle strutture lignee dagli eventi atmosferici e la messa in sicurezza di alcune travi con la collocazione di ulteriori colonne di sostegno.

L'intervento ha richiesto un onere finanziario di €. 180.000,00, oltre ai costi progettuali per €. 30.000,00.

Inoltre in corso d'opera, è stata rilevata la necessità di un'implementazione dei lavori di manutenzione con un ulteriore onere di €. 40.000,00.

I valori esposti così come quelli successivi sono tutti netto IVA.

Ad oggi le opere sono in corso di ultimazione e si prevede che saranno consegnate entro la fine del mese di aprile.

L'intervento complessivo attuato ha un valore di quasi €. 300.000,00 (di cui 250.000,00 nel 2018 e 50.000,00 nel 2017 per la nuova pensilina sul lato ovest comprensivi di €. 10.000 per oneri tecnici).

Del valore di investimento del 2018 ad oggi risultano pagati €. 120.000,00; residuano €. 130.000,00 che saranno corrisposti nel corso del 2019. Il Comune di Vignola, come noto, ha partecipato con un'elargizione a titolo di contributo in conto capitale di €. 100.000,00, erogato attualmente per €. 50.000,00.

E' utile rilevare che nei prossimi giorni si valuteranno gli ultimi interventi di rifacimento anello antincendio e pavimentazione area cortiliva: ad oggi però non ci sono altri progetti esecutivi che si attiveranno nell'immediato. Si ha ragione di ritenere che l'ulteriore investimento non sarà inferiore ad €. 40-50.000,00 e troverà eventualmente realizzazione tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020, purché siano a disposizione le risorse finanziarie.

Si ricorda poi che all'interno del fabbricato del mercato ortofrutticolo, la società ha dato in locazione a terzi una piccola area dove viene svolta l'attività di bar e ristorante.

La Vignola Patrimonio gestisce inoltre un fabbricato detenuto in locazione ed a sua volta sublocato per attività di servizio verso la collettività. Detta attività, nel corso del 2018, ha fatto rilevare oneri per locazione del valore di €. 87.551,00, contro proventi per €. 61.039,00.

Le aree destinate alla vendita con capacità edificatoria e destinazione agro-alimentare, sono state acquistate nel corso dell'anno 2009 dal Comune di Vignola, con pagamento integrale del prezzo di vendita pari ad €. 2.830.000,00. Ad oggi risulta ceduto un solo lotto di superficie limitata, mentre la restante totalità della superficie è invenduta.

- *Le attività dei servizi sociali*

Le attività in gestione alla Vignola Patrimonio con scopi esclusivamente di servizi sociali alla popolazione sono costituite dal distributore di acqua potabile destinata all'alimentazione, definito "casa dell'acqua" e dal bagno chimico pubblico. Le attività hanno valori economici marginali, sia per i modesti volumi, sia per i presupposti stessi dei servizi.

Nel corso dell'anno la struttura dedicata alla "casa dell'acqua" è stata implementata degli strumenti e strutture richieste dall'AUSL competente e dalla normativa fiscale per l'invio telematico dei dati all'amministrazione finanziaria.

Entrambi i servizi a fine 2018-inizio 2019 hanno dovuto essere sospesi per manutenzioni e migliorie alle strutture tecniche. Nei giorni scorsi entrambe le strutture hanno ripreso la loro piena attività ed efficienza.

2-Gli atti della gestione generale

1. Il piano industriale e degli investimenti 2019-2021

In data 10.12.2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale e degli investimenti per il futuro triennio.

Il piano approvato non prevede particolari interventi di investimento se non il completamento di quelli in essere. Tant'è che, come detto in precedenza, le eventuali opere all'immobile del mercato, di cui in questi giorni si valuterà la fattibilità, troveranno realizzazione solo una volta che avranno copertura finanziaria e molto probabilmente, costituiranno parte del piano 2020-2022.

Le linee guida del piano possono così riassumersi:

- mantenimento delle attività aziendali in essere con particolare attenzione agli sviluppi della gestione della farmacia;
- ultimazione del secondo step dell' intervento straordinario all'immobile del mercato con un investimento programmato;
- investimenti per gli anni successivi 2019-2020 limitati a soli interventi di mantenimento;
- promozione delle attività finalizzate alla vendita delle aree edificabili;
- continuità nel piano di rientro del debito ipotecario BPER secondo i piani triennali.

Il piano prevede di conseguire nell'arco temporale di riferimento una redditività contenuta, ma in ogni caso, in grado di generare flussi di cassa tali da far fronte agli impegni finanziari.

2. Rapporti con Banca Popolare dell'Emiliaromagna-BPER

Ricordiamo che la società ha in essere un finanziamento di conto corrente ipotecario del valore attuale di €. 2.239.279,00. Detto importo è il risultato del valore del debito al 31.12.2017 ridotto di €. 30.000,00, a seguito del rimborso in conto capitale effettuato in data 30.06.2018.

