

VIGNOLA PATRIMONIO SRL SOCIETA' UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

| 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

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|------------|------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | 0 | 0 |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 7.579 | 18.905 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 4.282.351 | 4.235.296 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 4.289.930 | 4.254.201 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 1.505.749 | 2.229.653 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 177.692 | 246.143 |
| imposte anticipate | 383.998 | 212.038 |
| Totale crediti | 561.690 | 458.181 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0 | 0 |
| IV - Disponibilità liquide | 260.874 | 293.847 |
| Totale attivo circolante (C) | 2.328.313 | 2.981.681 |
| D) Ratei e risconti | 15.956 | 25.630 |
| Totale attivo | 6.634.199 | 7.261.512 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 50.000 | 50.000 |
| II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni | 0 | 0 |
| III - Riserve di rivalutazione | 0 | 0 |
| IV - Riserva legale | 8.285 | 5.597 |
| V - Riserve statutarie | 0 | 0 |
| VI - Altre riserve | 4.060.468 | 4.009.405 |
| 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 | (513.701) | 53.752 |
| Perdita ripianata nell'esercizio | 0 | 0 |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0 | 0 |
| Totale patrimonio netto | 3.605.052 | 4.118.754 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 23.900 | 23.900 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 73.520 | 66.045 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 2.678.938 | 2.786.743 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 132.329 | 132.329 |
| Totale debiti | 2.811.267 | 2.919.072 |
| E) Ratei e risconti | 120.460 | 133.741 |
| Totale passivo | 6.634.199 | 7.261.512 |

Conto economico

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|------------|------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 2.038.350 | 2.137.249 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 4.126 | 4.348 |
| Totale altri ricavi e proventi | 4.126 | 4.348 |
| Totale valore della produzione | 2.042.476 | 2.141.597 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 1.140.902 | 1.197.391 |
| 7) per servizi | 243.952 | 209.027 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 157.096 | 167.339 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 179.360 | 193.836 |
| b) oneri sociali | 55.564 | 59.567 |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | 13.265 | 12.124 |
| c) trattamento di fine rapporto | 13.265 | 12.124 |
| Totale costi per il personale | 248.189 | 265.527 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 77.479 | 79.847 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 11.326 | 11.405 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 66.153 | 68.442 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 857 | 995 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 78.336 | 80.842 |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 723.905 | 15.539 |
| 12) accantonamenti per rischi | 0 | 1.400 |
| 14) oneri diversi di gestione | 55.319 | 55.574 |
| Totale costi della produzione | 2.647.699 | 1.992.639 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (605.223) | 148.958 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 6 | 5 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 6 | 5 |
| Totale altri proventi finanziari | 6 | 5 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 48.643 | 50.040 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 48.643 | 50.040 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (48.637) | (50.035) |
| 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) | (653.860) | 98.923 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 31.801 | 45.171 |
| imposte differite e anticipate | (171.960) | 0 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | (140.159) | 45.171 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (513.701) | 53.752 |

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (513.701) | 53.752 |
| Imposte sul reddito | (140.159) | 45.171 |
| Interessi passivi/(attivi) | 48.637 | 50.035 |
| (Dividendi) | 0 | 0 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | 136 | 0 |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | (605.087) | 148.958 |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 11.249 | 13.171 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 77.479 | 79.847 |
| 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 | 857 | 995 |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 89.585 | 94.013 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | (515.502) | 242.971 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 723.904 | 15.540 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 27.214 | (46.183) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (69.457) | 52.712 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | 9.674 | (801) |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (13.281) | 85.312 |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto | (117) | (75.885) |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | 677.937 | 30.695 |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 162.435 | 273.666 |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (442) | (445) |
| (Imposte sul reddito pagate) | (47.847) | (28.386) |
| Dividendi incassati | 0 | 0 |
| (Utilizzo dei fondi) | (3.774) | (4.900) |
| Altri incassi/(pagamenti) | 0 | 0 |
| Totale altre rettifiche | (52.063) | (33.731) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 110.372 | 239.935 |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (113.359) | (95.426) |
| Disinvestimenti | 15 | 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) | (113.344) | (95.426) |
| 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) | (1) | 0 |
| Cessione/(Acquisto) di azioni proprie | 0 | 0 |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati) | 0 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | (30.001) | (30.000) |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | (32.973) | 114.509 |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide | 0 | 0 |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 281.532 | 166.115 |
| Assegni | 0 | 0 |
| Danaro e valori in cassa | 12.315 | 13.223 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 293.847 | 179.338 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | 0 | 0 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 250.799 | 281.532 |
| Danaro e valori in cassa | 10.075 | 12.315 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 260.874 | 293.847 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | 0 | 0 |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

Egregio Socio,

il bilancio chiuso al 31.12.2019 è il quinto redatto dall'attuale organo amministrativo, anche se nel mese di ottobre il Rag. Pier Corrado Benassi ha lasciato il proprio incarico per ragioni di disponibilità temporale ed è subentrato quale nuovo consigliere l'avv. Christa Esposto.

Il Consiglio di Amministrazione coglie questa occasione ufficiale per ringraziare il Rag. Benassi del suo prezioso operato.

Data la situazione emergenziale relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza dell'epidemia da COVID-19, questo Consiglio di Amministrazione ha ritenuto necessario sottolineare che l'attività economicamente rilevante per la società, ovvero l'attività della Farmacia Comunale Attilio Neri, è risultata tra quelle indispensabili in questo periodo di emergenza e pertanto, seppure con un'ulteriore flessione, è rimasta assolutamente operativa, senza alcuna limitazione.

Per la sicurezza del personale sono stati applicati dei pannelli di plexiglas in prossimità delle casse, come distanziatori dal pubblico; si lavora solo su due postazioni, servendo due persone alla volta e con protezioni personali quali mascherine, guanti ed occhiali.

Ai sensi dell'art. 2423 -bis, comma 1, n. 1 del C.C., non si ravvede alcuna problematica circa la continuità aziendale.

