

## ***VIGNOLA PATRIMONIO SRL***

# ***IL PIANO INDUSTRIALE E DEGLI INVESTIMENTI 2024 – 2026***

## **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. 5
4) Le attività istituzionali	pag. 10
5) I rapporti con BPER	pag. 11
6) La gestione 2023	pag. 12
7) Il piano triennale 2024-2026	pag. 14
8) I prospetti riassuntivi	pag. 21

## **Premesse**

Il piano 2024 - 2026 è il terzo approvato in data 3 novembre 2023 da questo Consiglio di Amministrazione.

Il Forecast 2023 rileva i risultati economici, finanziari e patrimoniali conseguibili, con ragionevole probabilità, in sede di consuntivo che talvolta si discostano da quelli ipotizzati nel piano triennale 2023-2025 principalmente a causa del persistere delle incertezze legate ad un contesto decisamente mutevole e turbolento. Per i dettagli si rimanda al capitolo della gestione 2023.

Per gli anni successivi 2024, 2025 e 2026 i valori economici, patrimoniali, finanziari ed il programma degli investimenti sono stati adeguati alle evoluzioni prevedibili rimanendo sostanzialmente invariati i target fondamentali con l'unica eccezione della gestione del Mercato Ortofrutticolo per il quale è in fase di pubblicazione il bando per una nuova gara, la cui indizione si è resa necessaria per riassegnare gli spazi lasciati liberi dalla società Nuovo Ortomercato che ha dato disdetta anticipata del contratto sottoscritto.

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 codice civile 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 delle farmacie del 02.12.2023 come da delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 24 gennaio 2023;
- convenzione per l'affidamento della gestione del mercato del 06.12.2017;
- contratto di servizi del 2.04.2010.

Le attività d'impresa principali della Società sono tre e più precisamente la gestione delle farmacie comunali, la gestione delle attività del mercato ortofrutticolo e la gestione dei terreni posti nelle immediate adiacenze del mercato agroalimentare in funzione della loro alienazione alle migliori condizioni possibili di mercato.

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 agroalimentare.

## **I PRESUPPOSTI DI CONTINUITÀ AZIENDALE E FATTIBILITÀ**

Ad oggi la Società per poter svolgere la propria attività nell'arco temporale del presente piano (2024-2026) ha visto rinnovata la convenzione per la gestione delle farmacie comunali in data 2 febbraio 2023.

## **LE ATTIVITÀ D'IMPRESA**

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

Come è noto da marzo 2021 all'attività, ormai consolidata, della farmacia Neri si è affiancata quella di una nuova farmacia comunale (Carbonara).

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 sia congiuntamente che separatamente l'attività delle due farmacie per diversi ordini di ragioni:

- l'attività della farmacia Carbonara, recentemente avviata, non consente ancora di effettuare significative analisi su serie storiche utili per capire il suo posizionamento sul mercato;
- le due farmacie, su indicazione del Cda, sono fortemente integrate relativamente all'utilizzo del personale;
- nello stesso tempo appare utile evidenziare specificità e risultati di ciascuna farmacia.

Alla data del 30 settembre 2023 i ricavi delle due farmacie sono risultati pari ad euro 1.598.857,00 inferiori a quelli registrati nel 2022 che si attestavano ad euro 1.647.820,16 con una riduzione del 2,97%. Le ragioni del calo rilevato sono essenzialmente riconducibili a diversi fattori:

- il difficile contesto economico caratterizzato da alti tassi inflattivi che hanno drasticamente ridotto il potere di acquisto delle famiglie e generato una forte contrazione nella richiesta di prodotti a libero mercato;
- le ridotte possibilità di accesso al sistema sanitario (tempi di attesa) da parte dei cittadini hanno mantenuto il consumo di farmaci e dispositivi

medici su livelli ancora inferiori rispetto al periodo pre-pandemico;

- la cessazione della somministrazione dei tamponi per la diagnosi di Covid, prima, e della loro vendita per l'autosomministrazione, poi, che negli anni 2021 e 2022 hanno garantito incassi importanti.

Più nel dettaglio la farmacia Neri al 30 settembre 2023 ha generato ricavi pari a euro 1.194,924,89 inferiori a quelli registrati l'anno precedente che si attestavano ad € 1.271.057,57. La farmacia Carbonara ha incassato euro 403.932,11; ricavi superiori a quelli del 2022 quando, nello stesso periodo, erano stati pari ad € 376.762,59.

Gli utili prodotti sono però calati in entrambe le farmacie: per la farmacia Neri al 30 settembre 2023 si rileva un utile di € 92.052,64 a fronte di un utile di € 134.941,43 nel pari periodo dello scorso anno; per la farmacia Carbonara, sempre per i primi 9 mesi dell'anno, l'utile passa da € 26.257,64 a € 11.755,40.

L'auspicio è che una progressiva normalizzazione della situazione internazionale ed una riduzione dei tassi inflattivi possano consentire, nel corso del 2024, una ripresa delle vendite ed un miglioramento dei risultati economici prodotti dalle due farmacie.