Il finanziamento è stato stipulato il 24.12.2009 e prevedeva una durata fino al 24.12.2014, successivamente prorogato a tempo indeterminato. E' facoltà contrattuale delle parti recedere in qualunque momento, nonché ridurre o sospendere l'apertura di credito, come previsto dalle condizioni generali. Il finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado sui beni immobili sociali e cioè sul fabbricato destinato al mercato ortofrutticolo e sulle aree edificabili.

La liquidità originata dalla linea di credito è stata destinata per €. 2.486.000,00 a favore del Comune di Vignola in conto del prezzo della cessione delle aree di cui al rogito del 23.01.2009 (Notaio Mauro Smeraldi rep. 97618/36635).

Il debito originario si era ridotto, una prima volta nel corso del 2013, della somma di €. 156.721,00, quale prezzo incassato dalla cessione di un lotto di terreno. Successivamente mediante il versamento di tre tranches annuali di €. 30.000,00 ognuna. Gli interessi sono stati determinati al tasso convenuto originariamente pari all'euribor oltre ad uno spread di 1,5, poi elevato a 2,5 a far data dal 25.01.2013.

Il Consiglio di Amministrazione fin dal suo insediamento ha ritenuto indispensabile concordare con l'Istituto di credito la definizione di nuovi termini per la gestione del finanziamento, tenuto

conto sia della durata vigente sia del fatto che il solo modo per far fronte all'impegno poteva derivare dallo smobilizzo delle aree-beni merce. Con la direzione dell'istituto di credito si mantengono contatti al fine di verificare le rispettive esigenze. Da parte dell'istituto di credito si è rimarcata la necessità di dare al finanziamento un preciso arco temporale di gestione che tenga anche conto delle attuali norme BCE che condizionano la gestione dei crediti bancari.

3. Le attività anticorruzione e trasparenza

Il Consiglio di Amministrazione si è attivato affinché, tramite la struttura organizzativa del Comune di Vignola, anche in forza della convenzione di prestazione di servizi, fossero mantenute le attività in materia di prevenzione della corruzione (L. 190/2012) e trasparenza (DLgs 33/2013).

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28/01/2019 è stato approvato il PIANO TRIENNALE DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA 2019-2021.

4. Principi fondamentali dell'organizzazione e gestione delle società a controllo pubblico

L'art. 6 del D. Lgs. 175/2016 prevede per le società pubbliche partecipate di redigere una relazione sul governo della società e la predisposizione di programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene con questa parte introduttiva alla Nota Integrativa del bilancio sociale di aver adempiuto alla relazione così definita "del governo societario".

Inoltre il Consiglio di Amministrazione ritiene che le attività di controllo della gestione applicate, consentano di effettuare la valutazione richiesta dal legislatore.

In particolare si rimanda al piano industriale 2019-2021, ben noto al socio ed approvato dal Consiglio di Amministrazione della Vignola Patrimonio il 12.11.2018.

La sintesi del piano triennale rileva come, alla data di stesura del bilancio sociale chiuso al 31 dicembre 2018, il rischio di crisi della società possa avere origine, per quanto conosciuto, dal mancato accordo con l'istituto di credito, nella gestione del debito ipotecario di €. 2.239.279,00.

Dei confronti fin qui avuti con i funzionari dell'Istituto di credito già si è detto in precedenza. Le sollecitazioni ricevute e la mancanza di prospettive a breve di dismissione delle aree fabbricabili rilevano come, in ipotesi di stress, non siano sufficienti le risorse finanziarie destinate dalla società a copertura del debito e previste, per l'anno 2019, in €. 30.000,00.

A conclusione il Consiglio di Amministrazione non può non rilevare come, al verificarsi dell'ipotesi di stress gestionale di cui sopra, l'intervento richiederebbe la disponibilità di risorse finanziarie, oggi non ipotizzabili, fino ad un massimo di €. 2.200.000,00.

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

a) prudenza;

- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli alternative alla cessazione dell'attività.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare:

- I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.
- i costi pluriennali, relativi agli oneri sostenuti per il contratto di leasing immobiliare e a quelli derivanti da uno dei contratti di locazione in corso, entrambi evidenziati nell'attivo del bilancio per il costo per essi sostenuto, sono ammortati rispettivamente sulla base del periodo di durata del relativo contratto.
- le spese straordinarie di manutenzione e riparazione su beni di terzi, evidenziate nell'attivo del bilancio per il costo per esse sostenuto sono ammortate entro il periodo di possesso ed utilizzo di detti beni;
- le spese relative alle immobilizzazioni materiali sociali, ove presenti, incrementative delle medesime, sono portate in aumento del valore del cespite a cui si riferiscono.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 1.5%