Il decreto legge 17/03/2020 n. 18 è intervenuto anche sui termini di approvazione dei bilanci 2019 e sulle modalità di svolgimento delle assemblee societarie e pertanto è consentito alle società convocare l'assemblea ordinaria entro un termine più ampio rispetto a quello ordinario, ovvero entro 180 gg dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Il Consiglio di Amministrazione della società ha ritenuto di volersi avvalere di questo maggior termine.

Per tutte le società di capitali sarà possibile, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto elettronico o per corrispondenza e l'intervento in assemblea mediante mezzi di telecomunicazione, senza che vi sia la necessità che si trovino nel medesimo luogo, ove previsto, il presidente, il segretario o il notaio.

La società si è attivata per le proprie riunioni e sedute con lo strumento messo a disposizione da Lepida S.c.p.A..

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 2019 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 2019 ha fatto rilevare una ulteriore contrazione dei ricavi rispetto al passato, pur avendo cercato di potenziare l'orario di apertura: le due nuove farmacie aperte di recente sul territorio comunale, la politica commerciale più aggressiva di un'altra nelle vicinanze, la presenza di alcune parafarmacie, hanno influito negativamente sul fatturato. I ricavi 2019 sono risultati pari ad €. 1.806.645 contro €. 1.891.979 del 2018 (- 4,51%). Nel 2018 la contrazione era stata del 3,23% rispetto al 2017. A fronte della contrazione dei ricavi anche il risultato economico conseguito è stato condizionato dal trend delle vendite, risultando pari ad €. 263.201 contro €. 296.890 dell'esercizio precedente (- 11,34%).

Nel corso del 2019 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.

Si è poi cercato di agevolare al massimo la clientela proponendo un servizio di prenotazione farmaci tramite il canale whatsapp ed è stata offerta una giornata gratuita promozionale per la misurazione della densitometria ossea, conosciuta anche come MOC, che è un test che ti permette di conoscere la densità minerale delle ossa, che ha ottenuto un ottimo riscontro.

La gestione dell'immobile, detenuto in parte con contratto di locazione ed in parte con contratto di leasing immobiliare, ha ripresentato alcune criticità nella soffittatura, con la nuova comparsa di infiltrazioni, a dimostrazione che gli ultimi interventi effettuati da parte del proprietario del terrazzo sovrastante nonché da parte del condominio non si sono dimostrati davvero efficaci, rimangono tra l'altro le criticità del compendio immobiliare nel suo complesso.

E' stato creato un comitato ristretto a livello condominiale, di cui la società VP fa parte, per l'analisi di un progetto di intervento che possa risultare davvero risolutore, con una garanzia decennale delle opere: si dovrebbe arrivare a breve a definire il tutto.

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. 75 del 24.06.2019, per l'anno 2019. Delle attività specifiche si è reso conto con le relazioni approvate dal Consiglio di Amministrazione il 30.09.2019 ed il giorno 30.03.2020.

In questa sede si sintetizza che:

a) si è mantenuto l'orario di apertura al pubblico in via continuativa 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) è stato mantenuto il contenimento dei prezzi di vendita anche tramite il servizio di “carta senior e fidelity”;
- d) è stato attivato il servizio di prenotazione farmaci tramite il canale whatsapp;
- e) è stata fatta promozione offrendo una giornata gratuita di analisi di densitometria ossea meglio nota come MOC;
- e) 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, mentre nel corso dell’anno c’è stato un qualche avvicendamento di personale. Sono state assunte con contratto a tempo indeterminato due farmaciste già operative presso la nostra struttura ed una di queste è stata momentaneamente sostituita per la maternità. La farmacista inquadrata con contratto part-time per agevolare l’apertura del sabato ha dato le proprie dimissioni nel corso dell’anno ed è stata sostituita da un’altra con eguale contratto.

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 2019 è stato pari ad €. 30.385,00, in linea con gli anni passati.

Per quanto riguarda la gestione del 2020, prosegue in continuità, anche se il trend dei ricavi sta facendo rilevare ancora decrementi rispetto all’anno precedente, ora dovuti anche all’emergenza COVID-19 che sta portando la clientela a procurarsi solo quanto strettamente necessario.

Su indirizzo del Comune espresso già con deliberazione di Giunta n. 151 del 16/12/2019, è stato chiesto alla Vignola Patrimonio di attivare ogni azione necessaria all’apertura ed alla conseguente gestione di una nuova Farmacia Comunale istituita nella sede n. 8, a seguito della conclusione del procedimento di revisione delle piante organiche delle farmacie dei comuni dell’Emilia Romagna per l’anno 2018 e dell’esercizio del diritto di prelazione attuato dal Comune di Vignola con deliberazione di Giunta comunale n. 142 del 19.11.2018, ivi compresa l’individuazione della zona nella quale la stessa sarà ubicata, ovvero nella sede territoriale: Viale Natale Bruni – Via Per Spilamberto – Via Goldoni – Via Ca’ Dei Lazzarini – Via Garofolana – Via Confine – confine demaniale – fiume Panaro – Via Brodano – Via Modenese – Via Natale Bruni.

A tal fine è stato individuato, con una manifestazione di interesse ad evidenza pubblica, un locale posto in Via per Spilamberto, località “Confine”, sul quale è stato di recente assegnato un incarico di progettazione da presentare agli uffici competenti per ottenere le necessarie autorizzazioni.

- *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, a far data dal 1/04/2019, si avvale della collaborazione del Consorzio della ciliegia e susina tipica di Vignola, tramite un accordo stipulato in data 2/05/2019, secondo il quale il Presidente del Consorzio Sig. Bernardi Andrea, si è assunto l'incarico di direttore del mercato ortofrutticolo, subentrando alla figura del Sig. Valter Monari, dipendente del Comune di Vignola, incaricato ed andato in pensione.

Si ricorda che il 26/11/2018 sono stati ridefiniti i rapporti con i concessionari a valere dal 1/01/2019 e fino al 31/12/2022.