Non va neppure dimenticato che l'apertura di alcune nuove farmacie sul territorio del Comune di Vignola avvenuta negli ultimi periodi e la spinta concorrenziale delle altre già esistenti, che hanno adottato politiche aggressive per mantenere, per quanto possibile, i fatturati degli anni precedenti, hanno portato una conseguente, inevitabile diminuzione della redditività per le farmacie comunali.

A ciò si aggiunga che l'apertura di una seconda farmacia ha generato diseconomie di scala nella gestione del personale. Nel corso del corrente anno, utilizzando la graduatoria del concorso conclusosi a fine 2022, sono state assunte due farmaciste a tempo indeterminato con l'intento di dare stabilità al personale, stabilità indispensabile per assolvere al meglio alle attività da svolgere. Nel 2023, inoltre, la farmacia Carbonara è entrata nella rotazione relativa ai turni notturni e festivi da cui, nel 2022, era stata temporaneamente esclusa. Questo ha comportato un importante incremento delle ore di lavoro dei farmacisti necessarie a cui si è cercato di sopperire rinforzando l'integrazione del personale tra le due farmacie, come da indirizzi del Consiglio di Amministrazione. Nello stesso tempo attraverso l'integrazione del personale si è cercato di assicurare quella flessibilità necessaria per recuperare efficienza e per far fronte a situazioni critiche, garantendo una piena interscambiabilità dei farmacisti. I due direttori hanno pienamente attuato quanto richiesto.

Inoltre 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 potrebbero finire per attrarre più clienti e quindi compensare almeno in parte la riduzione dei prezzi stessi.

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

Al momento, le criticità legate al contesto rendono davvero problematico individuare iniziative commerciali in grado di consolidare la presenza di entrambe le farmacie sul mercato. Le informazioni disponibili non fanno presagire modifiche significative per il prossimo anno, anche se è possibile ipotizzare un lieve miglioramento della situazione.

## **Il mercato ortofrutticolo**

Nel corso del 2023 è continuata l'attività dei concessionari NUOVO ORTOMERCATO VIGNOLA S.R.L. e VIGNOLA FRUIT S.R.L..

L'elemento più importante emerso, però, è costituito dalla disdetta con cui Nuovo Ortomercato Srl, assegnataria di un'area di vendita in concessione all'interno del Mercato Ortofrutticolo di Vignola, con nota del 22 dicembre 2022, ha comunicato la propria intenzione di recedere dal contratto di concessione con effetto dalla data del 31.12 2023.

Questo ha posto la società nelle condizioni di dover indire una nuova gara per assegnare gli spazi che si libereranno. Gara ora in fase di pubblicazione e che, presumibilmente, prevederà un frazionamento in più lotti dell'area occupata da Nuovo Ortomercato nella speranza che questo possa favorire la partecipazione e conseguentemente portare all'aggiudicazione di tutti i lotti individuati.

Non va però sottaciuto che la situazione creatasi genera grande incertezza per il futuro, rendendo problematico fare qualsiasi previsione. Certo è che l'attività del mercato ortofrutticolo, così come tradizionalmente in essere, parrebbe essere sempre più in sofferenza.

Nel corso del 2023 due sono gli elementi a forte rilevanza gestionale da segnalare:

- i costi per l'energia elettrica dopo il fortissimo incremento rilevato nel 2022 sono tornati a posizionarsi sui livelli dell'anno 2021 e precedenti;
- la struttura del capannone ha necessitato e necessiterà di diversi interventi di manutenzione per risolvere gli innumerevoli problemi riscontrati (infiltrazioni di acqua dal tetto, rifacimento del controsoffitto negli uffici di pertinenza, sistemazione dei bagni interni, etc.). Analogamente è stato necessario, e lo sarà anche in futuro, porre in essere interventi all'esterno: pulizia dei tombini di scolo delle acque piovane, sistemazione dell'asfalto e consolidamento del sottofondo dei tombini, manutenzione del verde, pulizia delle superfici esterne, manutenzione della copertura per evitare ulteriori infiltrazioni di acqua. Nel corso dell'anno 2023 le attività del mercato sono continuate sotto la direzione del direttore del mercato Dott.ssa Chiara Etiopi.

Va segnalato che si stanno completando i lavori di rifacimento dell'anello antincendio, già da tempo programmati; lavori che hanno comportato uno sforzo organizzativo ed economico importante, ma comunque necessari per superare il ricorso a frequenti interventi in urgenza per il suo ripristino come è stato necessario fare nel corso del 2022.

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 10.000 mq (destinazione d'uso D3), mentre i restanti circa 7.000 mq hanno subito una modifica della destinazione d'uso (da D3 a F1) a seguito della vendita del terreno conferito dal Socio alla società GIMES IMMOBILIARE DI MESSORI PATRIZIA & C SNC.

Il Consiglio di Amministrazione si è adoperato per promuovere una fase attiva di vendita di questi terreni, cercando di superare quella caratterizzata "dall'attesa di offerte di acquisto". Purtroppo le manifestazioni di interesse avanzate, alcune delle quali sicuramente interessanti, non hanno portato a conclusioni positive per il permanere di una difficile situazione economica e per le incertezze ad essa collegate. Tuttavia per la porzione di terreno con destinazione F1 rimane ancora vivo ed attuale un interesse all'acquisto a condizione che sia ripristinata la destinazione d'uso originaria dello stesso (D3). Il Comune di Vignola ha assunto uno specifico impegno in tal senso.