Attrezzature industriali e commerciali 10%-15%-20%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti erogati dallo Stato o da altri Enti pubblici, sono stati rilevati in conformità con quanto previsto dall'OIC 16, paragrafo 17. Nello specifico, con determinazione comunale n.331 del 11/06/2018, il Comune di Vignola (anche socio unico della società) ha deliberato l'attribuzione alla società di un "contributo straordinario in conto capitale", legato espressamente (e di fatto subordinato) alla manutenzione straordinaria relativa all'immobile del mercato ortofrutticolo: si è ritenuto pertanto di potersi configurare detto contributo, più propriamente e correttamente quale "contributo in conto impianti" (dato lo scopo specifico per il quale è stato erogato). Posta e accolta tale definizione, si è deciso di contabilizzare detto contributo applicando il metodo indiretto e pertanto rilevando lo stesso nella voce "A5 Altri ricavi e proventi", e rinviando per competenza economica agli esercizi successivi la quota parte a questi ultimi (esercizi successivi) riferibile, attraverso l'iscrizione di apposita voce dei "Risconti passivi". Nel dettaglio, la conseguente impostazione contabile seguita è stata quella di rilevare il diritto al contributo, per competenza al momento della ragionevole certezza dell'ottenimento del contributo stesso. Nello specifico, si è ritenuto che il diritto sia sorto con la determinazione comunale del 2018 sopra richiamata, seppure l'erogazione non si sia ancora completata al 31/12/2018 (come pure al momento della redazione del presente bilancio). Numericamente, è stato rilevato quindi il contributo per l'intero ammontare deliberato, pari a €. 100.000, e risulta altresì appostato in SP un credito (verso il Comune di Vignola) per la parte residua non ancora erogata (€. 50.000). Per la "competenza economica" del contributo (e quindi la ripartizione temporale dello stesso), si è ritenuto corretto che la stessa fosse determinata nello medesimo periodo di durata dell'ammortamento del bene cui si riferisce: essendo tali spese considerate "spese incrementative dell'immobile del mercato ortofrutticolo", con relativo periodo di ammortamento, lo stesso criterio è stato seguito per la ripartizione del citato contributo. Poiché le spese sono state portate a incremento per stati di avanzamento lavori (e si è già iniziato il relativo ammortamento, essendo gli immobili comunque utilizzabili), ancora per l'esatta individuazione della "competenza economica" del contributo si è operato utilizzando la stessa proporzione delle spese [spesa patrimonializzata al 31/12/2018 (e già in ammortamento) : spesa totale prevista dell'intervento], e procedendo poi con la ripartizione per lo stesso arco temporale dell'ammortamento

delle stesse. Sulla base della "competenza economica" determinata come sopra descritto per il 2018, si è poi proceduto al rinvio della restante parte del contributo appostando, come detto, una corrispondente voce tra i Risconti passivi.

Partecipazioni

Non sono presenti.

Titoli di debito

Non sono presenti

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti. Sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il valore di realizzo è stato determinato sulla base di quanto previsto dall'OIC 13 par. da 51 a 53 sulla stima del prezzo di vendita delle merci e dei prodotti finiti nel corso della normale gestione al netto dei presunti costi di completamento e dei costi di vendita.

Nello specifico, con riferimento ai beni fungibili, ovvero i prodotti farmaceutici, gli stessi sono stati valutati applicando il metodo del costo medio ponderato.(ammontano ad euro 169.653)

Con riferimento alle rimanenze rappresentate dall'immobile merce, pari ad euro 3.302.785 esse sono iscritte al costo di acquisto a cui sono stati aggiunti, come per i precedenti esercizi, gli oneri relativi al finanziamento di competenza 2018 per un importo di euro 49.590 così come consentito dall'articolo 2426 nn. 1 e 9 del Codice Civile.

In ottemperanza al criterio di prudenza richiamato dall'art. 2423 bis c. 1 n. 1 del Codice Civile, come per gli esercizi passati, è stata effettuata una pari svalutazione di detta rimanenza per euro 49.590 al fine di sterilizzare l'incremento della stessa determinato dalla citata patrimonializzazione degli oneri finanziari di "fabbricazione".

Si ricorda inoltre che nel corso dell'esercizio 2015, per ragioni prudenziali, tenuto conto dell'andamento dei prezzi del settore immobiliare nella zona, si è altresì stabilito di effettuare una ulteriore svalutazione pari ad euro 883.491 al fine di esporre il minore valore presumibile di mercato del bene, in ossequio alle norme del Codice Civile. Al 31 dicembre 2018 il fondo svalutazione immobile merce ammonta ad euro 1.242.785.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Crediti tributari e per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si sono verificate le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o; finanziaria).

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Non sono presenti.

Fondi per imposte, anche differite

Non sono presenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

La quota di competenza dell'esercizio è correttamente esposta nel conto economico alla voce B9.

Con riferimento al D.lgs 05/12/2005 n. 252 - " Misure delle forme pensionistiche complementari e D.L. 13/11/2006 n. 279 - " Misure urgenti in materia di previdenza complementare", nessun dipendente ha optato per destinare il TFR maturando ad una delle forme pensionistiche complementari previste per legge. Non ricorrendo i presupposti per la destinazione della quota TFR al Fondo Inps, l'intero TFR maturato al 31/12/2018 e' stato accantonato al relativo fondo.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Valori in valuta

Non sono presenti.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

CREDITI VERSO SOCI

Nulla da rilevare sull'argomento.