Con raccomandata datata 19/12/2019 la società Ortomercato Srl ha inteso risolvere il contratto sopra citato, per motivi interni di gestione: pertanto l'accordo con loro terminerà alla fine del 2020 e quindi è necessario procedere alla definizione di un nuovo bando di gara per la gestione del Mercato Ortofrutticolo, tenendo conto che gli altri due concessionari non hanno interrotto il loro rapporto.

Gli ultimi accordi in ogni caso stabilivano che 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 come sempre operare, si è cercato di sviluppare le attività necessarie al conseguimento degli obiettivi strategici come precedentemente osservato.

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.

La gestione economica evidenzia un valore dei costi pari al valore dei ricavi, così come negli anni precedenti, rimanendo però a carico della società alcuni interventi di natura straordinaria, oltre al 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 ricorda che nel mese di gennaio 2019 il direttore del mercato, sig. Valter Monari, ha 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 ha risolto 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 potesse ricoprire le funzioni di direttore del mercato, fin dai primi giorni del mese di aprile, al fine di dare

continuità alle attività della struttura e pertanto si è stretto un nuovo accordo con il Consorzio della ciliegia e susina tipica di Vignola, di cui siamo soci ed è stato individuato nel presidente del consorzio il nuovo direttore del mercato ortofrutticolo.

- *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.

Gli 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 evidenziato, 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 e recentemente sono ricomparse problematiche legate alla struttura ovvero infiltrazioni dalla soffittatura: evidentemente gli interventi recentemente eseguiti dal condominio e dalla proprietà del terrazzo sovrastante non sono risultati efficaci e quindi è stato da poco istituito un comitato ristretto condominiale, di cui siamo partecipi, per individuare un ulteriore intervento che ci si augura sarà risolutore e che dovrà essere effettuato nei prossimi mesi.

Il complesso immobiliare in cui è inserita la farmacia è un centro commerciale-direzionale la cui gestione è condizionata da un funzionamento tecnico ed amministrativo complesso.

Le difficoltà sono di ordine economico, per la dispersione dei costi di gestione e di ordine finanziario, per le difficoltà di alcuni condomini. Significative sono anche le conseguenze delle deficienze costruttive rilevate, tanto che, pur essendo l'immobile di recente costruzione, ha evidenziato la necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Le infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto sono un chiaro esempio della situazione che, per altro, fortunatamente, non ha impedito la gestione ordinaria dell'attività pur evidenziando una situazione non certo ottimale.

Nel corso dell'anno 2019 sono stati ultimati gli interventi di manutenzione straordinaria sul fabbricato destinato ad accogliere le attività del mercato ortofrutticolo; dello stato di precarietà dell'immobile e della necessità di intervento già si era detto in passato e si rimanda alle note degli anni precedenti.

Di fatto si è proceduto al rifacimento della copertura con una nuova impermeabilizzazione, la protezione delle strutture lignee dagli agenti atmosferici e la messa in sicurezza di alcune travi con la collocazione di ulteriori colonne di sostegno, oltre al rifacimento della pensilina esterna sul magazzino.

L'intervento ha richiesto un onere finanziario complessivo di €. 261.305,00, netto iva.

Il Comune di Vignola, come noto, ha partecipato con un'elargizione di un contributo di €. 100.000,00.

Recentemente sono comparse alcune infiltrazioni nella parte in cui i tecnici avevano valutato di non dover intervenire e cioè in prossimità del ristorante gestito dalla società Ritmo Srl ed in particolare nella congiuntura tra le due coperture: sono già stati sollecitati i lavori di sistemazione che dovrebbero essere eseguiti non appena sarà possibile, stante l'emergenza COVID-19.

E' stato dato l'incarico per il rifacimento dell'anello antincendio ora allo studio del tecnico progettista, che dovrebbe essere realizzato nel corso del 2020, per un investimento che si aggirerà intorno ad €. 40-50.000,00, risorse finanziarie permettendo.

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 €. 77.375,00, contro proventi per €. 53.910,00, dopo aver ridefinito il canone al ribasso, con la proprietà.

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.

In merito alle aree destinate alla vendita il Consiglio ha ritenuto di allineare il valore di bilancio al presumibile valore di mercato, con ciò riducendone il valore indicato al 31.12.2018. Le motivazioni di detta valutazione e gli effetti sui risultati di bilancio meglio saranno illustrati in seguito; qui interessa solo sottolineare che alla data del 31.12.2019 il valore delle aree è stato indicato in €. 1.343.500,00 contro il valore al 31.12.2018 di €. 2.060.000,00.

Il 5/03/2020 è pervenuto al Consiglio di Amministrazione della società da parte del socio unico Comune di Vignola, la richiesta di approvazione di una variante urbanistica che andrà ad incidere sui lotti in proprietà, al fine di rendere eseguibile un'operazione di conferimento di un'altra area di proprietà del Comune stesso a favore della Vignola Patrimonio Srl.

Quest'area è già stata oggetto di un avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse nel mese di settembre 2019 e potrebbe permettere alla nostra società di incassare il valore complessivo della vendita, andando a ridurre il debito nei confronti della banca.

In questo modo sarebbe possibile andare a rinegoziare il debito con l'istituto di credito, di fatto togliendo la società da una situazione critica e riducendo in parte anche il carico degli oneri finanziari.

Questa operazione è stata avallata dagli uffici centrali-area rischio della BPER.

Per portare a conclusione questa operazione, la società dovrà procedere all'individuazione di una nuova area di emergenza in caso di calamità, nonché di un'area da destinare a spettacoli e manifestazioni temporanee viaggianti in luogo aperto, in una porzione di terreno di nostra proprietà, adiacente al nuovo mercato ortofrutticolo, per circa 6.600 mq.

- *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" ha avuto la necessità di manutenzioni straordinarie importanti che hanno determinato una perdita economica più evidente degli esercizi precedenti.

Entrambe le strutture sono state chiuse ad inizio 2019 per migliorie e riaperte nel corso dell'anno: ora risultano operative ed efficienti.

Il risultato dell'esercizio

In merito al risultato dell'esercizio si rinvia alle pagine successive che illustrano la formazione, ex artt. 2423 e seguenti del cod.civ., delle poste patrimoniali ed economiche.

