

## ***VIGNOLA PATRIMONIO SRL***

# ***IL PIANO INDUSTRIALE E DEGLI INVESTIMENTI 2022 – 2024***

## **Indice**

1) La società e gli scopi societari	pag. 4
2) I presupposti di continuità aziendale e fattibilità	pag. 5
3) Le attività d'impresa	pag. 6
4) Le attività istituzionali	pag. 11
5) I rapporti con BPER	pag. 12
6) La gestione 2021	pag. 13
7) Il piano triennale 2022-2024	pag. 15
8) La gestione del finanziamento ipotecario BPER	pag. 22
9) I prospetti riassuntivi	pag. 23

## **Premesse**

Il piano 2022 - 2024 è il primo approvato in data 12 novembre 2021 dal nuovo Consiglio.

Il Forecast 2021 rileva i risultati economici, finanziari e patrimoniali conseguibili, con ragionevole probabilità, in sede di consuntivo che risultano non sempre in linea con quelli ipotizzati nel piano triennale 2021-2023 a causa della pandemia in atto. Per i dettagli si rimanda al capitolo della gestione 2021.

Per gli anni successivi 2022, 2023 e 2024 i valori economici, patrimoniali, finanziari ed il programma degli investimenti sono stati adeguati alle evoluzioni prevedibili rimanendo sostanzialmente invariati i target fondamentali.

E' opportuno rilevare come la gestione della Vignola Patrimonio Srl (di seguito anche solo "Società") è regolata anche dalle norme per la gestione della pubblica amministrazione ed in particolare dalle norme del D. Lgs. 175 del 19 agosto 2016 in materia di società a partecipazione pubblica (meglio conosciuto come Decreto Madia).

Nel rispetto delle nuove norme, l'assemblea dei soci in data 28 dicembre 2016 ha assunto un nuovo statuto sociale ed in data 31 luglio 2017 ha confermato la forma collegiale dell'organo amministrativo.

Si ricorda anche come il socio unico in data 31 maggio 2021 abbia ritenuto di adottare quale organo di controllo la forma del revisore unico, così come consentito dallo statuto sociale vigente.

## **LA SOCIETA' E GLI SCOPI SOCIETARI**

La Vignola Patrimonio è stata costituita con lo scopo principale di gestire alcune attività imprenditoriali del socio unico Comune di Vignola. La vita della Società è regolata da alcuni accordi con il Comune di Vignola, che è il soggetto che detiene ai sensi dell'art. 2497 del cod.civ. la direzione e coordinamento, sia in quanto socio unico che per gli specifici vincoli statutari e contrattuali che regolano gli obiettivi e le condizioni della gestione. In particolare gli accordi sono costituiti da:

- convenzione quadro del 31.12.2008;
- convenzione per l'affidamento della gestione della farmacia del 06.12.2017;
- convenzione per l'affidamento della gestione del mercato del 06.12.2017;
- contratto di servizi del 2.04.2010

Le attività d'impresa della Società sono tre e più precisamente la gestione delle farmacie comunali, la gestione delle attività del mercato ortofrutticolo e la gestione di immobili, con particolare attenzione alla valorizzazione delle aree a destinazione edificatoria.

Alle attività d'impresa si affiancano due attività istituzionali a favore della collettività di Vignola e cioè la gestione della casa dell'acqua e del bagno chimico.

La struttura della Vignola Patrimonio è costituita esclusivamente dall'organizzazione di mezzi e personale dedicati alla farmacia e dalla direzione del mercato; fino al mese di maggio 2019 quest'ultima funzione era riservata ad una figura professionale alle dipendenze del Comune di Vignola e distaccata per alcune ore giornaliere presso le attività del mercato ortofrutticolo; dal mese di giugno 2019 è stato stipulato un nuovo accordo con il Consorzio della ciliegia della susina e della frutta tipica di Vignola, a cui la nostra società è associata, per il servizio di direzione.

## **I PRESUPPOSTI DI CONTINUITA AZIENDALE E FATTIBILITA'**

Ad oggi la Società ha tutti gli elementi giuridici per ritenere che possa ragionevolmente svolgere la propria attività nell'arco del piano (2022-2024). Ricordiamo che ad aprile 2021 sono state approvate le nuove concessioni per la gestione del mercato ortofrutticolo valevoli fino al 31 dicembre 2025.

A marzo 2021 è stata aperta, come da indirizzi strategici dati dal Socio, la nuova farmacia situata in Via N. Bruni, denominata Farmacia Carbonara.

In sintesi, le principali condizioni delle convenzioni si possono così riassumere:

-FARMACIA: a) durata dall'01.01.2018 al 31.12.2022; b) canone annuale a favore del Comune di Vignola 30.000,00 euro (come in precedenza) con facoltà di revisione in caso di contrazione della redditività della gestione.

-MERCATO: a) durata dall'01.04.2021 al 31.12.2025; b) facoltà di gestione tramite risorse proprie o concessione a terzi.

Inoltre, si evidenzia come in data 22 marzo 2021 si sia conclusa la vendita del terreno conferito dal Socio alla società GIMES IMMOBILIARE DI MESSORI PATRIZIA & C SNC, con sede in Vignola, così designata dalla Messori Cioccolateria Srl quale acquirente, per un valore di €. 615.000,00 oltre ad IVA. L'operazione ha permesso di abbattere parte del debito nei confronti della B.P.E.R..

## **LE ATTIVITA' D'IMPRESA**

### **Farmacie comunali Attilio Neri e Giovanna Carbonara**

A marzo 2021 è stata avviata l'attività della nuova farmacia comunale (Carbonara) che si è affiancata a quella, ormai consolidata, della farmacia Neri.

La sede dell'attività della farmacia Neri è posta in Vignola Via Caruso in locali detenuti in parte con contratto di leasing immobiliare ed in parte in locazione da terzi; quella della farmacia Carbonara in via N. Bruni in locali detenuti in locazione.

Si ritiene opportuno, al momento, analizzare congiuntamente l'attività delle due farmacie per diversi ordini di ragioni:

- l'attività della farmacia Carbonara, in quanto recentemente avviata, non consente di effettuare un confronto con periodi precedenti utile per capire il suo posizionamento sul mercato e sconta le inevitabili difficoltà intrinsecamente legate alla fase di avvio dell'attività;
- le due farmacie insistono, almeno parzialmente, sullo stesso bacino d'utenza, quindi solo un'analisi congiunta consente di fare valutazioni che possano avere significatività rispetto agli anni precedenti.

Nel corso dell'anno 2021 i fatturati delle farmacie hanno ancora risentito, seppur in forma ridotta, degli effetti negativi conseguenti all'emergenza sanitaria causata dalla pandemia di Covid-19. Le possibilità ridotte di accesso al sistema sanitario da parte dei cittadini hanno diminuito il consumo di farmaci e dispositivi medici e le difficoltà finanziarie proprie di molte famiglie hanno generato una contrazione nella richiesta di prodotti a libero mercato.

