

VIGNOLA PATRIMONIO SRL SOCIETA' UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	56.692	50.724
II - Immobilizzazioni materiali	4.307.667	4.189.851
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	4.364.359	4.240.575
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.524.716	1.510.622
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	129.930	206.350
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.750	5.250
imposte anticipate	383.998	383.998
Totale crediti	519.678	595.598
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	299.349	521.329
Totale attivo circolante (C)	2.343.743	2.627.549
D) Ratei e risconti	17.778	17.181
Totale attivo	6.725.880	6.885.305
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	50.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	10.000	10.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	4.485.530	4.442.709
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.591	42.821
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.549.121	4.545.530
B) Fondi per rischi e oneri	1.400	1.400
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	123.708	123.636
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	541.890	1.965.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.391.008	132.329
Totale debiti	1.932.898	2.097.740
E) Ratei e risconti	118.753	116.999
Totale passivo	6.725.880	6.885.305

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.125.399	2.337.911
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	200	78
altri	7.368	5.081
Totale altri ricavi e proventi	7.568	5.159
Totale valore della produzione	2.132.967	2.343.070
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.164.978	1.215.177
7) per servizi	207.961	342.340
8) per godimento di beni di terzi	182.515	178.939
9) per il personale		
a) salari e stipendi	256.461	249.515
b) oneri sociali	71.105	75.884
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	16.711	28.111
c) trattamento di fine rapporto	16.711	28.111
Totale costi per il personale	344.277	353.510
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	86.107	86.681
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.729	12.762
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	71.378	73.919
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	1.044
Totale ammortamenti e svalutazioni	86.107	87.725
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(14.095)	(6.264)
14) oneri diversi di gestione	57.466	55.879
Totale costi della produzione	2.029.209	2.227.306
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	103.758	115.764
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	84.479	41.855
Totale interessi e altri oneri finanziari	84.479	41.855
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(84.479)	(41.855)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	19.279	73.909
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.688	31.088
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.688	31.088
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.591	42.821

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2023 31-12-2022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.591	42.821
Imposte sul reddito	15.688	31.088
Interessi passivi/(attivi)	84.479	41.855
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	103.758	115.764
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	16.711	28.111
Ammortamenti delle immobilizzazioni	86.107	86.681
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	1.044
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	102.818	115.836
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	206.576	231.600
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(14.094)	(6.265)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	92.597	(55.834)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	38.588	89.723
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(597)	(2.128)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.754	6.760
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	34.102	5.641
Totale variazioni del capitale circolante netto	152.350	37.897
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	358.926	269.497
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(84.479)	(41.855)
(Imposte sul reddito pagate)	(29.886)	(32.784)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(16.639)	(3.029)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(131.004)	(77.668)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	227.922	191.829
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(189.194)	(2.484)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(20.697)	(3.740)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(209.891)	(6.224)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.498.690)	0
Accensione finanziamenti	1.258.679	0
(Rimborso finanziamenti)	0	(30.000)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(240.011)	(30.000)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(221.980)	155.605
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	508.743	355.335
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	12.586	10.389
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	521.329	365.724
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	278.722	508.743
Danaro e valori in cassa	20.627	12.586
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	299.349	521.329
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2023 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

Egregio Socio,

il bilancio chiuso al 31.12.2023 è il terzo redatto dall'attuale organo amministrativo subentrato il 1 maggio 2021 al precedente Consiglio di Amministrazione.

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

Preliminarmente va precisato che l'andamento della gestione delle farmacie comunali è fondamentale per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario della società, trattandosi, di fatto, dell'unica attività di impresa gestita in grado di generare utile. Le altre attività, i terreni posti nelle immediate adiacenze del mercato, la casetta dell'acqua ed il bagno chimico, sono in costante perdita o in un sostanziale pareggio come il mercato agroalimentare.

Il contesto in cui la società si è trovata ad operare è stato caratterizzato da una continua incertezza che ha fortemente condizionato sia il risultato di esercizio che la possibilità di sviluppare una corretta programmazione dell'attività:

- il difficile scenario economico caratterizzato da alti tassi inflattivi ha portato ad una drastica riduzione del potere di acquisto delle famiglie ed ha generato una forte contrazione nella richiesta dei prodotti a libero mercato venduti dalle farmacie;
- le ridotte possibilità di accesso al sistema sanitario (tempi di attesa) da parte dei cittadini hanno generato una riduzione della richiesta e del consumo di farmaci e dispositivi medici, la cui vendita si è mantenuta su livelli inferiori rispetto al periodo pre-pandemico;
- la cessazione della somministrazione dei tamponi per la diagnosi di Covid, prima, e della loro vendita per l'autodiagnosi, poi, che negli anni 2021 e 2022 hanno garantito incassi importanti, ha causato una significativa riduzione dei ricavi delle farmacie.