Preme qui evidenziare le ragioni e gli effetti della valutazione delle aree destinate alla vendita conseguenti all'applicazione della stima del presumibile realizzo, già utilizzato nella stesura del bilancio al 31.12.2015, rispetto alla stima del costo utilizzato fino al 31.12.2014.

La variazione della stima fatta a suo tempo riflette l'applicazione di una precisa norma del codice civile (art. 2426, 1° comma, punto 9) che impone la valutazione al valore di realizzo desumibile dal mercato se minore rispetto al costo di acquisto o di produzione.

La valutazione al presumibile valore di realizzo fece rilevare nel bilancio al 31/12/2015 una minore valutazione lorda di €. 942.946,00 con relativo credito d'imposta per minori imposte future di €. 212.038,00, mettendo in luce così una variazione netta del risultato economico di €. 730.908,00 (svalutazioni straordinarie).

Discorso analogo si è ritenuto di dover fare quest'anno, a seguito di una perizia di stima delle aree, effettuata dalla BPER, che ha ulteriormente diminuito il valore delle stesse di €. 716.500,00, che al netto delle imposte anticipate ha procurato una variazione netta del risultato economico di €. 544.540,00. Questi valori, di carattere straordinario, in conto economico sono esposti tra le variazioni delle rimanenze e le imposte anticipate.

Per quanto detto si deve evidenziare come il risultato caratteristico netto dell'esercizio economico, espresso nel conto economico in una perdita di €. 513.701,00, depurato dagli effetti delle svalutazioni straordinarie è pari ad un utile di €. 30.839,00. Questo valore rappresenta il risultato della gestione depurato dagli effetti delle svalutazioni straordinarie e costituisce il valore a cui si deve raffrontare il risultato della gestione 2018.

2-Gli atti della gestione generale

1. Il piano industriale e degli investimenti 2020-2022

In data 18.11.2019 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 ovvero il rifacimento dell'anello antincendio al mercato ortofrutticolo e qualche manutenzione ordinaria.

Le linee guida del piano possono così riassumersi:

- mantenimento delle attività aziendali in essere con particolare attenzione agli sviluppi della gestione della farmacia;
- esecuzione dell'anello antincendio presso l'immobile del mercato;

- investimenti per gli anni successivi 2020-2022 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, in grado di generare flussi di cassa che ci si auspica siano tali da far fronte agli impegni finanziari.

Gli effetti della svalutazione del valore delle aree, attuata in sede di bilancio consuntivo, non ha avuto alcun effetto sulla gestione economica caratteristica e sulla gestione finanziaria: il solo effetto è costituito dalla riduzione del patrimonio netto sociale il cui valore attuale è pari ad €. 3.605.052.

2. Rapporti con Banca Popolare dell'Emilia Romagna-BPER

Ricordiamo che la società ha in essere un finanziamento di conto corrente ipotecario del valore attuale di €. 2.209.279,00. Detto importo è il risultato del valore del debito al 31.12.2018 ridotto di €. 30.000,00 a seguito del rimborso in conto capitale effettuato nel corso del 2019.

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 quattro trance 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.

L'operazione che il socio ha pensato di mettere in campo e di cui si è parlato in un punto precedente della relazione, ha trovato il plauso della banca e sembra possa essere la soluzione per rinegoziare i rapporti con la stessa.

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).

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 2020-2022, ben noto al socio ed approvato dal Consiglio di Amministrazione della Vignola Patrimonio il 18.11.2019.

La sintesi del piano triennale rileva come, alla data di stesura del bilancio sociale chiuso al 31 dicembre 2019, 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 €. 2.209.279,00.

Dei confronti fin qui avuti con i funzionari dell'Istituto di credito già si è detto in precedenza. Si confida pertanto nel riuscire a portare a termine l'operazione prospettata nei paragrafi precedenti in modo da poter evitare di trovarsi in ipotesi di stress, dove non risulterebbero sufficienti le risorse finanziarie destinate dalla società alla copertura del debito e previste per il 2020 ancora 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 31/12/2019 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.

Criteria 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 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 sono presenti:

a) un contributo in conto impianti ricevuto dal Comune di Vignola; con riferimento allo stesso si ritiene opportuno un rapido excursus "storico".

Nel corso del 2018, e precisamente 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, nel bilancio d'esercizio 2018 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 era stata ancora completata al 31/12/2018 (come pure al momento della redazione del bilancio al 31.12.2018). Numericamente, è stato rilevato quindi il contributo per l'intero ammontare deliberato, pari a euro 100.000, e risulta altresì appostato in SP un credito (verso il Comune di Vignola) per la parte residua non ancora erogata (euro 50.000). Per la "competenza economica" del contributo (e quindi la ripartizione temporale dello stesso), si è ritenuto corretto che la stessa fosse determinata nel 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.

Nel corso del 2019, la società ha completato i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile de quo, con incremento conseguente del relativo costo da ammortizzare (la spesa è stata portata in aumento del valore dell'immobile "mercato ortofrutticolo"); quindi anche per il "contributo in conto impianti" si è avuto lo stesso effetto sulla "competenza economica" generale, avendo utilizzato la stessa proporzione delle spese [spesa patrimonializzata al 31/12/2019: spesa totale dell'intervento, con rapporto pari a 1, essendo l'intervento, come detto, concluso]. Per la "competenza economica" dei singoli esercizi del contributo, si è proceduto con la strada intrapresa nel 2018, e quindi con la ripartizione per lo stesso arco temporale dell'ammortamento delle spese (e rinvio della parte di contributo non di competenza appostando una corrispondente voce tra i Risconti passivi).