Per contro è aumentata la spinta concorrenziale delle altre farmacie, che, nel descritto contesto di contrazione del mercato, hanno adottato politiche aggressive per mantenere, per quanto possibile, i fatturati degli anni precedenti. Né va neppure dimenticato che sul territorio del Comune di Vignola negli ultimi anni sono state aperte nuove farmacie con una conseguente inevitabile diminuzione della redditività per quelle già presenti.

Inoltre la pandemia di Covid 19 ha fortemente sviluppato la richiesta di servizi di servizi a bassa o nulla redditività (es. stampa green pass) e di altri (tamponi per i non vaccinati) che comportano ingenti sforzi organizzativi ed un rilevante impiego di risorse.

In quest'ottica va rilevato come la scelta prudentiale di aprire una seconda farmacia ad organico pressoché invariato semplicemente spostando risorse dalla farmacia Neri a quella Carbonara si stia rilevando poco lungimirante. Il personale pur avendo dato ampia disponibilità ad ampliare i propri turni di lavoro, non è in grado di soddisfare le richieste dei cittadini e questo genera due effetti: lo stesso personale si trova in una situazione di forte stress e demotivazione, i cittadini si vedono costretti a rivolgersi ad altre farmacie con un evidente pregiudizio economico.

Al momento è stato possibile intervenire su questa situazione unicamente ricorrendo al lavoro part time di una infermiera dedicata a fare tamponi. Infatti sul mercato del lavoro è estremamente difficile reperire farmacisti, in quanto tutti hanno già trovato occupazione in altre farmacie, che si sono mosse per tempo, proprio per far fronte a queste attività straordinarie. Situazione analoga anche per le figure infermieristiche che risultano occupate nella quasi totalità.

Nel corso del prossimo anno sarà bandito un concorso per l'assunzione a tempo indeterminato di farmacisti con la speranza che questo possa suscitare l'interesse anche delle persone che già lavorano.

Alla data del 30 settembre 2021 i ricavi delle due farmacie sono risultati pari ad euro 1.470.225,22, rilevando un incremento del 8,2% sull'anno precedente (2020) in cui si attestavano su euro 1.357.942,85, ma registrando un calo dell'1,8% rispetto al 2019 (1.497.117,84).

Più nel dettaglio la farmacia Neri al 30 settembre 2021 ha generato ricavi pari a euro 1.263.146,11 inferiori del 7% rispetto a quelli del 2020 e del 15,6% rispetto a quelli del 2019. Per contro la farmacia Carbonara ha prodotto euro 207.081,14 di ricavi alla fine di settembre 2021.

Questo a riprova che il bacino di utenza delle due farmacie è almeno in parte sovrapponibile e che la scelta di aprire una seconda farmacia genera diseconomie di scala, che inevitabilmente stanno incidendo sulla redditività delle stesse. La valutazione fatta non tiene conto del valore che può derivare per i cittadini, soprattutto anziani, dal disporre di un servizio più diffuso sul territorio comunale.

In quest'ottica va rimarcato come le linee guida fissate dall'Amministrazione Comunale prevedano, tra l'altro, l'erogazione di alcuni servizi sanitari a favore della collettività e una politica commerciale che sia volta al contenimento dei prezzi per i prodotti di libero mercato. Le farmacie hanno, ad esempio, continuato nell'offerta al mercato di sconti con la tecnica della cosiddetta "carta fedeltà" con lo scopo di fidelizzare la clientela e di ampliarne la cerchia. L'iniziativa è stata avviata dal settembre 2016 e ad oggi ha riscontrato un buon interesse. Risulta difficile valutare quanto il perseguire gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale possa penalizzare la redditività della gestione, perché se da un lato è vero che prezzi di

vendita calmierati generano ricavi inferiori, dall'altro è altrettanto vero che possono attrarre più clienti e quindi compensare in tutto in parte la riduzione dei prezzi stessi. Il Consiglio si sta attrezzando per fare queste valutazioni.

Il Consiglio, infatti, sta verificando la possibilità di disporre di un adeguato sistema informativo, che consenta scelte informate e consapevoli e permetta di individuare quali iniziative assumere nel corso del 2022 per consolidare la presenza sul mercato di entrambe le farmacie e quali sinergie sviluppare tra le stesse per una maggiore efficienza gestionale ed una conseguente maggiore redditività.

Il Consiglio ha comunque sempre posto in essere una puntuale attività di controllo per verificare che entrambe le farmacie diano attuazione alle linee guida fissate dall'Amministrazione Comunale.

### **Il mercato ortofrutticolo**

Nel corso del 2021 sono stati sottoscritti i nuovi contratti di concessione per l'utilizzo delle aree di vendita all'interno del mercato agroalimentare. Concessione che ha avuto inizio dal 1 aprile 2021 ed avrà termine il 31 dicembre 2025. Questo consente di poter affermare che le attività di gestione avranno continuità nel medio periodo. Gli attuali concessionari sono NUOVO ORTOMERCATO VIGNOLA S.R.L. e VIGNOLA FRUIT S.R.L..

I nuovi contratti di concessione prevedono la corresponsione di un canone di concessione (rispettivamente euro 76.000 annui per Nuovo Ortomercato e euro 39.700 annui per Vignola Fruit), commisurato alla superficie utilizzata. Sono altresì a carico dei concessionari le spese per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, etc.), per le manutenzioni ordinarie delle aree occupate e per le pulizie.

Il superamento della precedente modalità che comportava il rimborso delle spese sostenute e la conseguente introduzione di un canone di concessione consente alla società di disporre di un piccolo utile necessario per far fronte a parte delle spese di manutenzione straordinaria.

In data 6 agosto 2021, il Cda ha autorizzato il concessionario Nuovo Ortomercato a costruire una nuova cella frigo riconoscendone l'indispensabilità per lo svolgimento della loro attività ed ha stabilito di:

- partecipare alle spese di realizzazione della stessa per un importo complessivo massimo di 30.000 euro;

- corrispondere tale somma al Concessionario in 3 anni mediante rate annuali di 10.000 euro.

Nel corso dell'anno 2021 le attività sono continuate sotto la direzione del direttore del mercato Sig. Andrea Bernardi, presidente del Consorziodelle ciliegia della susina e della frutta tipica di Vignola, di cui la società è socia.

Va precisato che viste le continue rotture subite dall'impianto antincendio, nel corso del 2019 è stata deliberata la progettazione di un nuovo impianto, che dopo diversi step procedurali ed il vaglio dei vigili del fuoco, verrà eseguito in due stralci: uno nel 2022 per un valore di €. 120.000,00 oltre Iva, ed uno nel 2023, per un valore di €.40.000,00 oltre Iva. Nel corso del 2021 è stato necessario dare corso a diversi interventi in urgenza per il ripristino dell'impianto antincendio.

Nell'area del mercato è stata mantenuta la sede del Consorzio della ciliegia della susina e della frutta tipica di Vignola.