1-Le attività aziendali per aree operative.

Le farmacie rappresentano, come appena rilevato, pressochè l'unica fonte di reddito e di liquidità della società. La gestione delle farmacie è posta in capo alla società in virtù della convenzione sottoscritta con il Comune di Vignola e rinnovata per altri 5 anni con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 24/01/2023.

Una analisi metodologicamente corretta impone di analizzare attività e costi-ricavi sia in termini complessivi che in modo disaggregato per ciascuna farmacia.

- *Farmacia comunale ATTILIO NERI*

Nel corso del 2023 si sono mantenute in essere le iniziative già attivate negli anni precedenti.

In sintesi:

- a) si è mantenuto l'orario di apertura al pubblico già adottato negli anni scorsi: orario continuato dalle 7,30 alle 19,30 dal lunedì al sabato;
- b) si sono prestati i servizi di assistenza sanitaria;
- c) è stato mantenuto il contenimento dei prezzi di vendita anche tramite il servizio di "carta senior e fidelity";
- d) è stato mantenuto il servizio di prenotazione farmaci tramite il canale whatsapp;
- e) è stata mantenuta l'iniziativa di riduzione dei costi dei prodotti utilizzati nel ciclo mestruale. Iniziativa denominata NO TAMPON TAX che consiste nell'applicazione, su tali prodotti, di uno sconto pari all'Iva (22%);
- f) per i prodotti per bambini, i pannoloni per incontinenti, ed altri prodotti destinati a categorie deboli si è applicata una riduzione di prezzo del 10%, rispetto a quello consigliato dal produttore
- g) è proseguita l'attività di formazione del personale.

L'organizzazione dell'attività della farmacia è di competenza del direttore, Dott. Claudio Fogliani, con il quale si è conservato un costante rapporto informativo e collaborativo. La disponibilità di una graduatoria valida per l'assunzione di farmacisti, possibile grazie al concorso conclusosi nel mese di dicembre 2022, ha consentito di ridurre le forti criticità legate al loro reperimento. Si è potuto infatti far fronte alla cessazione dal servizio di due farmaciste con altrettante assunzioni, attingendo proprio dalla citata graduatoria.

Il personale dipendente è stato fortemente sollecitato, come già negli anni precedenti, ma gli va riconosciuto di aver saputo far fronte con professionalità e spirito di sacrificio ad ogni servizio che è stato chiamato ad erogare.

I locali della farmacia sono detenuti in parte con contratto di locazione ed in parte con contratto di leasing immobiliare, che avrà termine nel 2028. L'investimento, effettuato nel corso del 2010, ha comportato un impegno, in linea capitale, di €. 447.673,00, il cui rimborso finanziario è stato pianificato nell'arco temporale di durata del contratto di diciotto anni. L'onere economico nel 2023 è stato pari ad €. 30.385,23, in linea con quanto corrisposto negli anni passati.

Per far fronte alle ormai consuete infiltrazioni di acqua nella soffittatura dei locali della farmacie, il condominio, su precisa richiesta delle società, ha provveduto a posizionare una guaina ardesiata sulla pavimentazione esistente al primo piano. Al momento pare che l'intervento abbia avuto effetti decisamente positivi, anche se non essendosi mai verificate piogge di rilevante intensità il giudizio sull'efficacia dell'intervento stesso rimane necessariamente sospeso.

La tabella sotto riportata espone in serie storica l'andamento costi/ricavi della farmacia Neri, utile per alcune valutazioni gestionali.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	2020	2021	DIFF. 21 /20	2022	DIFF. 22/21	2023	DIFF. 23/22	DIFF. 23 /20
RICAVI	1.834.593,49	1.697.539,06	- 7,47	1.656.604,25	- 2,41	1.507.489,76	-9,00	-17,83
COSTI	1.644.114,48	1.476.513,32	- 10,19	1.470.410,97	- 0,41	1.362.712,75	-7,32	-17,12
UTILE	190.479,01	221.025,74	16,04	186.193,28	-15,76	144.777,01	-22,24	-23,99
COSTO PERSONALE	254.902,12	238.551,05	- 6,41	255.701,64	7,19	231.046,16	-9,64	-9,35
COSTO SERVIZI	62.731,81	62.682,03	- 0,08	64.679,45	3,19	62.113,88	-3,97	-0,99
<i>costo energia elettrica</i>	5.762,44	7.252,36	25,86	10.454,72	44,16	5.384,74	-48,49	-6,55
<i>costo spese condominiali</i>	7.505,28	9.790,39	30,45	16.936,95	73,00	13.886,00	-18,01	85,02
<i>costo servizi ausiliari</i>	24.510,60	23.813,60	- 2,84	18.778,75	- 21,14	23.539,5	25,35	-3,96
ACQUISTO BENI	1.080.698,95	937.178,75	- 13,28	943.523,36	0,68	864.173,76	-8,41	-20,04