Il Consiglio ribadisce con immutata convinzione che l'equilibrio economico-finanziario della società sarà facilitato nel medio-lungo periodo dalla vendita, almeno 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.

## **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.

Non è stato possibile garantire il funzionamento della "casa dell'acqua" a causa della vetustà dell'impianto erogatore. Gli interventi di manutenzione straordinaria per ripristinarne il funzionamento sono stato giudicati troppo onerosi rispetto all'acquisto ed all'installazione di una nuova struttura. Il Consiglio ha rimesso al socio la decisione sul da farsi ovvero se procedere all'installazione di una nuova struttura erogatrice o sospendere definitivamente il servizio e rimane in attesa di un suo pronunciamento.

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

## **I RAPPORTI CON BPER**

In data 5 ottobre 2023, dinanzi al notaio Antonio Giannulli, è stato contratto un mutuo ipotecario con Bper Banca S.p.A. di euro 1.300.000 in sostituzione del conto corrente ipotecario precedentemente in essere. Gli immobili di piena ed esclusiva proprietà della società Vignola Patrimonio s.r.l. concessi in garanzia del finanziamento ottenuto sono quelli identificati catastalmente al fol. 1 p.lla 299 subb. 4 e 12; p.lla 594 subb. 1, 5, 6; p.lla 595; p.lla 633 sub.1; p.lla 718; si tratta di immobili che non rientrando nel c.d. patrimonio indisponibile del Comune possono costituire oggetto di ipoteca, ai sensi dell'art. 2810 del cod. civ..

Le condizioni offerte dall'istituto bancario sono di seguito riassunte:

- tipologia: mutuo ipotecario fondiario di euro 1.300.000,00
- durata mesi: n. 240 (20 anni)
- tasso: euribor 3 mesi + 200 punti base (tasso minimo 2%)
- commissione incasso rata € 2,75
- istruttoria: euro 5.005,00 forfetari
- spese accessorie: polizza assicurativa "incendio" con dichiarazione di vincolo assicurativo sul valore assicurato di € 700.000,00
- nessuna penale per estinzione/riduzione

Come in precedenza precisato, prima della contrazione del mutuo in questione, il rapporto tra la società e la Bper Banca era ancora regolato dall'originaria apertura di credito concessa dalla Bper Banca alla società in data 24/12/2009 della durata di 5 anni, automaticamente prorogata a tempo indeterminato alla scadenza, ma con facoltà della banca di recedere in qualunque momento. Risulta quindi immediatamente evidente che il ricorso alla forma del mutuo ipotecario consente alla società di scongiurare il pericolo di una richiesta di rientro immediato per l'intera esposizione da parte dell'istituto di credito e di disporre di uno strumento di garanzia quale è il piano di rientro ventennale che si è concretizzato mediante la sottoscrizione del suddetto mutuo ipotecario.

## **LA GESTIONE 2023**

In sintesi si riprende quanto espresso in precedenza:

- innanzi tutto nell'esercizio 2023 si rileva un risultato della gestione inferiore a quello realizzato nel 2022 essenzialmente a causa della contrazione degli utili generati dalle farmacie comunali;
- in particolare, ricavi ed utili generati dalla farmacia Neri sono in significativo calo come già in precedenza rilevato; mentre, per la farmacia Carbonara, pur aumentando i ricavi, gli utili si posizionano ad un livello inferiore rispetto a quello dell'anno precedente principalmente a causa di un incremento delle scorte di magazzino;
- l'insieme combinato dei fattori descritti dovrebbe portare l'utile atteso generato dalle farmacie ad attestarsi complessivamente intorno ai 140.000 euro e quindi, come più volte rilevato, ben al di sotto di quello riscontrabile nell'anno precedente;
- il calo di vendite delle farmacie è principalmente riconducibile alla forte contrazione della vendita dei prodotti a libero mercato; contrazione principalmente generata dalle difficoltà economiche delle famiglie;
- 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 si segnala che la disdetta data da uno dei due concessionari (Nuovo Ortomercato) rende necessario indire una nuova gara per l'assegnazione dell'area lasciata libera e produce una grande incertezza sulla gestione futura dello stesso. Questa situazione si accompagna con la necessità di dare corso a diversi interventi manutentivi necessari sia per eliminare le infiltrazioni di acqua dal tetto che per mantenere il decoro delle aree esterne. Entro l'anno dovrebbero concludersi i lavori di rifacimento dell'anello antincendio;
- in data 5 ottobre 2023 è stato contratto un mutuo ipotecario con Bper Banca S.p.A. di euro 1.300.000 in sostituzione del conto

**VIGNOLA  
PATRIMONIO<sub>s.r.l.</sub>**

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

corrente ipotecario precedentemente in essere. Per le condizioni si rimanda a quanto descritto in precedenza;

- infine, va ricordato come vetustà e necessità di costose manutenzioni straordinarie abbiano costretto, da tempo, a sospendere l'attività erogativa della casa dell'acqua. La società è in attesa delle le decisioni del socio in merito.