## **La gestione patrimoniale-immobiliare**

L'attività immobiliare coinvolge la gestione di alcuni immobili detenuti in locazione da terzi e destinati ad accogliere la sede dei Vigili del Fuoco. Gli oneri sono per la maggior parte rimborsati dall'Unione Terre di Castelli in quanto il servizio è a beneficio delle popolazioni ed attività collocate all'interno dei comuni dell'Unione.

L'attività immobiliare riguarda anche alcune aree edificabili poste nelle immediate adiacenze del mercato agroalimentare che dovrebbero essere collocate sul mercato e/o valorizzate in forme commerciali. Le aree sono a destinazione produttiva-commerciale e sono poste all'interno del compendio del mercato ortofrutticolo ed hanno una superficie fondiaria di circa 17.000 mq di cui utilizzabili a scopo edificatorio circa 13.000 mq. Pur essendo note le condizioni del mercato immobiliare che ormai da oltre dieci anni hanno fatto rilevare una costante stagnazione soprattutto per gli insediamenti nel settore delle attività industriali, artigianali e commerciali di piccole medie-dimensioni si rileva la necessità di dare impulso alle politiche attive di vendita. Il Consiglio ritiene necessario e fondamentale superare la fase caratterizzata dall' "attesa di offerte di acquisto" che ha caratterizzato la gestione fino ad oggi per cercare di promuovere una fase attiva di vendita, sviluppando qualsiasi iniziativa promozionale per la ricerca di possibili acquirenti. Questo nella consapevolezza che l'equilibrio economico-finanziario della società potrà essere garantito nel medio-lungo periodo unicamente dalla vendita, quantomeno parziale, dei terreni di cui trattasi.

Rientra nella gestione patrimoniale-immobiliare anche quella dell'immobile in cui è collocato il mercato ortofrutticolo di cui si è già detto in precedenza.

Come in precedenza rilevato, si ribadisce come in data 22 marzo 2021 si sia conclusa la vendita del terreno conferito dal Socio alla società GIMES IMMOBILIARE DI MESSORI PATRIZIA & C SNC, con sede in Vignola, così designata dalla Messori Cioccolateria Srl quale acquirente, per un valore di €. 615.000,00 oltre ad IVA.

### **LE ATTIVITA ISTITUZIONALI**

Unitamente alle attività imprenditoriali si è data continuità alle attività istituzionali di servizi alla collettività che coinvolgono interessi economici e finanziari modesti.

La gestione della "casa dell'acqua" vede affievolirsi sempre più l'interesse dei fruitori, anche e soprattutto a causa del suo funzionamento intermittente. La vetustà dell'impianto erogatore e la mancanza degli interventi di manutenzione straordinaria necessari al suo ripristino hanno provocato uno stato progressivo di dissesto che ha costretto alla sua temporanea chiusura. Si sta valutando se sia più conveniente una sua sostituzione con una nuova casetta dell'acqua che un ripristino di quella attuale.

La gestione del bagno pubblico ha un limitatissimo numero di utilizzatori e presenta forti perdite di gestione.

Entrambe le attività sono mantenute per gli scopi per i quali sono state a suo tempo avviate.

## **I RAPPORTI CON BPER**

Con l'Istituto di credito, con cui la Società intrattiene gli unici rapporti bancari, si è gestito di comune accordo il contratto di finanziamento a suo tempo concesso con la tecnica del conto corrente ipotecario.

In particolare il finanziamento, oggi con scadenza a tempo indeterminato ed il cui debito in linea capitale alla data del 31.12.2015 era di euro 2.329.279,00, ad oggi risulta in linea capitale di euro 1.564.279,00, dopo il rimborso di euro 615.000 conseguente alla vendita del terreno conferito dal Socio. Si segnala che a partire dall'anno 2016 la società ha provveduto, con regolarità, a rimborsi di 30.000 euro. Rimborsi eseguiti in linea con le previsioni dei precedenti piani industriali. Sono stati, inoltre, regolarmente versati gli interessi, tempo per tempo, maturati.

E' stata avviata la trattativa con l'Istituto di Credito per trasformare il finanziamento concesso con la tecnica del conto corrente ipotecario in un mutuo ipotecario. Si ritiene sarebbe stato auspicabile compiere questa trasformazione negli anni in cui i tassi erano estremamente favorevoli, mentre oggi lo sono in misura molto inferiore. Inoltre la trasformazione suddetta permetterebbe alla società di risparmiare circa 50.000 euro annui di oneri di gestione del conto corrente ipotecario con evidenti vantaggi per l'equilibrio di bilancio della società stessa.

## **LA GESTIONE 2021**

In sintesi si riprende quanto espresso in precedenza:

- innanzi tutto nell'esercizio 2021 si rileva un miglioramento dei risultati della gestione riconducibile pressoché esclusivamente ai migliori risultati prodotti dalle farmacie;
- a marzo 2021 è stata aperta la seconda farmacia comunale (Carbonara), che ha comportato un investimento iniziale di circa 130.000 euro oltre Iva;
- poiché il bacino di utenza delle due farmacie è in parte sovrapponibile pare opportuno e corretto analizzare i risultati della gestione in modo congiunto e non distinto. Nel complesso l'attività delle farmacie nel 2021, pur continuando ad essere condizionata negativamente dagli effetti derivanti dalla pandemia di Covid-19, consente di rilevare una progressiva ripresa delle attività. I ricavi non sono ancora a livello di quelli pre-pandemici, ma si rileva un significativo miglioramento degli stessi rispetto all'anno precedente (+8,2%);
- in particolare per la farmacia Neri si evidenzia un calo di fatturato del 7% rispetto al 2020 e del 15,6% rispetto al 2019. Calo ampiamente compensato dal fatturato della nuova farmacia. Tanto che a fine anno l'utile atteso per l'attività delle due farmacie dovrebbe attestarsi attorno ai 150.000 euro;
- sul versante delle attività svolte, va sottolineato che l'attività di entrambe le farmacie è stata ed è ancora fortemente condizionata dalle misure assunte dal governo per la lotta alla pandemia di Covid 19. Ne è un esempio l'esecuzione dei tamponi ai non vaccinati per l'ottenimento del green pass che sta assorbendo parte rilevante del tempo lavoro dei farmacisti e che ha reso necessario il ricorso, in urgenza, al lavoro straordinario di una infermiera per cercare di soddisfare la domanda dei cittadini;
- si segnala, altresì, che per la farmacia Neri è continuata l'iniziativa dell'apertura al pubblico per sei giorni settimanali oltre nella settimana di Ferragosto e si sono messi in campo altri interventi promozionali come il servizio di prenotazione farmaci whatsapp oltre a servizi gratuiti spot, come per esempio quello di densitometria ossea; per la farmacia Carbonara si rileva come si stia progressivamente consolidando l'attività come dimostra il fatturato mensile che è in lieve, ma costante crescita;
- per quanto riguarda il mercato agroalimentare non si segnalano particolari criticità se non quella della rottura periodica dell'anello antincendio

che comporta interventi in urgenza per il suo ripristino. Per l'anno prossimo è previsto il primo stralcio dei lavori per il suo rifacimento;

- si rimarca come il Consiglio abbia assunto l'impegno di contribuire alla realizzazione della nuova cella frigo, così come richiesto dal concessionario Nuovo Ortomercato, per un importo massimo di 30.000 euro da corrisondersi in tre annualità;
- infine, va ricordato come vetustà e carenza di manutenzioni straordinaria abbiano costretto a sospendere l'attività erogativa della casa dell'acqua e costringeranno, molto probabilmente, alla sostituzione di quella attuale con una completamente nuova.