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a €4.254.201 (€4.238.622 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	161.763	4.714.664	0	4.876.427
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	131.453	506.352		637.805
Valore di bilancio	30.310	4.208.312	0	4.238.622
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	95.426	0	95.426
Ammortamento dell'esercizio	11.405	68.442		79.847
Totale variazioni	(11.405)	26.984	0	15.579
Valore di fine esercizio				
Costo	112.763	4.810.090	0	4.922.853
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	93.858	574.794		668.652
Valore di bilancio	18.905	4.235.296	0	4.254.201

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €18.905 (€30.310 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	-	-	-	-	-	-	-	161.763
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	-	-	131.453
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	30.310	30.310
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	11.405	11.405
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	(11.405)	(11.405)
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	112.763	112.763
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	93.858	93.858
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	18.905	18.905

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €4.235.296 (€4.208.312 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	-	-	-	-	-	4.714.664
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	506.352
Valore di bilancio	4.153.983	0	40.851	13.478	0	4.208.312
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	95.426	0	0	0	0	95.426
Ammortamento dell'esercizio	50.690	0	11.518	6.234	0	68.442
Totale variazioni	44.736	0	(11.518)	(6.234)	0	26.984
Valore di fine esercizio						
Costo	4.657.033	0	103.485	49.572	0	4.810.090
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	458.314	0	74.152	42.328	0	574.794

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	4.198.719	0	29.333	7.244	0	4.235.296

E' opportuno puntualizzare che sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 52, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla scorporo del valore del fabbricato.

In realtà, con riferimento al bene immobile rappresentato dal nuovo mercato ortofrutticolo, iscritto in bilancio inizialmente per euro 4.454.200, si è provveduto sin dall'acquisizione (anno 2009) a tenere distinto il valore del terreno di sedime del fabbricato destinato al mercato ortofrutticolo stimato in euro 1.474.450 (non procedendo, correttamente, all'ammortizzazione del relativo valore, seppure classificato nella voce "Immobili strumentali" unitamente al fabbricato sovrastante).

La differenza, pari ad euro 2.979.750 è stata pertanto considerata, come detto sin dal 2009, quale valore di costo originario di acquisto del fabbricato e ammortizzata così come su specificato con l'aliquota dell'1,5%, in considerazione delle caratteristiche fisiche del bene e la sua conformazione strutturale, che comportano un limitato deterioramento fisico del bene legato al trascorrere del tempo.

Si evidenzia che dalla data di acquisizione del bene ad oggi sono state sostenute ulteriori spese incrementative del valore del fabbricato (valore contabile di costo storico ad oggi: €. 3.139.438). Tali costi, sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 49 e 50, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Detti costi sono correttamente stati anch'essi ammortizzati con l'aliquota dell'1,5%, in modo che l'ammortamento sui citati beni venga applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile. Il piano d'ammortamento così come sopra stabilito, sarà oggetto di valutazione periodica volta a verificare che non siano intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime effettuate nella determinazione della residua possibilità di utilizzazione del bene.

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile:

La società ha in essere al 31/12/2018 il seguente contratto di Leasing per il quale si è ritenuto necessario riportare le informazioni previste dall'art. 2427 comma 1 punto 22 relative agli effetti sul bilancio della contabilizzazione del leasing in base al cosiddetto "metodo finanziario":

DATI	
SOCIETA' CONCEDENTE	FRAER LEASING SPA
DATA STIPULA	26/02/2010
N. CONTRATTO	51352
DURATA	216 MESI

TIPOLOGIA DEL BENE	FABBRICATO USO COMMERCIALE
COSTO DEL BENE	447.673,00
MAXICANONE	44.767,30
CANONI NON SCADUTI	257.721,99
PREZZO DI RISCATTO	17.461,78
VALORE ATTUALE CANOI NON SCADUTI E PREZZO DI RISCATTO	275.183,77
ONERE FINANZIARIO EFFETTIVO	7.323,08
F.DO AMM.TO ESERCIZIO PRECEDENTE	100.726,43
AMMORTAMENTI E RETTIFICHE	13.430,19
F.DO AMM.TO AL 31.12.2018	114.156,62
VALORE NETTO	335.516,38

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	447.673
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	(13.430)
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	275.184
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	(7.323)

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Non sono presenti.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati - Distinzione per scadenza

Non sono presenti.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Non sono presenti.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Non sono presenti.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

Non sono presenti.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

ti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sono presenti.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €2.229.653 (€2.245.193 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	2.245.193	(15.540)	2.229.653
Totale rimanenze	2.245.193	(15.540)	2.229.653

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €458.320 (€373.310 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	199.007	59.841	258.848	62.751	196.097
Verso controllanti	50.000	0	50.000	0	50.000
Crediti tributari	139	0	139		139
Imposte anticipate			212.038		212.038
Verso altri	46	0	46	0	46
Totale	249.192	59.841	521.071	62.751	458.320

Come già evidenziato nella nota integrativa relativa al bilancio dell'esercizio precedente è opportuno ricordare che i crediti verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo sono costituiti da un'unica posizione per la quale e' stata avviata nel corso dell'esercizio 2012 un'azione legale per il recupero coattivo del credito, in particolare con detto

cliente e' stata sottoscritta una scrittura privata che impegna il debitore ad un pagamento rateale del progressivo. Tale cliente dopo aver pagato alcune delle rate previste nell'accordo ha manifestato ulteriore difficoltà nel rispetto delle scadenze previste per i pagamenti. Per tale motivo e' stata attivata la procedura di sfratto per morosità che ha portato alla notifica in data 29/01/2014 al soggetto moroso del provvedimento di convalida dello sfratto munito di formula esecutiva e contestuale atto di precetto.