Si segnala infine che nel corso del 2019 il Comune di Vignola ha altresì completato l'erogazione finanziaria del contributo de quo.

b) contributo in conto impianti relativo all'acquisto di registratori fiscali telematici: l'articolo 2, comma 6-quinquies, del decreto legislativo 5 agosto 2015, n. 127 ha previsto il riconoscimento di un credito di imposta in relazione alle spese sostenute negli anni 2019 e 2020 per l'acquisto o l'adattamento degli strumenti utilizzati per la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei corrispettivi giornalieri. Detto credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Lo stesso è pari al 50 per cento della spesa sostenuta, fino a un massimo di 250 euro in caso di acquisto e di 50 euro in caso di adattamento per ogni strumento; è utilizzato a decorrere dalla prima liquidazione periodica dell'imposta sul valore aggiunto successiva al mese in cui è registrata la fattura relativa all'acquisto o all'adattamento degli strumenti e sia stato pagato, con modalità tracciabile, il relativo corrispettivo. Ulteriori indicazioni in relazione a detto credito d'imposta sono contenute nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate Prot. n. 49842/2019 del 28-02-2019 cui si rimanda.

Nello specifico, la società ha acquistato nel corso del 2019 n. 3 (tre) apparecchi nuovi, per una spesa di euro 650 ciascuno (totale euro 1.950) e un conseguente credito di imposta di euro 250 (misura massima) per ogni registratore (totale euro 750). Contabilmente, a fronte del descritto credito di imposta, è stato rilevato un "contributo in conto

impianti” di pari importo (riclassificato nella voce A5 del conto economico), essendo il credito “collegato” agli apparecchi. Per rilevare la “competenza economica” di ogni esercizio del contribuente, si è proceduto con la ripartizione per lo stesso arco temporale dell’ammortamento dei costi degli apparecchi (e rinvio della parte di contributo non di competenza appostando 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 162.249).

Con riferimento alle rimanenze rappresentate dall'immobile merce:

- esse risultavano iscritte a bilancio al 31/12/2018 per un importo netto di euro 2.060.000 (determinato da un costo storico di acquisto + incrementativi per euro 3.302.785 e un fondo svalutazione di euro 1.242.785; tra i costi, erano ricompresi anche gli oneri relativi al finanziamento “di fabbricazione” di competenza, che per prudenza sono stati totalmente svalutati, incrementando quindi conseguentemente il fondo svalutazione);

- per il 2019, gli oneri relativi al finanziamento “di fabbricazione” di competenza ammontano ad euro 48.195: anche per questo esercizio, sono stati rilevati e totalmente svalutati;

- al 31/12/2019, per ragioni prudenziali, tenuto conto dell'andamento dei prezzi del settore immobiliare nella zona e di una perizia di stima dei lotti edificabili richiesta dalla banca, si è altresì stabilito di effettuare una ulteriore svalutazione pari ad euro 716.500 al fine di esporre il minore valore presumibile di mercato del bene, in ossequio alle norme del Codice Civile. Al 31 dicembre 2019 il fondo svalutazione immobile merce ammonta ad euro 2.007.480; il valore netto contabile dell'immobile merce risulta pari ad euro 1.345.500. Poiché: i) come noto, la suddetta svalutazione (euro 716.500) ha valenza esclusivamente civistica e non fiscale; ii) ritenendo che la stessa potrà essere “recuperata” a livello tributario negli esercizi successivi; si è deciso, con comportamento omogeneo rispetto al passato, di rilevare imposte anticipate (componente positivo di reddito) relative a tale svalutazione e il conseguente credito (per imposte anticipate).

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.

Con riferimento ai crediti tributari, risulta presente in bilancio il credito relativo all'acquisto di nuovi registratori fiscali telematici (pari, complessivamente ad euro 750), che sarà utilizzato nel corso del 2020. Per dettagli sulla natura e caratteristiche del credito, si rimanda a quanto già evidenziato superiormente nella sezione relativa ai Contributi.

Con riferimento ai crediti per imposte anticipate, nel bilancio risulta il credito riferito alle imposte anticipate relative alle svalutazioni effettuate per gli immobili merce, nel corso del presente esercizio e di quelli precedenti. Per dettagli, si rinvia a quanto già superiormente evidenziato nella sezione relativa alle Rimanenze.

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 è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, 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 31/12/2019 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 €4.289.930 (€4.254.201 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 | 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 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 113.359 | 0 | 113.359 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 151 | 0 | 151 |
| Ammortamento dell'esercizio | 11.326 | 66.153 | | 77.479 |
| Totale variazioni | (11.326) | 47.055 | 0 | 35.729 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 112.763 | 4.921.184 | 0 | 5.033.947 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 105.184 | 638.833 | | 744.017 |
| Valore di bilancio | 7.579 | 4.282.351 | 0 | 4.289.930 |

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €7.579 (€18.905 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 | - | - | - | - | - | - | - | 112.763 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - | - | - | - | - | - | - | 93.858 |
| Valore di bilancio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.905 | 18.905 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Ammortamento dell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.326 | 11.326 |
| Totale variazioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (11.326) | (11.326) |
| Valore di fine esercizio | | | | | | | | |
| Costo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 112.763 | 112.763 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 105.184 | 105.184 |
| Valore di bilancio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.579 | 7.579 |

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €4.282.351 (€4.235.296 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 | - | - | - | - | - | 4.810.090 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | - | - | - | - | - | 574.794 |
| Valore di bilancio | 4.198.719 | 0 | 29.333 | 7.244 | 0 | 4.235.296 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 107.264 | 0 | 0 | 6.095 | 0 | 113.359 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 0 | 0 | 151 | 0 | 151 |
| Ammortamento dell'esercizio | 52.211 | 0 | 9.174 | 4.768 | 0 | 66.153 |

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Totale variazioni | 55.053 | 0 | (9.174) | 1.176 | 0 | 47.055 |
| Valore di fine esercizio | | | | | | |
| Costo | 4.764.297 | 0 | 103.485 | 53.402 | 0 | 4.921.184 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 510.525 | 0 | 83.326 | 44.982 | 0 | 638.833 |
| Valore di bilancio | 4.253.772 | 0 | 20.159 | 8.420 | 0 | 4.282.351 |