## **IL PIANO TRIENNALE 2022-2024**

### Anno 2022

#### Anno 2022-la gestione economica

La previsione per l'anno 2022 è stata sviluppata tenendo conto che sia delle decisioni assunte dal Consiglio per sostenere le attività della società che di una ripresa del tasso inflattivo che si è ipotizzato possa essere dell'1% nel 2022 e dell'1,5% nel 2023 e 2024 che del forte incremento previsto per i costi delle materie prime e dell'energia.

Le previsioni sono state così sviluppate:

#### a) Farmacie

La gestione economica delle farmacie è stata valutata sul presupposto di un lieve aumento dei ricavi rispetto al 2021, anno ancora influenzato, almeno nella fase iniziale dello stesso, dalla pandemia. Per la farmacia Neri si prevede il mantenimento degli livelli attuali di attività e di ricavi, mentre per quella Carbonara si ritiene possa confermarsi il trend di lento ma graduale incremento dei ricavi. E' evidente che queste previsioni sono fortemente condizionate dall'andamento pandemico: una forte ripresa del numero dei contagi (con eventuali lock down) avrebbe devastanti effetti negativi sull'attività di entrambe le farmacie e costringerebbe a rivedere tutte le previsioni fatte.

Parallelamente va previsto un incremento dei costi del personale per effetto di un necessario ampliamento di organico. Per far fronte alle nuove e molteplici attività che le farmacie sono e saranno chiamate a svolgere occorre prevedere con l'assunzione di almeno un nuovo farmacista.

b) Mercato ortofrutticolo

Nella gestione del mercato ortofrutticolo i ricavi sono stati determinati tenendo conto delle nuove concessioni diventate operative nel corso del 2021.

Sul versante delle spese va segnalato il contributo di 10.000 euro previsto per la costruzione di una nuova cella frigorifera da parte del concessionario Nuovo Ortomercato.

Le spese di rappresentanza sono state mantenute allineate al valore del 2021 sempre con l'intento di dare attuazione alle linee strategiche dell'Amministrazione comunale che chiede una particolare attenzione alle attività promozionali.

E' utile segnalare che tra le spese generali è ricompresa l'IMU versata al Comune di Vignola che precedentemente era ad esclusivo carico dell'attività patrimoniale, ma che con l'attivazione delle nuove concessioni rientra tra le spese attribuibili al mercato ortofrutticolo.

I costi generali sono stati confermati nei valori del 2021 nella considerazione che le attività di manutenzione straordinaria programmate consentiranno di razionalizzare le spese ordinarie.

c) Attività patrimoniale

La gestione economica dell'attività patrimoniale rileva gli effetti dei canoni di locazione passivi e attivi secondo quanto ad oggi conosciuto. Come già detto la gestione è istituzionalmente in passivo dovendo sostenere parte del costo della locazione in cui sono ospitati i Vigili del Fuoco (il cui valore è per la maggior parte rimborsato dall'Unione Terre di Castelli). Come negli anni precedenti il valore delle aree destinate alla vendita nella zona del mercato ortofrutticolo non viene di fatto incrementato.

d) Attività istituzionali (casa acqua e bagno chimico)

I valori previsionali per l'anno 2022 della "Casa dell'Acqua" sono allineati a quelli di consuntivo del 2021. Unica eccezione i costi per l'energia elettrica per i quali si prevede un lieve incremento. Tale allineamento si giustifica e si spiega col fatto che nel corso del 2021 è stato necessario sospendere

l'attività di erogazione a causa diversi guasti agli impianti che ne hanno impedito il funzionamento e che stanno rendendo necessaria la sua sostituzione. Pertanto si ipotizza che i mesi di blocco dell'attività nel 2021 siano gli stessi che nel 2022 occorreranno per rendere di nuovo operativa la casetta. Nessuna modifica rispetto al consuntivo per il bagno chimico.

e) Servizi generali

Nelle attività dei servizi generali, che raccoglie tutti i costi non specificatamente imputabili alle attività aziendali o istituzionali, il valore dei ricavi e dei costi negli ultimi anni si è mantenuto costante per cui è stato prudenzialmente incrementato dell'indice inflattivo stimato.

## Anno 2023

### Anno 2023-la gestione economica

L'ipotesi di gestione economica per il 2023 è stata sviluppata tenendo conto di un tasso inflattivo dell'economia nazionale medio annuo nella misura media dell'1,5% su base annua.

Le previsioni sono state così sviluppate:

#### a) Farmacie

La gestione economica della farmacia Attilio Neri è stata valutata nel presupposto che non sono prevedibili particolari fatti che andranno ad incidere sulla gestione, confermando la stabilizzazione delle vendite ai livelli degli anni precedenti. Per cui si è ritenuto opportuno prevedere un incremento dei ricavi pari all'1% per incremento prezzi ed i costi di gestione sono stati aggiornati all'incremento inflattivo.

Anche per la Farmacia Carbonara si ipotizza un consolidamento dell'attività rilevata negli anni precedenti, con un mantenimento dei ricavi annuali stimati per il 2022 ed un incremento dei costi legato tasso inflattivo.

#### b) Mercato ortofrutticolo

Nella gestione del mercato ortofrutticolo i ricavi sono stati determinati tenendo conto delle nuove concessioni diventate operative nel corso del 2021.

Sul versante delle spese va segnalata la seconda tranche del contributo di 10.000 euro previsto per la costruzione di una nuova cella frigorifera da parte del concessionario Nuovo Ortomercato, che peraltro non modifica le previsioni rispetto all'anno 2022.

Le spese di rappresentanza sono state mantenute allineate al valore del 2022 sempre con l'intento di dare attuazione alle linee strategiche dell'Amministrazione comunale che chiede una particolare attenzione alle attività promozionali.

I costi generali sono stati confermati nei valori del 2022 nella considerazione che le attività di manutenzione straordinaria realizzate consentiranno di razionalizzare le spese ordinarie.

c) Attività patrimoniale

La gestione economica dell'attività patrimoniale rileva gli effetti dei canoni di locazione passivi e attivi secondo quanto ad oggi conosciuto. Come già detto la gestione è istituzionalmente in passivo dovendo sostenere parte del costo della locazione in cui sono ospitati i Vigili del Fuoco (il cui valore è per la maggior parte rimborsato dall'Unione Terre dei Castelli). Come negli anni precedenti il valore delle aree destinate alla vendita (zona mercato ortofrutticolo) non viene incrementato.

d) Attività istituzionali (casa acqua e bagno chimico)

Per la casetta dell'acqua sono stati leggermente incrementati i ricavi rispetto all'anno 2022 prevedendo che il ripristino dell'attività su base annuale consentirà di migliorare il risultato dell'anno precedente in cui si era potuto garantire il suo funzionamento solo per una quota d'anno.