Nel mese di aprile 2014 il debitore ha consegnato i locali alla proprietà.

E' stato altresì promosso un procedimento per decreto ingiuntivo al fine di munirsi di un titolo che determinasse giudizialmente l'ammontare del credito, sia in relazione ai canoni locativi non corrisposti, sia l'indennità dovuta per il periodo di occupazione intercorso dalla pronuncia di risoluzione del contratto (convalida dello sfratto) alla effettiva riconsegna del bene.

Notificato detto decreto ingiuntivo e divenuto esecutivo per mancata opposizione, non si è ritenuto economicamente conveniente dare ingresso ad un procedimento esecutivo immobiliare sull'immobile del quale il debitore è comproprietario in ragione di una metà con la moglie, considerati i costi assai elevati della procedura (il giudice dovrebbe incaricare della vendita un notaio ed un avvocato, occorrerà dare pubblicità ai bandi di vendita su alcuni quotidiani, dovrà essere retribuito il tecnico designato dal giudice per la stima dell'immobile ed il soggetto incaricato della custodia del bene ecc...) costi che con ogni probabilità supereranno i 15.000/20.000 €, mentre non è dato sapere a quanto possa ammontare il ricavato dalla vendita coattiva di una quota indivisa della metà di un immobile.

Anche su parere del legale che segue la pratica si è quindi optato per l'altra procedura assai meno onerosa, idonea comunque a garantire il credito, consistente nella iscrizione di ipoteca giudiziale, in forza del decreto ingiuntivo ottenuto, che consentirà, in caso di vendita dell'immobile a terzi, il recupero del credito da parte dell'acquirente, senza tuttavia pregiudicare la possibilità di dar corso alla procedura coattiva di vendita, nel caso in cui la si ritenesse opportuna. E' evidente che rimane indefinita una previsione di incasso.

Stante tutto quanto sopra, come già evidenziato nel precedente bilancio, si e' reputato opportuno e congruo adeguare il relativo fondo svalutazione crediti portandolo ad un valore pari al 100% del citato credito.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	150.909	45.188	196.097	196.097	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	50.000	50.000	50.000	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.340	(10.201)	139	139	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	212.038	0	212.038			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23	23	46	46	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	373.310	85.010	458.320	246.282	0	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	196.097	196.097
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	50.000	50.000
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	139	139
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	212.038	212.038
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	46	46
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	458.320	458.320

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non sono presenti crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Non sono presenti.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €293.847 (€179.338 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	166.115	115.417	281.532
Denaro e altri valori in cassa	13.223	(908)	12.315
Totale disponibilità liquide	179.338	114.509	293.847

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €25.630 (€24.829 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	24.829	801	25.630

Totale ratei e risconti attivi	24.829	801	25.630
---------------------------------------	--------	-----	--------

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile:

Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo	
Rimanenze	49.590

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 3-bis del codice civile, si precisa che tutte le immobilizzazioni materiali, terreni esclusi, ed immateriali, sono state sottoposte al processo di ammortamento. Non sono state effettuate ulteriori riduzioni di valore in quanto nessuna delle succitate immobilizzazioni esprime perdite durevoli di valore, nè con riferimento al valore contabile netto iscritto nello stato patrimoniale alla data di chiusura dell'esercizio, nè rispetto all'originario costo storico o al relativo valore di mercato. La residua vita utile attesa delle immobilizzazioni de quibus coincide con i tempi dei piani di ammortamento effettuati.

Per quanto poi più precisamente concerne la "prevedibile durata economica utile" di tali immobilizzazioni ed il loro concorso alla futura produzione di risultati economici così come per quanto concerne le differenze delle loro riduzioni di valore rispetto agli esercizi precedenti si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati. In particolare, il valore d'iscrizione in bilancio delle immobilizzazioni materiali non risulta inferiore a quello economicamente "recuperabile". Stesso discorso valga per quelle immobilizzazioni immateriali caratterizzate da una intrinseca commerciabilità individuale. Viceversa i valori dei beni immateriali che non hanno tali peculiari caratteristiche e che risultano comunque fisiologicamente indispensabili in un contesto aziendale, concorrono anch'essi evidentemente alla futura produzione di risultati economici.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Con riferimento alla normativa fiscale in materia per quanto attiene il disposto della legge 19 marzo 1983 n. 72, ai sensi della L. 21.11.2000 n. 342 articoli da 10 a 16, e ai sensi del D.L. 29/11/2008 n. 185 articolo 15 commi dal 16 al 23 convertito dalla Legge n. 2 del 28/01/2009 e successive modificazioni, si precisa che non sono state effettuate rivalutazioni.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €4.118.754 (€4.065.000 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve', ove presente:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	50.000	0	0	0	0	0		50.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	4.000	0	0	1.597	0	0		5.597
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	75.979	0	0	30.351	0	0		106.330
Varie altre riserve	3.903.073	0	0	2	0	0		3.903.075
Totale altre riserve	3.979.052	0	0	30.353	0	0		4.009.405
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	31.948	0	(31.948)	0	0	0	53.752	53.752
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	4.065.000	0	(31.948)	31.950	0	0	53.752	4.118.754