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: €. 3.246.701). 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 31/12/2019 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 | 232.331,92 |
| PREZZO DI RISCATTO | 17.937,48 |
| VALORE ATTUALE CANONI NON SCADUTI E PREZZO DI RISCATTO | 250.269,40 |
| ONERE FINANZIARIO EFFETTIVO | 6.693,92 |
| F.DO AMM.TO ESERCIZIO PRECEDENTE | 114.156,62 |
| AMMORTAMENTI E RETTIFICHE | 13.430,19 |
| F.DO AMM.TO AL 31.12.2018 | 127.586,81 |
| VALORE NETTO | 320.086,19 |

| | 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 | 250.269 |
| Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo | (6.694) |

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

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Non sono presenti.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.505.749 (€2.229.653 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 | 2.229.653 | (723.904) | 1.505.749 |
| Totale rimanenze | 2.229.653 | (723.904) | 1.505.749 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €561.690 (€458.181 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 | 171.793 | 59.841 | 231.634 | 63.608 | 168.026 |
| Crediti tributari | 9.649 | 0 | 9.649 | | 9.649 |
| Imposte anticipate | | | 383.998 | | 383.998 |
| Verso altri | 17 | 0 | 17 | 0 | 17 |
| Totale | 181.459 | 59.841 | 625.298 | 63.608 | 561.690 |

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 è stata avviata nel corso dell'esercizio 2012 un'azione legale per il recupero coattivo del credito, in particolare con detto cliente è stata sottoscritta una scrittura privata che impegna il debitore ad un pagamento rateale del pregresso. 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 è 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.

È 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 supererebbero i 15.000/20.000 €, mentre non è dato sapere a quanto potrebbe 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. È evidente che rimane indefinita una previsione di incasso.

Stante tutto quanto sopra, come già evidenziato nel precedente bilancio, si è 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 | 196.097 | (28.071) | 168.026 | 168.026 | 0 | 0 |
| Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante | 50.000 | (50.000) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 0 | 9.649 | 9.649 | 9.649 | 0 | 0 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 212.038 | 171.960 | 383.998 | | | |

| | 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 altri iscritti nell'attivo circolante | 46 | (29) | 17 | 17 | 0 | 0 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 458.181 | 103.509 | 561.690 | 177.692 | 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 | 168.026 | 168.026 |
| Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante | - | 0 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 9.649 | 9.649 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 383.998 | 383.998 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 17 | 17 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 561.690 | 561.690 |

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 €260.874 (€293.847 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 | 281.532 | (30.733) | 250.799 |
| Denaro e altri valori in cassa | 12.315 | (2.240) | 10.075 |
| Totale disponibilità liquide | 293.847 | (32.973) | 260.874 |

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €15.956 (€25.630 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 | 25.630 | (9.674) | 15.956 |
| Totale ratei e risconti attivi | 25.630 | (9.674) | 15.956 |

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 | 48.195 |

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 €3.605.052 (€4.118.754 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 | 5.597 | 0 | 0 | 2.688 | 0 | 0 | | 8.285 |
| Riserve statutarie | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Altre riserve | | | | | | | | |
| Riserva straordinaria | 106.330 | 0 | 0 | 51.064 | 0 | 0 | | 157.394 |
| Varie altre riserve | 3.903.075 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | | 3.903.074 |
| Totale altre riserve | 4.009.405 | 0 | 0 | 51.064 | 1 | 0 | | 4.060.468 |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 53.752 | 0 | (53.752) | 0 | 0 | 0 | (513.701) | (513.701) |
| Perdita ripianata nell'esercizio | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Totale patrimonio netto | 4.118.754 | 0 | (53.752) | 53.752 | 1 | 0 | (513.701) | 3.605.052 |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|-------------------------|------------------|
| RISERVA DA CONFERIMENTO | 3.903.076 |
| ARROTONDAMENTO EURO | (2) |
| Totale | 3.903.074 |

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 | 4.000 | 0 | 0 | 1.597 |
| Altre riserve | | | | |
| Riserva straordinaria | 75.979 | 0 | 0 | 30.351 |
| Varie altre riserve | 3.903.073 | 0 | 0 | 2 |
| Totale altre riserve | 3.979.052 | 0 | 0 | 30.353 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 31.948 | 0 | -31.948 | 0 |
| Totale Patrimonio netto | 4.065.000 | 0 | -31.948 | 31.950 |

| | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale | 0 | 0 | | 50.000 |
| Riserva legale | 0 | 0 | | 5.597 |
| Altre riserve | | | | |
| Riserva straordinaria | 0 | 0 | | 106.330 |
| Varie altre riserve | 0 | 0 | | 3.903.075 |
| Totale altre riserve | 0 | 0 | | 4.009.405 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 0 | 0 | 53.752 | 53.752 |
| Totale Patrimonio netto | 0 | 0 | 53.752 | 4.118.754 |

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 | 8.285 | UTILI | B | 0 | 0 | 0 |
| Riserve statutarie | 0 | | | - | - | - |
| Altre riserve | | | | | | |
| Riserva straordinaria | 157.394 | UTILI | A-B-C | 157.394 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 3.903.074 | CAPITALE | A-B-C | 3.903.075 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 4.060.468 | | | 4.060.469 | 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 | 4.118.753 | | | 4.060.469 | 0 | 0 |
| Residua quota distribuibile | | | | 4.060.469 | | |

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 | (2) |
| Totale | 3.903.074 |

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 (€23.900 nel precedente esercizio).