## **IL PIANO TRIENNALE 2024-2026**

### **Anno 2024**

#### **Anno 2024-la gestione economica**

La previsione per l'anno 2024 è stata sviluppata tenendo conto di un contesto caratterizzato da forti incertezze e da conseguenti difficoltà previsionali. Costi energia, inflazione, rincari delle materie prime, mercato del lavoro, guerre, costo del denaro sono tutti ambiti, tra loro collegati, che stanno generando tali e tante turbolenze che diventa estremamente difficile fare previsioni attendibili. Va però considerato che, tra le spese sostenute dalla Società, ve ne sono diverse, per tipologia e modalità di definizione del loro ammontare, non così significativamente influenzate dagli andamenti descritti ed altre, fortemente condizionate dai fattori citati, rimborsate nella loro totalità da soggetti terzi.

Per queste ragioni si è preferito, prudenzialmente, in linea di massima mantenere costi e ricavi sugli stessi livelli registrati nel 2023, salvo che non siano già certe ragioni che ne giustificano uno scostamento.

#### **a) Farmacie**

La gestione economica delle farmacie è stata valutata sul presupposto di un leggero incremento dei ricavi rispetto a quelli registrati nel 2023. E' evidente che questa previsione potrebbe subire modificazioni, anche rilevanti, qualora si registrasse un peggioramento del contesto internazionale e della situazione economica nazionale. L'incremento è stato ipotizzato immaginando un progressivo miglioramento della situazione inflattiva e quindi della capacità di spesa delle famiglie e dell'avvio di alcune "nuove" attività (ECG, Holter) che potrebbero garantire ricavi aggiuntivi, seppure contenuti.

b) Mercato ortofrutticolo

Nella gestione del mercato ortofrutticolo i ricavi sono stati determinati tenendo conto dell'incertezza legata alla disdetta di Nuovo Ortomercato, uno dei due attuali concessionari. Prudenzialmente quindi sono stati ridotti anche se non in maniera rilevante.

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 2023. E' ipotizzabile infatti che nel 2024 sarà necessario porre in essere parecchi interventi manutentivi, così come è stato necessario nel 2023, per garantire la piena agibilità dell'edificio e delle aree ad esso antistanti. Tra questi si segnala, in particolare, la necessità di intervenire sul sistema di illuminazione in quanto quello attuale presenta diverse criticità.

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 precisato la gestione è istituzionalmente in passivo in quanto il costo del magazzino in uso all'Unione non viene rimborsato. Come negli anni precedenti il valore delle aree destinate alla vendita nella zona del mercato ortofrutticolo non viene di fatto incrementato.

Il valore degli interessi passivi pagati nel 2023, prima sul conto corrente ipotecario, e nell'ultima parte dell'anno sul mutuo sottoscritto sono stati prudenzialmente mantenuti inalterati. Anche in questo caso le difficoltà di formulare previsioni attendibili sono del tutto evidenti.

d) Attività istituzionali (casa acqua e bagno chimico)

I valori previsionali per l'anno 2024 della "Casa dell'Acqua" sono allineati a quelli di consuntivo del 2023 e sono ridotti al minimo possibile stante il non funzionamento della stessa. La società è in attesa delle decisioni del Socio.

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.



## Anno 2025

### Anno 2025-la gestione economica

Valgono le considerazioni appena fatte con riferimento all'esercizio 2024.

Le previsioni sono state così sviluppate

#### a) Farmacie

La gestione economica delle farmacie comunali è stata valutata nel presupposto che non sono prevedibili particolari elementi che andranno ad incidere sulla gestione, confermando la stabilizzazione delle vendite ai livelli degli anni precedenti. Anche per i costi di gestione si sono confermati i valori previsti per gli anni precedenti.

#### b) Mercato ortofrutticolo

Nella gestione del mercato ortofrutticolo per i ricavi valgono le considerazioni fatte in precedenza: la disdetta di Nuovo Ortomercato, con le conseguenze che comporta, introduce un fattore di indeterminatezza che rende assai problematico fare previsioni attendibili. Per questo i valori sono stati allineati a quelli previsti per il 2024.

Le spese di rappresentanza sono state mantenute allineate al valore del 2024 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 2024. Anche in questo caso valgono le considerazioni già fatte.

#### 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

precisato la gestione è istituzionalmente in passivo in quanto il costo del magazzino in uso all'Unione non viene rimborsato. Come negli anni precedenti il valore delle aree destinate alla vendita nella zona del mercato ortofrutticolo non viene di fatto incrementato.

Il valore degli interessi passivi sono stati prudenzialmente mantenuti inalterati rispetto a quelli pagati negli anni precedenti. Anche in questo caso le difficoltà di formulare previsioni attendibili sono del tutto evidenti.

d) Attività istituzionali (casa acqua e bagno chimico)

Le previsioni per la casetta dell'acqua sono legate agli indirizzi forniti dal Socio relativamente alle modalità di un eventuale ripristino del suo funzionamento.