In sintesi:

nel 2023 l'utile generato dalla farmacia Neri continua a ridursi: cala del 22,24% rispetto all'anno precedente e del 23,99% rispetto al 2020. La ragione è da ricercarsi essenzialmente nel progressivo calo dei ricavi che diminuiscono, nel 2023, di € 149.114,49 rispetto all'anno precedente (-9%) e di € 327.103,73 rispetto al 2020 (-17,83%). Più nel dettaglio, nel 2023 rispetto all'anno precedente, calano di circa il 3% i ricavi per farmaci e dispositivi medici e di quasi il 30% quelli per i prodotti a libero mercato a riprova di come l'alto tasso inflattivo e la citata difficile situazione economica abbiano significativamente eroso il potere di acquisto delle famiglie;

una gestione pur molto attenta ai costi non è riuscita pienamente a compensare il rilevato calo dei ricavi. I costi diminuiscono, infatti, nel 2023 di € 281.401,73 rispetto al 2020 (-17,12%) e di € 107.698,22 rispetto al 2022 (-7,32%);

i minori ricavi (quindi il calo delle vendite) si accompagnano fisiologicamente ad una riduzione dei costi per l'acquisto di beni (-8,41% rispetto all'anno precedente, -20,04% sul 2020). Minori vendite comportano una minore necessità di approvvigionarsi dei beni destinati alla vendita;

va rimarcato come diminuisca anche il costo del personale del 9,64% avendo a riferimento il 2022, e del 9,35% rispetto al 2020. In valore assoluto la diminuzione del costo è pari a € 24.655,48 rispetto al 2022 e a € 23.855,96 rispetto al 2020. Il calo si spiega, per la quasi sua totalità, con la cessazione dal servizio del commesso di farmacia che nel 2022 aveva prestato servizio per quota parte dell'anno. Tale cessazione è stata resa possibile da una migliore organizzazione del lavoro interno e ad un modesto incremento del ricorso ad un supporto esterno come sotto esplicitato;

si riduce il costo dei servizi seppur di importi molto modesti in termini di valore assoluto (€ 617,93 rispetto al 2020 e € 2.565,57 sul 2022). Calano i costi dell'energia elettrica, ma aumentano quelli per i servizi ausiliari ovvero della persona che di fatto svolge part time le funzioni di magazziniere. Si è valutato più economico ricorrere all'utilizzo di

questa figura per un numero maggiore di ore rispetto a quelle precedentemente impiegate piuttosto che mantenere in servizio un commesso di farmacia. I dati esposti in precedenza dimostrano la correttezza della scelta effettuata;

meritano un discorso a parte la voce "spese condominiali". Il complesso Marco Polo all'interno del quale è collocata la farmacia presenta diversi e rilevanti problemi. Le attività commerciali in esso inserite si stanno progressivamente riducendo di numero (lasciando spazi vuoti sempre maggiori), diversi condomini non hanno pagato e non pagano le spese condominiali anche per cifre decisamente rilevanti, la società SGM proprietaria della maggior parte dei locali presenti nel centro commerciale è in liquidazione. Il condominio, nella persona del suo amministratore, ha fatto tutti i passi legali necessari per minimizzare l'impatto della situazione descritta. In sintesi la messa in liquidazione della società SGM dovrebbe comportare a carico della Vignola Patrimonio spese condominiali aggiuntive pari a circa € 5.000, peraltro già ricomprese nelle rate pagate. Le spese condominiali, pur diminuite rispetto all'anno precedente (-18,01%), per le ragioni esposte, sono anche nel 2023 significative ed in forte incremento avendo a riferimento quanto pagato nel 2020 (+85,02%).

In conclusione i dati esposti evidenziano come l'attività della farmacia Neri risenta sia di un contesto economico non favorevole, caratterizzato da una profonda crisi (aumento costi materie prime, generi alimentari, etc.) che ha visto molte famiglie in difficoltà finanziarie e pertanto meno disponibili a spendere in prodotti non strettamente necessari, sia da una 'umentata concorrenza derivante dall'apertura di altri punti vendita sul territorio (farmacie e parafarmacie), nonché dallo sviluppo, in costante incremento, delle vendite on line.

- *Farmacia comunale GIOVANNA CARBONARA*

Nel rispetto degli indirizzi formulati dal Comune, con deliberazione di Giunta n. 151 del 16/12/2019 e comunicati al Cda nella seduta del 21/12 è stata aperta il 5 marzo 2021 la nuova farmacia comunale, intitolata alla memoria della Dott.ssa Giovanna Carbonara.