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
RISERVA DA CONFERIMENTO	3.903.076
ARROTONDAMENTO EURO	(1)
Totale	3.903.075

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	50.000	0	0	0
Riserva legale	2.641	0	0	1.359
Altre riserve				
Riserva straordinaria	50.165	0	0	25.814
Varie altre riserve	3.903.073	0	0	0
Totale altre riserve	3.953.238	0	0	25.814
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0
Totale Patrimonio netto	4.005.879	0	0	27.173

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		50.000
Riserva legale	0	0		4.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0		75.979
Varie altre riserve	0	0		3.903.073
Totale altre riserve	0	0		3.979.052
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	31.948	31.948
Totale Patrimonio netto	0	0	31.948	4.065.000

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	50.000			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	5.597	UTILI	B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	106.330	UTILI	A-B-C	106.330	0	0
Varie altre riserve	3.903.075	CAPITALE	A-B-C	3.903.075	0	0
Totale altre riserve	4.009.405			4.009.405	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	4.065.002			4.009.405	0	0
Residua quota distribuibile				4.009.405		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
RISERVA DA CONFERIMENTO	3.903.076
ARROTONDAMENTO EURO	(1)
Totale	3.903.075

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

A completamento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

Non sono presenti.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €23.900 (€27.400 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	27.400	27.400
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	1.400	1.400
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	4.900	4.900
Totale variazioni	0	0	0	(3.500)	(3.500)
Valore di fine esercizio	0	0	0	23.900	23.900

La voce Altri Fondi per rischi ed oneri e' costituita nel dettaglio:

- quanto ad euro 22.500 dall' accantonamento prudenziale per l'esatta definizione bonaria dei rapporti economici con i concessionari del mercato ortofrutticolo già presente alla fine dell'esercizio precedente per euro 26.000 e parzialmente utilizzato per euro 3.500 nel corso dell'esercizio 2018;

- quanto ad euro 1.400 dall'accantonamento a fondo oneri futuri per esborsi da effettuarsi nel 2019 in relazione all'attuazione progetto "carta fedeltà" farmacia, con riferimento agli importi maturati relativi agli acquisti effettuati dai clienti della farmacia nel corso dell'anno 2018.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €66.045 (€54.274 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	54.274
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.771
Totale variazioni	11.771
Valore di fine esercizio	66.045

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €2.919.211 (€2.866.189 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	2.269.279	-30.000	2.239.279
Debiti verso fornitori	225.425	52.712	278.137
Debiti verso controllanti	288.182	28.075	316.257
Debiti tributari	14.902	-132	14.770
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	7.531	1.601	9.132
Altri debiti	60.870	766	61.636
Totale	2.866.189	53.022	2.919.211

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.269.279	(30.000)	2.239.279	0	2.239.279	0
Debiti verso fornitori	225.425	52.712	278.137	278.137	0	0
Debiti verso controllanti	288.182	28.075	316.257	183.928	132.329	0
Debiti tributari	14.902	(132)	14.770	14.770	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.531	1.601	9.132	9.132	0	0
Altri debiti	60.870	766	61.636	61.636	0	0
Totale debiti	2.866.189	53.022	2.919.211	547.603	2.371.608	0

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.239.279	2.239.279	0	2.239.279
Debiti verso fornitori	0	0	278.137	278.137
Debiti verso controllanti	0	0	316.257	316.257
Debiti tributari	0	0	14.770	14.770
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	9.132	9.132
Altri debiti	0	0	61.636	61.636
Totale debiti	2.239.279	2.239.279	679.932	2.919.211

Debiti verso banche: e' costituito per euro 2.239.279 da apertura di credito ipotecaria (importo complessivo inizialmente concesso pari ad euro 5.200.000; tale importo poi successivamente ridotto per volontà della Vignola Patrimonio) contratto il 24/12/2009 con la Banca Crv Cassa di Risparmio di Vignola Spa ora Banca Popolare dell' Emilia Romagna assistito da ipoteca di primo grado per un importo totale di euro 10.400.000 sui beni di proprietà della società ovvero sul capannone destinato al mercato ortofrutticolo all'ingrosso con annessi Bar – ristorante e ufficio sito nel comune di Vignola e sull'area edificabile sita nel comune di Vignola, in via dell' Agricoltura.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

Non sono presenti finanziamento effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

Ristrutturazione del debito

Nulla da rilevare sull'argomento, in quanto la società non ha attivato operazioni di ristrutturazione del debito.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €133.741 (€48.429 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	11.367	(1.628)	9.739
Risconti passivi	37.062	86.940	124.002
Totale ratei e risconti passivi	48.429	85.312	133.741

Nota integrativa abbreviata, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sono presenti dati di rilievo in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 comma 1 n. 13 del Codice Civile.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sono presenti dati di rilievo in relazione a quanto disposto dall'art. 2427 comma 1 n. 13 del Codice Civile.