Nessuna modifica rispetto al bagno chimico.

e) Servizi generali

Nelle attività dei servizi generali, che raccoglie tutti i costi non specificatamente imputabili alle attività aziendali o istituzionali, il valore dei ricavi e dei costi è stato confermato nella misura del 2022 e prudenzialmente incrementati dell'indice inflattivo.

## Anno 2024

### Anno 2024-la gestione economica

L'ipotesi di gestione economica per il 2024 è stata sviluppata tenendo conto che il tasso inflattivo dell'economia si attesti nella misura media dell'1,5% su base annua.

Le previsioni sono state così sviluppate:

#### a) Farmacie

La gestione economica delle farmacie è stata valutata nel presupposto che non sono prevedibili particolari fatti che andranno ad incidere sulla gestione.

In sostanza l'incremento lordo sarà del 1,5% costituito dall'incremento inflattivo ipotizzato. Si conferma la marginalità ipotizzata per il 2023 nel 34%. I costi di gestione sono stati aggiornati all'incremento inflattivo.

#### b) Mercato ortofrutticolo

Nella gestione del mercato ortofrutticolo i ricavi sono stati determinati tenendo conto delle nuove concessioni diventate operative nel corso del 2021.

Sul versante delle spese si segnala la terza tranche del contributo di 10.000 euro previsto per la costruzione di una nuova cella frigorifera da parte del concessionario Nuovo Ortomercato, che peraltro non modifica le previsioni rispetto agli anni precedenti.

Le spese di rappresentanza sono state mantenute allineate al valore del 2023 sempre con l'intento di dare attuazione alle linee strategiche dell'Amministrazione comunale che chiede una particolare attenzione alle attività promozionali.

I costi generali sono stati confermati nei valori del 2023 nella considerazione che le attività di manutenzione straordinaria realizzate consentiranno di razionalizzare le spese ordinarie.

c) Attività patrimoniale

La gestione economica dell'attività patrimoniale rileva gli effetti dei canoni di locazione passivi e attivi secondo quanto ad oggi conosciuto. Come già detto la gestione è istituzionalmente in passivo dovendo sostenere parte del costo della locazione in cui sono ospitati i Vigili del Fuoco (il cui valore è per la maggior parte rimborsato dall'Unione Terre dei Castelli). Come negli anni precedenti il valore delle aree destinate alla vendita (zona mercato ortofrutticolo) non viene incrementato.

d)Attività istituzionali (casa acqua e bagno chimico)

Sono stati confermati i valori 2023 considerati gli effetti inflattivi.

e) Servizi generali

Nelle attività dei servizi generali, che raccoglie tutti i costi non specificatamente imputabili alle attività aziendali o istituzionali, il valore dei ricavi e dei costi è stato confermato nella misura del 2023 e, prudenzialmente, incrementati di un valore pari all'indice inflattivo.

## **LA GESTIONE DEL FINANZIAMENTO IPOTECARIO BPER**

Come rilevato in precedenza, ad oggi la società ha un debito verso BPER per un rapporto di conto corrente ipotecario di € 1.564.279 entro il valore della linea di credito di euro 1.565.000,00. Il contratto a suo tempo stipulato prevedeva la durata della linea di credito fino al 24.12.2014. Successivamente la linea di credito si è rinnovata a tempo indeterminato con "facoltà da parte dell'istituto di recedere in qualunque momento nonché di ridurre o sospendere l'apertura di come previsto dal sopra citato articolo di recesso" - (art. 1 del contratto).

Sono in corso trattative con l'Istituto di Credito per trasformare tale debito, particolarmente oneroso nelle forme attuali, in un mutuo ipotecario.

Al momento, essendo la trattativa con BPER in una fase di avvio e non essendo state proposte condizioni certe per rimodulazione del debito della società, prudenzialmente si è ritenuto opportuno non inserire condizioni più favorevoli di quelle attuali.

## **I PROSPETTI RIASSUNTI**

Le risultanze numeriche delle considerazioni di cui sopra sono in seguito esposte in alcuni prospetti.

I valori sono indicati al 31.12.2020 per i risultati consuntivi come risultanti dal bilancio sociale al 31.12.2020 approvato dall'assemblea dei soci, al 31.12.2021 per valori forecast ed al 31.12.2022, 31.12.2023 e 31.12.2024 per valori piano.

Nel primo prospetto è esposta la situazione patrimoniale secondo le regole finanziarie a fonti ed impieghi. In calce ai valori patrimoniali è annotato, per memoria, il debito residuo per canoni leasing che, altrimenti, non sarebbe rilevabile per effetto dell'applicazione dei principi contabili.

Nel secondo prospetto è esposta la situazione economica aggregata e complessiva in forma scalare. Il risultato economico-finanziario costituito dall'EBITDA è evidenziato per la sola gestione del ramo d'azienda della farmacia essendo non significativo per le altre gestioni.

A seguire, negli altri prospetti si rilevano le risultanze economiche per singole attività aziendali economiche e/o istituzionali.

Infine nell'ultimo prospetto viene rappresentato il rendiconto finanziario che sostanzialmente evidenzia le variazioni ipotizzabili nella liquidità disponibile della società, con l'evidenza che la struttura riesce a far fronte agli impegni sociali oltre ad avere a disposizione una liquidità contenuta per investimenti che costituiranno esclusivamente investimenti di mantenimento.

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)  
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