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

La voce Altri Fondi per rischi ed oneri è 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 2017 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 2020 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 2019.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €73.520 (€66.045 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 | 66.045 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 11.249 |
| Utilizzo nell'esercizio | 3.774 |
| Totale variazioni | 7.475 |
| Valore di fine esercizio | 73.520 |

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €2.811.267 (€2.919.072 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 | 2.239.279 | -30.000 | 2.209.279 |
| Debiti verso fornitori | 278.137 | -69.457 | 208.680 |
| Debiti verso controllanti | 316.257 | -10.173 | 306.084 |
| Debiti tributari | 14.631 | -3.467 | 11.164 |
| Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale | 9.132 | -1.682 | 7.450 |
| Altri debiti | 61.636 | 6.974 | 68.610 |
| Totale | 2.919.072 | -107.805 | 2.811.267 |

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 | 2.239.279 | (30.000) | 2.209.279 | 2.209.279 | 0 | 0 |
| Debiti verso fornitori | 278.137 | (69.457) | 208.680 | 208.680 | 0 | 0 |
| Debiti verso controllanti | 316.257 | (10.173) | 306.084 | 173.755 | 132.329 | 0 |
| Debiti tributari | 14.631 | (3.467) | 11.164 | 11.164 | 0 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 9.132 | (1.682) | 7.450 | 7.450 | 0 | 0 |
| Altri debiti | 61.636 | 6.974 | 68.610 | 68.610 | 0 | 0 |
| Totale debiti | 2.919.072 | (107.805) | 2.811.267 | 2.678.938 | 132.329 | 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 | 2.209.279 | 2.209.279 | 0 | 2.209.279 |
| Debiti verso fornitori | 0 | 0 | 208.680 | 208.680 |
| Debiti verso controllanti | 0 | 0 | 306.084 | 306.084 |
| Debiti tributari | 0 | 0 | 11.164 | 11.164 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 0 | 0 | 7.450 | 7.450 |
| Altri debiti | 0 | 0 | 68.610 | 68.610 |
| Totale debiti | 2.209.279 | 2.209.279 | 601.988 | 2.811.267 |

Debiti verso banche: è costituito per euro 2.209.279 da apertura di credito ipotecaria (importo complessivo inizialmente concesso pari ad euro 5.200.000; tale importo risulta poi successivamente ridotto per volontà della Vignola Patrimonio), contratto stipulato 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 uffici, oltre all'area edificabile, entrambi siti nel comune di Vignola via dell'Agricoltura. Detta apertura di credito risultava avere inizialmente una durata di 5 anni dalla sottoscrizione. Successivamente è stata prorogata, ma con scadenza a revoca. Negli esercizi passati, stante l'origine, il relativo debito era stato riclassificato tra quelli con scadenza oltre l'esercizio successivo. Dato quanto sopra e in particolare la scadenza "a revoca", si è ritenuto corretto procedere con la riclassificazione tra i debiti in scadenza "entro l'esercizio successivo", modificando anche la relativa riclassificazione per l'esercizio precedente, al fine di rendere omogenea e intelligibile la lettura del bilancio.

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 RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €120.460 (€133.741 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 | 9.739 | (1.627) | 8.112 |
| Risconti passivi | 124.002 | (11.654) | 112.348 |
| Totale ratei e risconti passivi | 133.741 | (13.281) | 120.460 |

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 | 21.750 | 0 | 0 | 171.960 | |
| IRAP | 10.051 | 0 | 0 | 0 | |
| Totale | 31.801 | 0 | 0 | 171.960 | 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". (per la natura e altri dettagli su detta voce, si rimanda a quanto già superiormente evidenziato nella specifica voce e nella sezione delle Rimanenze).

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

| | IRES | IRAP |
|---|-------------|------|
| A) Differenze temporanee | | |
| Totale differenze temporanee deducibili | 1.599.991 | 0 |
| Totale differenze temporanee imponibili | 0 | 0 |
| Differenze temporanee nette | (1.599.991) | 0 |
| B) Effetti fiscali | | |
| | (212.038) | 0 |

| | IRES | IRAP |
|---|-----------|------|
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | | |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio | (171.960) | 0 |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio | (383.998) | 0 |

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

| Descrizione | Importo al termine dell'esercizio precedente | Variazione verificatasi nell'esercizio | Importo al termine dell'esercizio | Aliquota IRES | Effetto fiscale IRES | Aliquota IRAP | Effetto fiscale IRAP |
|-----------------------------|--|--|-----------------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| SVALUTAZIONE IMMOBILE MERCE | 883.491 | 716.500 | 1.599.991 | 24,00% | 383.998 | 0,00% | 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 | 4 |
| Totale Dipendenti | 7 |

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 | 4.000 |

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Per quanto riguarda le informazioni concernenti i compensi al revisore legale, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile, si segnala che la revisione legale dei conti annuali viene svolta dal Collegio Sindacale, ai quali il relativo compenso e' stato corrisposto ricomprendendolo negli emolumenti complessivamente fissati per il loro mandato.

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 | 250.269 |

| | Importo |
|--------------|------------|
| 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 31/12/2019 erano presenti canoni ancora a scadere e prezzo finale d'acquisto per un totale di euro 250.269.

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 specifici di rilievo da rilevare dopo la chiusura dell'esercizio.

Come per tutti i settori merceologici, si dovrà verificare che impatto avrà l'emergenza dovuta al COVID-19, sull'attività aziendale: questo sarà verosimilmente, abbastanza contenuto con riferimento alla farmacia, essendo l'unica attività economicamente rilevante, ma si dovrà capire in ogni caso l'evoluzione che avrà la situazione .

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 31/12/2018 (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 | 31/12/2018 | 31/12/2017 |

| | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| B) Immobilizzazioni | 63.474.087 | 64.365.896 |
| C) Attivo circolante | 10.274.521 | 9.187.957 |
| Totale attivo | 73.748.608 | 73.553.853 |
| A) Patrimonio netto | | |
| Riserve | 55.296.993 | 54.959.177 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (915.815) | (932.460) |
| Totale patrimonio netto | 54.381.178 | 54.026.717 |
| D) Debiti | 8.707.908 | 8.478.125 |
| E) Ratei e risconti passivi | 10.659.522 | 11.049.011 |
| Totale passivo | 73.748.608 | 73.553.853 |

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

| | Ultimo esercizio | Esercizio precedente |
|---|------------------|----------------------|
| Data dell'ultimo bilancio approvato | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
| A) Valore della produzione | 19.134.476 | 17.898.819 |
| B) Costi della produzione | 19.866.526 | 19.081.242 |
| C) Proventi e oneri finanziari | (80.578) | (89.831) |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie | 95.025 | 545.976 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | 198.212 | 206.182 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (915.815) | (932.460) |

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 | 12/12/2019 | 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 2019 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, che evidenzia una perdita di € 513.701 proponendoVi di coprire la stessa attingendo interamente dalla riserva di conferimento che attualmente ha un valore di euro 3.903.076.