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

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	32.201	0	0	0	
IRAP	12.970	0	0	0	
Totale	45.171	0	0	0	0

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate "Crediti per imposte anticipate".

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	883.491	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	-883.491	0
B) Effetti fiscali		
Crediti per imposte anticipate a inizio esercizio	212.038	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0	0
Crediti per imposte anticipate a fine esercizio	212.038	0

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	3
Totale Dipendenti	6

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	10.000	1.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	3.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	275.184
Garanzie	10.400.000
di cui reali	10.400.000

IMPEGNI:

Tra gli impegni si evidenzia:

- Contratto di Locazione finanziaria n. IM51352 relativo all'immobile in cui viene svolta l'attività della farmacia e al 31/12/2018 erano presenti canoni ancora a scadere e prezzo finale d'acquisto per un totale di euro 275.184.

GARANZIE REALI - IPOTECHE CONCESSE.

L'importo di euro 10.400.000 è rappresentato all'ammontare della garanzia reale relativa all'apertura di credito ipotecaria come dettagliatamente descritto precedentemente nella presente nota integrativa.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sono presenti dati concernenti patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare, ai sensi degli artt. 2447 bis e 2447 decies del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Non sono presenti dati concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono presenti dati concernenti la natura e l'obiettivo economico degli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono fatti di rilievo da rilevare dopo la chiusura dell'esercizio, in quanto l'attività procede in modo regolare.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte

Nulla da rilevare in merito alle informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società si è avvalsa della facoltà di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al comma 1 dello stesso articolo.

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

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti strumenti finanziari derivati, ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile.

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

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società Vignola Patrimonio srl è una società a responsabilità limitata a socio unico interamente posseduta dalla data della sua costituzione (23/12/2008) dal Comune di Vignola il quale esercita l'attività di direzione e coordinamento sulla stessa ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile. Il controllo esercitato dal Comune di Vignola sulla società è analogo a quello esercitato sui propri servizi ovvero per controllo analogo deve intendersi un rapporto che determina da parte dell'amministrazione controllante (ente locale) un assoluto potere di direzione, coordinamento e supervisione riguardo i più importanti atti di gestione.

I rapporti contrattuali in essere sono di natura commerciale e finanziaria e sono regolati da convenzioni in precedenza citate.

Ai sensi dell'art. 2497-bis comma 4 del Codice civile viene riportato il seguente prospetto relativo alla situazione patrimoniale ed economica al 31/12/2017 (ultimo bilancio approvato) del soggetto che svolge attività di direzione e coordinamento: Comune di Vignola, con sede in via Bellucci n. 1, C.F. 00179790365 (con riferimento ai dati sotto riportati, si evidenzia che gli stessi sono ricavati sulla base delle risultanze del soggetto esercente l'attività di controllo e coordinamento – ente locale comunale –, con l'applicazione dei criteri e dei principi che sovrintendono e governano la gestione contabile del soggetto stesso).

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	64.365.896	65.306.678

C) Attivo circolante	9.187.957	10.366.943
D) Ratei e risconti attivi	0	7.628
Totale attivo	73.553.853	75.681.249
A) Patrimonio netto		
Riserve	54.959.177	56.440.006
Utile (perdita) dell'esercizio	(932.460)	(1.625.929)
Totale patrimonio netto	54.026.717	54.814.077
D) Debiti	8.478.125	9.521.978
E) Ratei e risconti passivi	11.049.011	11.345.194
Totale passivo	73.553.853	75.681.249

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	17.898.819	18.047.135
B) Costi della produzione	19.081.242	19.631.105
C) Proventi e oneri finanziari	(89.831)	(100.850)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	545.976	289.949
Imposte sul reddito dell'esercizio	206.182	231.058
Utile (perdita) dell'esercizio	(932.460)	(1.625.929)

Azioni proprie e di società controllanti

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Non sono presenti le informazioni richieste dall'art.2428, comma 3, numeri 3) e 4) c.c..

Informazioni relative alle cooperative

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE COOPERATIVE

Nulla da rilevare in quanto la società non rientra fra le società cooperative.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Informazioni relative a Startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Nulla da rilevare sull'argomento in quanto la società non rientra nell'ambito delle società definite Startup e PMI innovative.

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito sono riepilogate le sovvenzioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici) ricevute dalle pubbliche amministrazioni.