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 prevista per il 2024.

## Anno 2026

### Anno 2026-la gestione economica

Valgono le considerazioni fatte con riferimento agli esercizi precedenti.

Le previsioni sono state così sviluppate:

#### a) Farmacie

La gestione economica delle farmacie è stata valutata nel presupposto che non sono prevedibili particolari accadimenti che possano incidere sulla gestione, confermando la stabilizzazione delle vendite ai livelli degli anni precedenti. Anche per i costi di gestione si sono confermati i valori previsti per gli anni precedenti.

#### b) Mercato ortofrutticolo

Nella gestione del mercato ortofrutticolo i ricavi sono mantenuti al livello degli anni precedenti per effetto delle considerazioni già esposte.

I costi generali sono stati confermati nei valori previsti per il 2025. Anche in questo caso valgono le considerazioni già fatte.

#### 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 precisato la gestione è istituzionalmente in passivo in quanto il costo del magazzino in uso all'Unione non viene rimborsato. Come negli anni precedenti il valore delle aree destinate alla vendita nella zona del mercato ortofrutticolo non viene di fatto incrementato.

Il valore degli interessi sono stati prudenzialmente mantenuti inalterati rispetto a quelli pagati negli anni precedenti. Anche in questo caso le difficoltà di formulare previsioni attendibili sono del tutto evidenti.

d)Attività istituzionali (casa acqua e bagno chimico)

Le previsioni per la casetta dell'acqua sono legate agli indirizzi forniti dal Socio relativamente alle modalità di un eventuale ripristino del suo funzionamento.

Nessuna modifica rispetto al bagno chimico rispetto all'esercizio precedente.

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 2025.