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

Bazzani Giulia

Brini Ferri Alessio

Esposito Christa

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, nell'esercizio chiuso al 31.12.2019, 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 2019, 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 2019, 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;
- abbiamo verificato che gli amministratori hanno effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della società; abbiamo in particolare verificato che hanno aggiornato la loro valutazione della sussistenza del presupposto della continuità aziendale. Abbiamo verificato, alla luce di tale analisi, l'informativa di bilancio con particolare riferimento alla continuità aziendale, in relazione alla quale non vengono evidenziate situazioni d'incertezza;
- 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.

In capo alla Nota Integrativa vengono evidenziate 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 altresì il piano degli investimenti 2020-2022, il rapporto debitorio Banca Popolare dell'Emilia Romagna relativamente al rapporto di conto corrente ipotecario e le azioni in essere volte alla riduzione e ridefinizione dello stesso, il riallineamento del valore delle aree edificabili al presumibile valore di

mercato utilizzando apposita perizia di valutazione redatta dalla società RE Valuta S.p.A., i al valore di mercato, le attività di anticorruzione e trasparenza poste in essere, adempiendo così alla redazione della relazione sul "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 2019 si sintetizza nei seguenti valori (importi in €):

Stato patrimoniale

| | | IMPORTI |
|--------------------------|--------|-----------|
| Attivo | | 6.634.199 |
| Passivo | | 3.029.147 |
| Patrimonio netto | | 4.118.753 |
| Risultato dell'esercizio | | - 513.701 |
| | TOTALE | 6.634.199 |

Conto economico

| | | IMPORTI |
|--|------------|-----------|
| Valore della produzione | | 2.042.476 |
| Costi della produzione | | 2.647.699 |
| | Differenza | -605.223 |
| Proventi ed oneri finanziari | | -48.637 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | | 0 |
| <i>Risultato prima delle imposte</i> | | -653.860 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | | -140.159 |
| <i>Risultato dell'esercizio</i> | | -513.701 |

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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.

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 quindicinali 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, sia attraverso le riunioni che attraverso specifiche richieste, le 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 diretta ed indiretta delle informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si intenda per raccolta indiretta la partecipazione degli stessi alle riunioni del consiglio di amministrazione laddove si trattasse un punto all'ordine del giorno che chiedeva l'apporto diretto del responsabile di funzione.

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 dall'esame dei documenti aziendali. Dobbiamo riferire che la seconda parte del 2019 ha visto il pensionamento della responsabile amministrativa della società e di un'altra persona addetta anch'ella alla contabilità. Le stesse sono state sostituite da una nuova responsabile e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Verifica dell'esistenza di presidi contro la diffusione del Covid-19

Tenuto conto che l'attività esercitata in concreto dalla società rientra tra quelle cui il Dpcm 22 marzo 2020 consente la prosecuzione dell'attività, abbiamo richiesto e ottenuto dai vari responsabili e dal Cda assicurazioni circa la presenza di condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e delle modalità operative in modo da favorire il contrasto e il contenimento della diffusione del virus.

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.

In considerazione della deroga contenuta nell'art.106, comma primo del D.L. n.18/20, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio sarà convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. si precisa che non si rileva l'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento.

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

Come già rilevato in precedenza, il collegio ritiene che l'informativa fornita dal consiglio di amministrazione nella parte introduttiva della nota integrativa, debba intendersi come la *relazione sul governo societario* di cui all'art.6 D.Lgs 175/ 16.

Per quanto riguarda le aree di interesse della società il collegio rileva che particolare attenzione debba essere data ai seguenti aspetti

- 1) Situazione finanziaria verso BPER. Il consiglio di amministrazione mantiene adeguati controlli del debito ed un dialogo costante e proficuo con l'istituto bancario. Come dagli stessi riferito e confermato dal socio, si sta approntando una operazione che vedrà il Comune di Vignola conferire a VP srl un terreno. Se l'operazione avrà esito favorevole VP potrà vendere il terreno; ciò le consentirà di ridurre il debito verso l'istituto bancario e di rinegoziare il debito con BPER così come riferito esaurientemente a pagina 12 di Nota Integrativa.
- 2) Farmacia comunale Attilio Neri. La compressione delle vendite lenta ma costante, la cui causa va addebitata alla crescente concorrenza sul territorio , è stata fronteggiata con strumenti puntualmente riferiti dal consiglio di amministrazione. La Nota Integrativa fornisce inoltre informazioni circa l'impatto stimato a causa dell'emergenza epidemiologica Covid-19 della società. Questa criticità, la cui durata non è prevedibile, impone una ancor maggiore e costante attenzione al trend delle vendite. La società sta inoltre operando per rendere possibile l'apertura di una nuova farmacia così come espressione di indirizzo del socio Comune di Vignola per cui lo stesso Comune si è reso disposto a contribuire finanziariamente..
- 3) Mercato Ortofrutticolo. Alla fine del 2019 una delle società che gestisce il Mercato Ortofrutticolo ha comunicato la risoluzione del contratto con la società per la fine del 2020. Le motivazioni sono esclusivamente ascrivibili a problematiche interne tra gli stessi soci legate alla società concessionaria. Il collegio condivide l'operato del consiglio che si sta già adoperando per definire un nuovo bando di gara per assegnare la gestione ad altro concessionario.

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 2019, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di copertura integrale della perdita di esercizio mediante utilizzo della riserva da conferimento così come proposto dagli amministratori in calce alla nota integrativa.

La presente relazione redatta congiuntamente dal collegio sindacale con funzione di revisori, per volontà unanime degli stessi viene firmata dal solo Presidente del collegio.

Spilamberto, 16 aprile 2020

Il collegio sindacale

Firme

D.ssa Ester Torelli (Presidente)

D.ssa Daniela De Maria (Sindaco effettivo)

Dott. Stefano Ruini (Sindaco effettivo)