C= Consuntivo  
F= Forecast  
P= Piano

STATO PATRIMONIALE	C 2020	F 2021	P 2022	P 2023	P 2024
Magazzino merci	155.820	171.347	180.000	180.000	180.000
Magazzino terreni	1.958.500	1.343.500	1.343.500	1.343.500	1.343.500
Crediti commerciali	205.051	150.920	170.000	180.000	180.000
Altri crediti	410.963	420.000	420.000	420.000	420.000
Fornitori	- 515.626	- 320.000	- 320.000	- 320.000	- 320.000
Altri debiti	- 352.639	- 400.000	- 400.000	- 400.000	- 400.000
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>1.862.069</b>	<b>1.365.767</b>	<b>1.393.500</b>	<b>1.403.500</b>	<b>1.403.500</b>
Immobilizzazioni nette	4.238.426	4.333.766	4.333.766	4.333.766	4.333.766
Piano investimenti					
T.F.R.	- 87.137	- 93.653	- 100.000	- 107.000	- 114.000
Altri fondi	- 65.733	- 1.400	- 2.000	- 2.000	- 2.000
<b>Capitale investito netto</b>	<b>4.085.556</b>	<b>4.238.713</b>	<b>4.231.766</b>	<b>4.224.766</b>	<b>4.217.766</b>
<b>Totale impieghi</b>	<b>5.947.625</b>	<b>5.604.480</b>	<b>5.625.266</b>	<b>5.628.266</b>	<b>5.621.266</b>
Debiti finanziari ipotecari	2.179.279	1.564.279	1.350.000	1.280.000	1.210.000
Liquidità	- 437.963	- 327.822	- 200.000	- 200.000	- 200.000
<b>Posizione finanziari netta</b>	<b>1.741.316</b>	<b>1.236.457</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.080.000</b>	<b>1.010.000</b>
Capitale sociale	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Apporto socio					
Riserve	4.196.549	4.385.461	4.387.381	4.387.869	4.388.307
Risultato netto	- 11.087	1.920	488	438	288
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>4.235.462</b>	<b>4.437.381</b>	<b>4.437.869</b>	<b>4.438.307</b>	<b>4.438.595</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>5.976.778</b>	<b>5.673.838</b>	<b>5.587.869</b>	<b>5.518.307</b>	<b>5.448.595</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>CONTO ECONOMICO AGGREGATO - VIGNOLA PATRIMONIO SRL</b>							
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>	<b>F 2021</b>	<b>P 2022</b>	<b>P 2023</b>	<b>P 2024</b>		
Ricavi	6.100.653	6.448.826	5.957.150	5.987.350	6.015.850		
Costo del Venduto Lordo	5.235.491	5.320.078	4.777.350	4.802.500	4.827.550		
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>865.162</b>	<b>1.116.748</b>	<b>1.163.800</b>	<b>1.168.850</b>	<b>1.172.300</b>		
Ammortamenti	66.039	76.955	83.350	83.350	83.350		
Costo del Lavoro	254.902	353.097	381.000	381.000	381.000		
<b>Margine Operativo</b>	<b>544.221</b>	<b>698.696</b>	<b>715.450</b>	<b>720.500</b>	<b>723.950</b>		
Costi generali e amm.vi	300.929	443.990	462.550	467.650	471.250		
Godimento Beni di terzi	155.557	173.287	174.412	174.412	174.412		
Altri costi/ricavi	757	-	-	-	-		
Svalutazioni	47.835	31.000	31.000	31.000	31.000		
<b>EBIT</b>	<b>39.143</b>	<b>50.420</b>	<b>47.488</b>	<b>47.438</b>	<b>47.288</b>		
Oneri finanziari	47.557	45.000	45.000	45.000	45.000		
<b>EBT</b>	<b>- 8.414</b>	<b>5.420</b>	<b>2.488</b>	<b>2.438</b>	<b>2.288</b>		
Imposte	2.673	3.500	2.000	2.000	2.000		
<b>Risultato netto</b>	<b>- 11.087</b>	<b>1.920</b>	<b>488</b>	<b>438</b>	<b>288</b>		

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>FARMACIA NERI</b>										
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>	
Ricavi	1.827.915		1.829.146		1.860.000		1.870.000		1.870.000	
Costo del Venduto Lordo	1.080.699		1.100.646		1.140.000		1.155.000		1.170.000	
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>747.216</b>		<b>728.500</b>		<b>720.000</b>		<b>715.000</b>		<b>700.000</b>	
Ammortamenti	4.205		3.850		4.000		4.000		4.000	
Costo del Lavoro	254.903		261.222		260.000		260.000		260.000	
<b>Margine Operativo</b>	<b>488.108</b>		<b>463.428</b>		<b>456.000</b>		<b>451.000</b>		<b>436.000</b>	
Costi generali e amm.vi	231.416		221.000		225.000		228.000		230.000	
Godimento Beni di terzi	72.892		72.660		73.000		73.000		73.000	
Altri costi/ricavi	- 6.679									
<b>EBIT</b>	<b>190.479</b>		<b>169.768</b>		<b>158.000</b>		<b>150.000</b>		<b>133.000</b>	
Oneri finanziari										
<b>EBT</b>	<b>190.479</b>		<b>169.768</b>		<b>158.000</b>		<b>150.000</b>		<b>133.000</b>	
Imposte										
<b>Risultato netto</b>	<b>190.479</b>		<b>169.768</b>		<b>158.000</b>		<b>150.000</b>		<b>133.000</b>	

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)  
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>FARMACIA CARBONARA</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>
Ricavi			331.300		406.500		424.500		433.000
Costo del Venduto Lordo			202.092		235.000		245.000		255.000
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>-</b>		<b>117.208</b>		<b>155.500</b>		<b>163.500</b>		<b>162.000</b>
Ammortamenti			12.000		16.000		16.000		16.000
Costo del Lavoro	4.586		69.075		98.000		98.000		98.000
<b>Margine Operativo</b>	<b>- 4.586</b>		<b>48.133</b>		<b>57.500</b>		<b>65.500</b>		<b>64.000</b>
Costi generali e amm.vi			23.323		25.000		25.000		25.000
Godimento Beni di terzi	2.488		10.777		10.777		10.777		10.777
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>- 7.074</b>		<b>14.034</b>		<b>21.723</b>		<b>29.723</b>		<b>28.223</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>- 7.074</b>		<b>14.034</b>		<b>21.723</b>		<b>29.723</b>		<b>28.223</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>- 7.074</b>		<b>14.034</b>		<b>21.723</b>		<b>29.723</b>		<b>28.223</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>MERCATO ORTOFRUTTICOLO</b>										
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>	
Ricavi	153.717		182.700		185.000		185.000		185.000	
Costo del Venduto Lordo										
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>153.717</b>		<b>182.700</b>		<b>185.000</b>		<b>185.000</b>		<b>185.000</b>	
Ammortamenti	53.015		56.800		59.000		59.000		59.000	
Costo del Lavoro	22.800		22.800		23.000		23.000		23.000	
<b>Margine Operativo</b>	<b>77.902</b>		<b>103.100</b>		<b>103.000</b>		<b>103.000</b>		<b>103.000</b>	
Costi generali e amm.vi	77.902		78.500		88.500		88.500		88.500	
Godimento Beni di terzi										
Altri costi/ricavi										
<b>EBIT</b>	<b>-</b>		<b>24.600</b>		<b>14.500</b>		<b>14.500</b>		<b>14.500</b>	
Oneri finanziari										
<b>EBT</b>	<b>-</b>		<b>24.600</b>		<b>14.500</b>		<b>14.500</b>		<b>14.500</b>	
Imposte										
<b>Risultato netto</b>	<b>-</b>		<b>24.600</b>		<b>14.500</b>		<b>14.500</b>		<b>14.500</b>	