## **I PROSPETTI RIASSUNTI**

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

I valori sono indicati al 31.12.2022 per i risultati consuntivi come risultanti dal bilancio sociale al 31.12.2022 approvato dall'assemblea dei soci, al 31.12.2023 per valori forecast ed al 31.12.2024, 31.12.2025 e 31.12.2026 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 delle farmacie 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 2022	F 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Magazzino merci	167.122	219.571	220.000	220.000	220.000
Magazzino terreni	1.343.500	1.343.500	1.343.500	1.343.500	1.343.500
Crediti commerciali	269.120	191.739	180.000	180.000	180.000
Altri crediti	412.395	449.369	410.000	410.000	410.000
Fornitori	452.838	479.221	480.000	480.000	480.000
Altri debiti	273.736	358.290	350.000	350.000	350.000
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>1.465.563</b>	<b>1.366.668</b>	<b>1.323.500</b>	<b>1.323.500</b>	<b>1.323.500</b>
Immobilizzazioni nette	4.240.576	4.243.122	4.250.000	4.250.000	4.250.000
Piano investimenti					
T.F.R.	123.636	122.396	125.000	125.000	125.000
Altri fondi	66.778	66.777	67.000	67.000	67.000
<b>Capitale investito netto</b>	<b>4.050.162</b>	<b>4.053.949</b>	<b>4.058.000</b>	<b>4.058.000</b>	<b>4.058.000</b>
<b>Totale impieghi</b>	<b>5.515.725</b>	<b>5.420.617</b>	<b>5.381.500</b>	<b>5.381.500</b>	<b>5.381.500</b>
Debiti finanziari ipotecari	1.534.279	1.280.000	1.230.000	1.180.000	1.130.000
Liquidità	564.083	405.124	394.780	345.320	295.860
<b>Posizione finanziari netta</b>	<b>970.196</b>	<b>874.876</b>	<b>835.220</b>	<b>834.680</b>	<b>834.140</b>
Capitale sociale	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Apporto socio					
Riserve	4.452.708	4.495.530	4.495.740	4.496.280	4.496.820
Risultato netto	42.821	210	540	540	540
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>4.545.529</b>	<b>4.545.740</b>	<b>4.546.280</b>	<b>4.546.820</b>	<b>4.547.360</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>5.515.725</b>	<b>5.420.616</b>	<b>5.381.500</b>	<b>5.381.500</b>	<b>5.381.500</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>CONTO ECONOMICO AGGREGATO - VIGNOLA PATRIMONIO SRL</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2022</b>		<b>F 2023</b>		<b>P 2024</b>		<b>P 2025</b>		<b>P 2026</b>
Ricavi	5.983.677		5.989.689		5.952.262		5.952.262		5.952.262
Costo del Venduto Lordo	4.808.149		4.708.502		4.681.962		4.681.962		4.681.962
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>1.175.528</b>		<b>1.281.187</b>		<b>1.270.300</b>		<b>1.270.300</b>		<b>1.270.300</b>
Ammortamenti	86.681		87.220		86.700		86.700		86.700
Costo del Lavoro	358.869		360.646		353.000		353.000		353.000
<b>Margine Operativo</b>	<b>729.978</b>		<b>833.322</b>		<b>830.600</b>		<b>830.600</b>		<b>830.600</b>
Costi generali e amm.vi	403.410		506.840		496.850		496.850		496.850
Godimento Beni di terzi	167.162		166.626		167.835		167.835		167.835
Altri costi/ricavi	1.217		-		-		-		-
Svalutazioni	42.425		64.500		65.000		65.000		65.000
<b>EBIT</b>	<b>115.764</b>		<b>95.356</b>		<b>100.915</b>		<b>100.915</b>		<b>100.915</b>
Oneri finanziari	41.855		95.000		100.000		100.000		100.000
<b>EBT</b>	<b>73.909</b>		<b>356</b>		<b>915</b>		<b>915</b>		<b>915</b>
Imposte	31.088		146		375		375		375
<b>Risultato netto</b>	<b>42.821</b>		<b>210</b>		<b>540</b>		<b>540</b>		<b>540</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 2022</b>		<b>F 2023</b>		<b>P 2024</b>		<b>P 2025</b>		<b>P 2026</b>	
Ricavi	1.656.604		1.600.232		1.620.000		1.620.000		1.620.000	
Costo del Venduto Lordo	943.523		917.932		900.000		900.000		900.000	
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>713.081</b>		<b>682.300</b>		<b>720.000</b>		<b>720.000</b>		<b>720.000</b>	
Ammortamenti	3.773		3.500		4.000		4.000		4.000	
Costo del Lavoro	251.702		242.744		250.000		250.000		250.000	
<b>Margine Operativo</b>	<b>457.606</b>		<b>436.056</b>		<b>466.000</b>		<b>466.000</b>		<b>466.000</b>	
Costi generali e amm.vi	198.538		234.528		230.000		230.000		230.000	
Godimento Beni di terzi	72.875		71.792		73.000		73.000		73.000	
Altri costi/ricavi										
<b>EBIT</b>	<b>186.193</b>		<b>129.736</b>		<b>163.000</b>		<b>163.000</b>		<b>163.000</b>	
Oneri finanziari										
<b>EBT</b>	<b>186.193</b>		<b>129.736</b>		<b>163.000</b>		<b>163.000</b>		<b>163.000</b>	
Imposte										
<b>Risultato netto</b>	<b>186.193</b>		<b>129.736</b>		<b>163.000</b>		<b>163.000</b>		<b>163.000</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 2022</b>		<b>F 2023</b>		<b>P 2024</b>		<b>P 2025</b>		<b>P 2026</b>
Ricavi	497.040		542.576		550.000		550.000		550.000
Costo del Venduto Lordo	271.661		308.608		300.000		300.000		300.000
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>225.379</b>		<b>250.000</b>		<b>250.000</b>		<b>250.000</b>		<b>250.000</b>
Ammortamenti	18.542		21.000		21.000		21.000		21.000
Costo del Lavoro	103.168		102.901		103.000		103.000		103.000
<b>Margine Operativo</b>	<b>103.669</b>		<b>126.099</b>		<b>126.000</b>		<b>126.000</b>		<b>126.000</b>
Costi generali e amm.vi	55.320		79.365		70.000		70.000		70.000
Godimento Beni di terzi	12.060		11.000		11.000		11.000		11.000
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>36.289</b>		<b>35.733</b>		<b>45.000</b>		<b>45.000</b>		<b>45.000</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>36.289</b>		<b>35.733</b>		<b>45.000</b>		<b>45.000</b>		<b>45.000</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>36.289</b>		<b>35.733</b>		<b>45.000</b>		<b>45.000</b>		<b>45.000</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>MERCATO ORTOFRUTTICOLO</b>							
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2022</b>	<b>F 2023</b>	<b>P 2024</b>	<b>P 2025</b>	<b>P 2026</b>		
Ricavi	284.465	203.293	180.000	180.000	180.000		
Costo del Venduto Lordo							
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>284.465</b>	<b>203.293</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>		
Ammortamenti	60.015	60.448	59.000	59.000	59.000		
Costo del Lavoro	-	15.000	-	-	-		
<b>Margine Operativo</b>	<b>224.450</b>	<b>127.845</b>	<b>121.000</b>	<b>121.000</b>	<b>121.000</b>		
Costi generali e amm.vi	239.470	121.107	125.000	125.000	125.000		
Godimento Beni di terzi							
Altri costi/ricavi							
<b>EBIT</b>	<b>- 15.020</b>	<b>6.739</b>	<b>- 4.000</b>	<b>- 4.000</b>	<b>- 4.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000</b>
Oneri finanziari							
<b>EBT</b>	<b>- 15.020</b>	<b>6.739</b>	<b>- 4.000</b>	<b>- 4.000</b>	<b>- 4.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000</b>
Imposte							
<b>Risultato netto</b>	<b>- 15.020</b>	<b>6.739</b>	<b>- 4.000</b>	<b>- 4.000</b>	<b>- 4.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000</b>