--	--	--	--

<i>ENTE EROGANTE</i>	<i>IMPORTO</i>	<i>DATA</i>	<i>CAUSALE</i>
COMUNE DI VIGNOLA	50.000	10/09/2018	CONTRIBUTO IN C/IMPIANTI

Per qualsiasi dettaglio in merito a questo contributo si rimanda a quanto evidenziato in precedenza alla voce " Criteri di valutazione"

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Nel concludere la presente nota integrativa Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2018 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, che evidenzia un utile di 53.752. e ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di destinarlo a Riserva legale nella misura del 5% dello stesso pari a € 2.688 e a Riserva Straordinaria la parte restante di € 51.064.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio redatto in forma abbreviata composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa è conforme alle scritture contabili

L'Organo Amministrativo

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

VIGNOLA PATRIMONIO S.R.L.

SOCIETÀ UNIPERSONALE

SOTTOPOSTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE

DEL COMUNE DI VIGNOLA

VIA BELLUCCI N.1 – 41058 VIGNOLA (MO)

CAPITALE SOCIALE €. 50.000 I.V.

N. 03238600369 REGISTRO IMPRESE DI MODENA NUMERO R.E.A. MO - 370736

PARTITA IVA – CODICE FISCALE : 03238600369

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AL SOCIO UNICO

Al Socio Unico della società VIGNOLA PATRIMONIO S.r.l.

Premessa

Il collegio sindacale, che nella sua composizione attuale è stato nominato con assemblea ordinaria il 17 settembre 2018 e dalla sua entrata in carica ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società VIGNOLA PATRIMONIO S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Si prende atto che il rendiconto finanziario è stato redatto pur non essendo obbligatorio in quanto la società redige il bilancio di esercizio in forma abbreviata ai sensi dell'art.2435 bis c.c. comma 1.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo espresso il giudizio professionale e mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

La società ha redatto il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art.2435-bis del Codice Civile, comma 1. La nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art.2428 c.c pertanto, ai sensi dell'art. 2435 bis comma 7 del Codice Civile, l'organo amministrativo non ha predisposto la relazione sulla gestione. Ha tuttavia illustrato in capo alla Nota Integrativa, le principali attività della gestione suddivise per aree operative (*Farmacia Comunale Attilio Neri – La gestione del mercato ortofrutticolo – L'attività immobiliare – Le attività dei servizi sociali*) fornendo le informazioni relative anche alla criticità delle varie attività della società.

La nota integrativa illustra anche il piano degli investimenti 2019-2021, il rapporto con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna inerente il rapporto di conto corrente ipotecario e le azioni in essere volte alla riduzione dello stesso ed al raggiungimento di accordi con l'Istituto, le attività di anticorruzione e trasparenza poste in essere, adempiendo così alla redazione del "governo societario" previsto dall'art. 6 comma 4 del Dlgs 175/06 fornendo nella stessa un programma di valutazione del rischio di crisi aziendale.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 si sintetizza nei seguenti valori (importi in €):

Stato patrimoniale

		IMPORTI
Attivo		7.261.651
Passivo		3.142.897
Patrimonio netto		4.065.002
Risultato dell'esercizio		53.752
TOTALE		7.261.651

Conto economico

		IMPORTI
Valore della produzione		2.141.597
Costi della produzione		1.992.639
Differenza		148.958
Proventi ed oneri finanziari		(50.035)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		0
<i>Risultato prima delle imposte</i>		<i>98.923</i>
Imposte sul reddito dell'esercizio		(45.171)
<i>Risultato dell'esercizio</i>		<i>53.752</i>

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, a decorrere dalla nostra nomina, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal consiglio di amministrazione, durante le loro riunioni svolte con cadenza quindicinale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dal socio ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per euro 18.905.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

In merito alle informazioni contenute nella parte introduttiva alla Nota Integrativa, Vi sottolineiamo che la situazione finanziaria merita attenzione costante. Abbiamo preso atto che il consiglio di amministrazione ha messo in atto e mantiene adeguati controlli del debito ed un dialogo costante e proficuo con l'istituto bancario per il conto corrente ipotecario già sopra citato. Risorse finanziarie destinate alla copertura del debito

potrebbero provenire dalla dismissione delle aree fabbricabili destinate alla vendita e iscritte tra le rimanenze finali; questa tuttavia, considerata la crisi del mercato immobiliare e la mancanza di richieste per i lotti in vendita, non pare una soluzione concretizzabile nel breve periodo. A tale riguardo il collegio ritiene comunque necessaria la ricerca di smobilizzo di risorse al fine di ottenere la finanza necessaria per la copertura del debito, ancorché parziale ma significativa, verso l'istituto bancario, al fine poi di pianificare un condiviso rientro totale dell'indebitamento.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio proposta dagli amministratori in calce alla nota integrativa.

Vignola, 10 aprile 2019

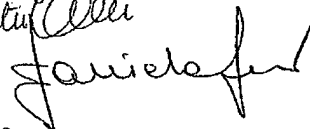
Il collegio sindacale

Firme

D.ssa Ester Torelli (Presidente)



D.ssa Daniela De Maria (Sindaco effettivo)



Dott. Stefano Ruini (Sindaco effettivo)