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>GESTIONE PATRIMONIALE</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>
Ricavi	4.081.420		4.100.000		3.500.000		3.500.000		3.520.000
Costo del Venduto Lordo	3.992.475		4.015.090		3.400.000		3.400.000		3.400.000
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>88.945</b>		<b>84.910</b>		<b>100.000</b>		<b>100.000</b>		<b>120.000</b>
Ammortamenti	4.468		-		-		-		-
Costo del Lavoro									
<b>Margine Operativo</b>	<b>84.477</b>		<b>84.910</b>		<b>100.000</b>		<b>100.000</b>		<b>120.000</b>
Costi generali e amm.vi	61.931		58.000		60.000		61.000		62.000
Godimento Beni di terzi	75.448		84.732		85.500		85.500		85.500
Altri costi/ricavi									
Svalutazioni	47.110		31.000		31.000		31.000		31.000
<b>EBIT</b>	<b>- 100.012</b>		<b>- 88.822</b>		<b>- 76.500</b>		<b>- 77.500</b>		<b>- 58.500</b>
Oneri finanziari	47.287		45.000		45.000		45.000		45.000
<b>EBT</b>	<b>- 147.299</b>		<b>- 133.822</b>		<b>- 121.500</b>		<b>- 122.500</b>		<b>- 103.500</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>- 147.299</b>		<b>- 133.822</b>		<b>- 121.500</b>		<b>- 122.500</b>		<b>- 103.500</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>CASA ACQUA</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>
Ricavi	7.464		5.300		5.300		7.500		7.500
Costo del Venduto Lordo	2.381		2.250		2.350		2.500		2.550
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>5.083</b>		<b>3.050</b>		<b>2.950</b>		<b>5.000</b>		<b>4.950</b>
Ammortamenti	205		205		250		250		250
Costo del Lavoro									
<b>Margine Operativo</b>	<b>4.878</b>		<b>2.845</b>		<b>2.700</b>		<b>4.750</b>		<b>4.700</b>
Costi generali e amm.vi	8.050		8.259		8.500		8.600		8.650
Godimento Beni di terzi	1.143		1.533		1.550		1.550		1.550
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>- 4.315</b>		<b>- 6.947</b>		<b>- 7.350</b>		<b>- 5.400</b>		<b>- 5.500</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>- 4.315</b>		<b>- 6.947</b>		<b>- 7.350</b>		<b>- 5.400</b>		<b>- 5.500</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>- 4.315</b>		<b>- 6.947</b>		<b>- 7.350</b>		<b>- 5.400</b>		<b>- 5.500</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)  
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>BAGNO CHIMICO</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>
Ricavi	252		380		350		350		350
Costo del Venduto Lordo									
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>252</b>		<b>380</b>		<b>350</b>		<b>350</b>		<b>350</b>
Ammortamenti	4.145		4.100		4.100		4.100		4.100
Costo del Lavoro									
<b>Margine Operativo</b>	<b>- 3.893</b>		<b>- 3.720</b>		<b>- 3.750</b>		<b>- 3.750</b>		<b>- 3.750</b>
Costi generali e amm.vi	1.056		983		1.050		1.050		1.100
Godimento Beni di terzi	3.585		3.585		3.585		3.585		3.585
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>- 8.534</b>		<b>- 8.288</b>		<b>- 8.385</b>		<b>- 8.385</b>		<b>- 8.435</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>- 8.534</b>		<b>- 8.288</b>		<b>- 8.385</b>		<b>- 8.385</b>		<b>- 8.435</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>- 8.534</b>		<b>- 8.288</b>		<b>- 8.385</b>		<b>- 8.385</b>		<b>- 8.435</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO s.r.l.**

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>SERVIZI GENERALI</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2020</b>		<b>F 2021</b>		<b>P 2022</b>		<b>P 2023</b>		<b>P 2024</b>
Ricavi	23.207		-						
Costo del Venduto Lordo									
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>23.207</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
Ammortamenti									
Costo del Lavoro									
<b>Margine Operativo</b>	<b>23.207</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
Costi generali e amm.vi	57.551		53.925		54.500		55.500		56.000
Godimento Beni di terzi									
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>- 34.344</b>		<b>- 53.925</b>		<b>- 54.500</b>		<b>- 55.500</b>		<b>- 56.000</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>- 34.344</b>		<b>- 53.925</b>		<b>- 54.500</b>		<b>- 55.500</b>		<b>- 56.000</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>- 34.344</b>		<b>- 53.925</b>		<b>- 54.500</b>		<b>- 55.500</b>		<b>- 56.000</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO**s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)

Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>P 2021</b>	<b>P 2022</b>	<b>P 2023</b>	<b>P 2024</b>
Risultato ante imposte	1.920	488	438	288
Ammortamenti	64.955	67.350	67.350	67.350
Imposte	- 518	- 132	- 118	- 78
T.F.R.	93.653	100.000	107.000	114.000
Altri fondi	1.400	2.000	2.000	2.000
<b>CASH FLOW</b>	<b>161.409</b>	<b>169.706</b>	<b>176.670</b>	<b>183.560</b>
Variazione capitale circolante netto	496.302	- 27.733	- 10.000	-
Investimenti netti				
Variazione debiti finanziari ipotecari	- 615.000	- 220.000	- 70.000	- 70.000
Variazione patrimonio netto				
Variazione finanziamenti socio				
<b>FREE CASH FLOW</b>	<b>- 118.698</b>	<b>- 247.733</b>	<b>- 80.000</b>	<b>- 70.000</b>
<b>VARIAZIONE LIQUIDITA'</b>	<b>280.107</b>	<b>417.439</b>	<b>256.670</b>	<b>253.560</b>

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	140.000,00	40.000,00	0,00	180.000,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00
altra tipologia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>totale</b>	<b>140.000,00</b>	<b>40.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180.000,00</b>

Il referente del programma

Aleotti Francesca

### Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEDA B: ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione dell'opera	Determinazioni dell'amministrazione (Tabella B.1)	Ambito di interesse dell'opera (Tabella B.2)	Anno ultimo quadro economico approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Oneri necessari per l'ultimazione dei lavori	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Causa per la quale l'opera è incompiuta (Tabella B.3)	L'opera è attualmente fruibile parzialmente dalla collettività?	Stato di realizzazione ex comma 2 art.1 DM 42/2013 (Tabella B.4)	Possibile utilizzo ridimensionato dell'Opera	Destinazione d'uso (Tabella B.5)	Cessione a titolo di corrispettivo per la realizzazione di altra opera pubblica ai sensi dell'articolo 191 del Codice (4)	Vendita ovvero demolizione (4)	Oneri per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito in caso di demolizione	Parte di infrastruttura di rete
					0,00	0,00	0,00	0,00										

Il referente del programma

Aleotti Francesca

### Note:

- (1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra; è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1 gennaio 2003.
- (2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato.
- (3) Percentuale di avanzamento dei lavori rispetto all'ultimo progetto approvato.
- (4) In caso di cessione a titolo di corrispettivo o di vendita l'immobile deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C ; in caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D.