**VIGNOLA  
PATRIMONIO**<sub>s.r.l.</sub>

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 2022</b>	<b>F 2023</b>	<b>P 2024</b>	<b>P 2025</b>	<b>P 2026</b>		
Ricavi	3.543.116	3.640.334	3.600.000	3.600.000	3.600.000		
Costo del Venduto Lordo	3.432.105	3.480.000	3.480.000	3.480.000	3.480.000		
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>111.011</b>	<b>160.334</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>		
Ammortamenti	-	-	-	-	-		
Costo del Lavoro							
<b>Margine Operativo</b>	<b>111.011</b>	<b>160.334</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>		
Costi generali e amm.vi	18.340	17.391	17.000	17.000	17.000		
Godimento Beni di terzi	77.271	79.000	79.000	79.000	79.000		
Altri costi/ricavi							
Svalutazioni	41.381	95.000	100.000	100.000	100.000		
<b>EBIT</b>	<b>- 25.981</b>	<b>- 31.057</b>	<b>- 76.000</b>	<b>- 76.000</b>	<b>- 76.000</b>		-
Oneri finanziari	41.381	95.000	100.000	100.000	100.000		
<b>EBT</b>	<b>- 67.362</b>	<b>- 126.057</b>	<b>- 176.000</b>	<b>- 176.000</b>	<b>- 176.000</b>		-
Imposte							
<b>Risultato netto</b>	<b>- 67.362</b>	<b>- 126.057</b>	<b>- 176.000</b>	<b>- 176.000</b>	<b>- 176.000</b>		<b>- 176.000</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>CASA ACQUA</b>									
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>C 2022</b>		<b>F 2023</b>		<b>P 2024</b>		<b>P 2025</b>		<b>P 2026</b>
Ricavi	1.962		1.962		1.962		1.962		1.962
Costo del Venduto Lordo	1.912		1.962		1.962		1.962		1.962
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>50</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
Ammortamenti	205		200		200		200		200
Costo del Lavoro									
<b>Margine Operativo</b>	<b>- 155</b>		<b>- 200</b>		<b>- 200</b>		<b>- 200</b>		<b>- 200</b>
Costi generali e amm.vi	2.928		1.300		1.300		1.300		1.300
Godimento Beni di terzi	1.258		1.250		1.250		1.250		1.250
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>- 4.341</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>- 4.341</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>
Imposte									
<b>Risultato netto</b>	<b>- 4.341</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</b>		<b>- 2.750</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 2022</b>	<b>F 2023</b>	<b>P 2024</b>	<b>P 2025</b>	<b>P 2026</b>		
Ricavi	299	292	300	300	300		
Costo del Venduto Lordo							
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>299</b>	<b>292</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>		
Ammortamenti	4.145	2.072	2.500	2.500	2.500		
Costo del Lavoro							
<b>Margine Operativo</b>	<b>- 3.846</b>	<b>- 1.780</b>	<b>- 2.200</b>	<b>- 2.200</b>	<b>- 2.200</b>		
Costi generali e amm.vi	1.012	1.044	1.050	1.050	1.050		
Godimento Beni di terzi	3.699	3.584	3.585	3.585	3.585		
Altri costi/ricavi							
<b>EBIT</b>	<b>- 8.557</b>	<b>- 6.408</b>	<b>- 6.835</b>	<b>- 6.835</b>	<b>- 6.835</b>		
Oneri finanziari							
<b>EBT</b>	<b>- 8.557</b>	<b>- 6.408</b>	<b>- 6.835</b>	<b>- 6.835</b>	<b>- 6.835</b>		
Imposte							
<b>Risultato netto</b>	<b>- 8.557</b>	<b>- 6.408</b>	<b>- 6.835</b>	<b>- 6.835</b>	<b>- 6.835</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 2022</b>		<b>F 2023</b>		<b>P 2024</b>		<b>P 2025</b>		<b>P 2026</b>
Ricavi	190		1.000						
Costo del Venduto Lordo									
<b>Margine Lordo Commerciale</b>	<b>190</b>		<b>1.000</b>		-		-		-
Ammortamenti									
Costo del Lavoro									
<b>Margine Operativo</b>	<b>190</b>		<b>1.000</b>		-		-		-
Costi generali e amm.vi	53.483		52.105		52.500		52.500		52.500
Godimento Beni di terzi									
Altri costi/ricavi									
<b>EBIT</b>	<b>- 53.293</b>		<b>- 51.105</b>		<b>- 52.500</b>		<b>- 52.500</b>		<b>- 52.500</b>
Oneri finanziari									
<b>EBT</b>	<b>- 53.293</b>		<b>- 51.105</b>		<b>- 52.500</b>		<b>- 52.500</b>		<b>- 52.500</b>
Imposte	31.088								
<b>Risultato netto</b>	<b>- 84.381</b>		<b>- 51.105</b>		<b>- 52.500</b>		<b>- 52.500</b>		<b>- 52.500</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>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>F 2023</b>	<b>P 2024</b>	<b>P 2025</b>	<b>P 2026</b>
Risultato ante imposte	356	915	915	915
Ammortamenti	90.000	92.000	93.000	94.000
Imposte	-146	-375	-375	-375
T.F.R.	130.000	135.000	138.000	140.000
Altri fondi	66.777	67.000	67.000	67.000
<b>CASH FLOW</b>	<b>286.987</b>	<b>294.540</b>	<b>298.540</b>	<b>301.540</b>
Variazione capitale circolante netto	-50.000	-70.000	-90.000	-110.000
Investimenti netti				
Variazione debiti finanziari ipotecari	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Variazione patrimonio netto				
Variazione finanziamenti socio				
<b>FREE CASH FLOW</b>	<b>- 150.000</b>	<b>- 170.000</b>	<b>- 190.000</b>	<b>- 210.000</b>
<b>VARIAZIONE LIQUIDITA'</b>	<b>136.987</b>	<b>124.540</b>	<b>108.540</b>	<b>91.540</b>

# SCHEDA A: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## 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	220.000,00	0,00	0,00	220.000,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00
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>220.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>220.000,00</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



# SCHEDA B: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## 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										

**Notes:**

- (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.