### Tabella B.1

- a) è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse pubblico al completamento ed alla fruibilità dell'opera
- b) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera per il cui completamento non sono necessari finanziamenti aggiuntivi
- c) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera avendo già reperito i necessari finanziamenti aggiuntivi
- d) si intende riprendere l'esecuzione dell'opera una volta reperiti i necessari finanziamenti aggiuntivi

### Tabella B.2

- a) nazionale
- b) regionale

### Tabella B.3

- a) mancanza di fondi
- b1) cause tecniche: protrarsi di circostanze speciali che hanno determinato la sospensione dei lavori e/o l'esigenza di una variante progettuale
- b2) cause tecniche: presenza di contenzioso
- c) sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge
- d) fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto, o recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia
- e) mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore

### Tabella B.4

- a) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione (Art. 1 c2, lettera a), DM 42/2013)
- b) i lavori di realizzazione, avviati, risultano interrotti oltre il termine contrattualmente previsto per l'ultimazione non sussistendo allo stato, le condizioni di riavvio degli stessi. (Art. 1 c2, lettera b), DM 42/2013)
- c) i lavori di realizzazione, ultimati, non sono stati collaudati nel termine previsto in quanto l'opera non risulta rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo come accertato nel corso delle operazioni di collaudo. (Art. 1 c2, lettera c), DM 42/2013)

### Tabella B.5

- a) prevista in progetto
- b) diversa da quella prevista in progetto



# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Annuale (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)								Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)	
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successiva	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)		
																						Importo		Tipologia (Tabella D.4)
L03238600369202100001	2022.01.PA	B54E21010030005	2022	Aleotti Francesca	SI	No	008	036	046	ITH54	01 - Nuova realizzazione	06.13 - Opere, impianti ed attrezzature per l'agricoltura, la zootecnia e l'allevamento	Interventi di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi presso il Mercato Ortofrutticolo	1	140.000,00	40.000,00	0,00	0,00	180.000,00	0,00		0,00		
															140.000,00	40.000,00	0,00	0,00	180.000,00	0,00		0,00		

Note:  
 (1) Numero intervento = "1" + cd amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma  
 (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica  
 (3) Indica il CUP (cfr. articolo 3 comma 3)  
 (4) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento  
 (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera c) del D.Lgs.50/2016  
 (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera b) del D.Lgs.50/2016  
 (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12  
 (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.  
 (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità  
 (10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C  
 (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale  
 (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

Aleotti Francesca

**Tabella D.1**  
 Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03- realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

**Tabella D.2**  
 Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosectore intervento

**Tabella D.3**  
 1. priorità massima  
 2. priorità media  
 3. priorità minima

**Tabella D.4**  
 1. finanza di progetto  
 2. concessione di costruzione e gestione  
 3. sponsorizzazione  
 4. società partecipata o di scopo  
 5. locazione finanziaria  
 6. contratto di disponibilità  
 9. altro

**Tabella D.5**  
 1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b)  
 2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)  
 3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)  
 4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)  
 5. modifica ex art.5 comma 11

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L03238600369202100001	B54E21010030005	Interventi di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi presso il Mercato Ortofrutticolo	Aleotti Francesca	140.000,00	180.000,00	ADN	1	Si	Si	1			

(\*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

Aleotti Francesca

### Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo  
 AMB - Qualità ambientale  
 COP - Completamento Opera Incompiuta  
 CPA - Conservazione del patrimonio  
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio  
 URB - Qualità urbana  
 VAB - Valorizzazione beni vincolati  
 DEM - Demolizione Opera Incompiuta  
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

### Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".  
 2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".  
 3. progetto definitivo  
 4. progetto esecutivo

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2022/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEDA F: ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELL'ELENCO ANNUALE DEL PRECEDENTE PROGRAMMA TRIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Il referente del programma

Aleotti Francesca

Note

(1) breve descrizione dei motivi

# PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2022/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEMA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA		
	Disponibilità finanziaria (1)		Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	1.100.000,00	1.275.000,00	2.375.000,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00
altro	0,00	0,00	0,00
<b>totale</b>	<b>1.100.000,00</b>	<b>1.275.000,00</b>	<b>2.375.000,00</b>

Il referente del programma

Aleotti Francesca

**Note:**

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun acquisto intervento di cui alla scheda B.

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma biennale è calcolato come somma delle due annualità

# PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2022/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## SCHEDA B: ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi (Tabella B.2bis)	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO						CENTRALE DI COMMITTEZZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella B.2)
														Primo anno	Secondo anno	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA	denominazione	
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
F03238600369202100001	2022		1		No	ITH54	Forniture	33600000-6	Acquisto farmaci e parafarmaci da porre in vendita presso farmacie comunali	1	Fogliani Claudio	36	Si	1.100.000,00	1.200.000,00	1.300.000,00	3.600.000,00	0,00				
F03238600369202200001	2023		1		No	ITH54	Forniture	65300000-6	Energia elettrica	1	Aleotti Francesca	12	Si	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00	0,00				
														1.100.000,00 (13)	1.275.000,00 (13)	1.300.000,00 (13)	3.675.000,00 (13)	0,00 (13)				

**Note:**

- (1) Codice CUI = sigla settore (F=forniture; S=servizi) + cf. amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
- (2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente.
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
- (5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore; F= CPV<45 o 48; S= CPV>48
- (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 commi 10 e 11
- (7) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
- (8) Servizi o forniture che presentano caratteri di regolarità o sono destinati ad essere rinnovati entro un determinato periodo.
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
- (10) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (11) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
- (12) Indicare se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.7 commi 8 e 9. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma
- (13) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Il referente del programma

Aleotti Francesca

**Tabella B.1**

- 1. priorità massima
- 2. priorità media
- 3. priorità minima

**Tabella B.1bis**

- 1. finanza di progetto
- 2. concessione di forniture e servizi
- 3. sponsorizzazione
- 4. società partecipate o di scopo
- 5. locazione finanziaria
- 6. contratto di disponibilità
- 9. altro

**Tabella B.2**

- 1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b)
- 2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c)
- 3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d)
- 4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e)
- 5. modifica ex art.7 comma 9

**Tabella B.2bis**

- 1. no
- 2. si
- 3. sì, CUI non ancora attribuito
- 4. sì, interventi o acquisti diversi

**PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2022/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola  
Patrimonio S.r.l.**

**SCHEDA C: ELENCO DEGLI ACQUISTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'  
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA BIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

<b>Codice Unico Intervento - CUI</b>	<b>CUP</b>	<b>Descrizione dell'acquisto</b>	<b>Importo acquisto</b>	<b>Livello di priorità</b>	<b>Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)</b>

Il referente del programma

Aleotti Francesca

Note

(1) breve descrizione dei motivi

**ELENCO DEGLI INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE AD € 100.000**

N.	Servizio	ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	2022	2023	2024	Responsabile del procedimento
			Disponibilità finanziarie in €.	Disponibilità finanziarie in €.	Disponibilità finanziarie in €.	
1	Patrimonio, Manutenzione e Progettazione	mercato ortofrutticolo: sostituzione corpi illuminanti	20.000,00	0,00	0,00	Ing. ALEOTTI FRANCESCA
			20.000	0	0	

**IL RESPONSABILE**  
ing. Francesca Aleotti