Il referente del programma

Aleotti Francesca

**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

# SCHEMA C: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## ELENCO DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI

Codice univoco immobile (1)	Riferimento CUI intervento (2)	Riferimento CUP Opera Incompiuta (3)	Descrizione immobile	Codice Istat			Localizzazione - CODICE NUTS	Cessione o trasferimento immobile a titolo corrispettivo ex art.21 comma 5 e art.191 comma 1 (Tabella C.1)	Concessi in diritto di godimento, a titolo di contributo ex articolo 21 comma 5 (Tabella C.2)	Già incluso in programma di dismissione di cui art.27 DL 201/2011, convertito dalla L. 214/2011 (Tabella C.3)	Tipo disponibilità se immobile derivante da Opera Incompiuta di cui si è dichiarata l'insussistenza dell'interesse (Tabella C.4)	Valore Stimato (4)								
				Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Annualità successive	Totale				
												0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				

**Note:**

- (1) Codice obbligatorio: "I" + numero immobile = cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'immobile è stato inserito + progressivo di 5 cifre
- (2) Riportare il codice CUI dell'intervento (nel caso in cui il CUP non sia previsto obbligatoriamente) al quale la cessione dell'immobile è associata; non indicare alcun codice nel caso in cui si proponga la semplice alienazione o cessione di opera incompiuta non connessa alla realizzazione di un intervento
- (3) Se derivante da opera incompiuta riportare il relativo codice CUP
- (4) Riportare l'ammontare con il quale l'immobile contribuirà a finanziare l'intervento, ovvero il valore dell'immobile da trasferire (qualora parziale, quello relativo alla quota parte oggetto di cessione o trasferimento) o il valore del titolo di godimento oggetto di cessione.

Il referente del programma

Aleotti Francesca

**Tabella C.1**

- 1. no
- 2. parziale
- 3. totale

**Tabella C.2**

- 1. no
- 2. sì, cessione
- 3. sì, in diritto di godimento, a titolo di contributo, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione

**Tabella C.3**

- 1. no
- 2. sì, come valorizzazione
- 3. sì, come alienazione

**Tabella C.4**

- 1. cessione della titolarità dell'opera ad altro ente pubblico
- 2. cessione della titolarità dell'opera a soggetto esercente una funzione pubblica
- 3. vendita al mercato privato
- 4. disponibilità come fonte di finanziamento per la realizzazione di un intervento ai sensi del

# SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	RUP	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)
L03236600369202400001	2025.01		2024	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 ANTINCENDIO	1	220.000,00	0,00	0,00	0,00	220.000,00	0,00		0,00		
															220.000,00	0,00	0,00	0,00	220.000,00	0,00		0,00		

**Note:**  
 (1) Numero intervento = "1" + 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) 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 og) del D.Lgs.50/2016  
 (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera oo) 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

# SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

## INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	RUP	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	
L03238600369202400001		INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO	Aleotti Francesca	220.000,00	220.000,00	ADN	1	Si	Si	1	0000205624	Unione Terre di Castelli	

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

Il referente del programma

Aleotti Francesca

### Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo  
 AMS - 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

# SCHEDA F: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE Vignola Patrimonio S.r.l.

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

**ELENCO DEGLI INTERVENTI DI IMPORTO INFERIORE AD € 150.000**

N.	Servizio	ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	2024	2025	2026	Responsabile del procedimento	NOTE
			Disponibilità finanziarie in €.	Disponibilità finanziarie in €.	Disponibilità finanziarie in €.		
1	Patrimonio, Manutenzione e Progettazione	Mercato Ortofrutticolo: interventi di manutenzione straordinaria	20.000,00	20.000,00	20.000,00	Ing. FRANCESCA ALEOTTI	
			<b>20.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>20.000,00</b>		

**IL RESPONSABILE**  
ing. Francesca Aleotti

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI 2024-2026**

ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE				Arco temporale di validità del programma					
				Anno 2024		Anno 2025		Anno 2026	
Riferimento intervento	Descrizione immobili	Solo diritto di superficie	Piena proprietà	id catastale	Valore stimato in €	id catastale	Valore stimato in €	id catastale	Valore stimato in €
1	Aree lotto mercato ortofrutticolo		x	Fog. 1 Mapp. 594 (parte)	800.000,00				

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
**PATRIMONIO MANUTENZIONE E PROGETTAZIONE**  
 ing. Francesca Aleotti