Tutte le iniziative adottate a favore dei cittadini e dettagliatamente citate nella parte dedicata alla farmacia Neri sono state adottate anche dalla farmacia Carbonara. L'orario di apertura è stato modulato (8,30-12.30 e 15,30-19,30 dal lunedì al venerdì) tenendo conto del personale disponibile.

La collaborazione con la direttrice della farmacia, dott.ssa Ceci, è stata proficua e continua. Il personale è limitato a due sole unità, la direttrice ed un'altra farmacista part time (30 ore settimanali). La novità più importante che ha caratterizzato l'attività della farmacia nel 2023 è stata l'inclusione della stessa nei turni notturni e festivi. Si ricorda che nel 2022 era stato chiesto all'AUSL che la farmacia fosse esclusa da tali turni in quanto non nelle condizioni di poterli garantire, ricevendo una risposta positiva. Nel 2023 il dover garantire le ulteriori aperture che questi turni comportano ha richiesto un importante incremento di ore lavoro. Incremento che è stato possibile garantire unicamente perché i due direttori, così come da direttive formulate, hanno saputo gestire in modo integrato il personale delle due farmacie tanto che non si sono riscontrate criticità significative in corso d'anno.

Più in generale si può affermare che anche il personale della farmacia Carbonara, così come quello della Neri, ha saputo far fronte alle necessità manifestatesi con competenza e disponibilità, garantendo sempre un ottimo servizio ai cittadini.

La tabella sotto riportata espone in serie storica i costi e ricavi della farmacia. Va però precisato che il confronto tra gli anni 2022 e 2021 è assai poco significativo in quanto nel 2021 la farmacia Carbonara è stata attiva solo per 10 mesi. Pertanto quello tra il 2023 ed il 2022 appare sicuramente più indicativo.

	2021	2022	DIFF. 22 /21	2023	DIFF. 23/22	DIFF. 23/21
RICAVI	363.111,61	497.040,55	36,88	529.406,54	6,51	45,80
COSTI	354.029,55	460.751,36	30,14	499.054,33	8,31	40,96
UTILE	9.082,06	36.289,19	299,57	30.352,21	-16,36	234,20
COSTO PERSONALE	74.698,20	103.167,95	38,11	100.514,42	-2,57	34,56
COSTO SERVIZI	21.712,61	14.551,59	- 32,98	12.768,8	-12,25	-41,19
<i>costo energia elettrica</i>	3.495,65	6.496,89	85,86	3.807,60	-41,39	8,92

Relativamente ai dati esposti solo due considerazioni:

l'utile dell'attività, pari a 30.352,21 euro, rappresenta un dato indubbiamente positivo. E' pur vero che si registra una diminuzione di € 5.936,98 rispetto all'anno precedente, ma è altrettanto vero che nel 2022 gran parte dell'utile realizzato derivava dall'attività connessa all'esecuzione ed alla vendita di tamponi legati al Covid (€ 21.304,39). Pare, quindi, non azzardato affermare che la farmacia ha consolidato la propria attività relativamente ad un bacino di utenza che risulta commisurato alla possibilità di vendita della farmacia stessa;

il costo del personale si mantiene stabile rispetto all'anno precedente, pur aumentando i carichi di lavoro (il riferimento è ai i turni notturni e festivi citati) a riprova dell'ottima integrazione raggiunta su questo versante dalle due farmacie comunali.

- *Risultato economico aggregato delle farmacie comunali*

Come in precedenza rilevato una compiuta valutazione gestionale presuppone che le performance delle due farmacie comunali vengano analizzate in maniera aggregata. Questo permetterà di valutare l'effettivo contributo apportato dalle stesse alla sostenibilità della società e capire quali potrebbero essere le aree su cui intervenire per massimizzare l'efficienza e ridurre eventuali diseconomie di scala.

	2020	2021	DIFF. 21/20	2022	DIFF. 22 /21	2023	DIFF. 23 /22	DIFF. 23 /20
RICAVI	1.834.593,49	2.060.650,67	12,32	2.153.644,80	4,51	2.036.896,30	-5,42	11,03
COSTI	1.644.114,48	1.830.542,87	11,34	1.931.162,33	5,50	1.861.767,08	-3,59	13,24
UTILE	190.479,01	230.107,80	20,80	222.482,47	-3,31	175.129,22	-21,28	-8,06
COSTO PERSONALE	254.902,12	313.249,25	22,89	358.869,59	14,56	331.560,58	-7,61	30,07

COSTO SERVIZI	62.731,81	84.394,64	34,53	79.231,04	- 6,12	74.882,18	-5,49	19,37
<i>costo energia elettrica</i>	5.762,44	10.748,01	86,52	16.951,61	57,72	9.192,34	-45,77	59,52
ACQUISTO BENI	1.080.698,95	1.168.262,74	8,10	1.215.219,40	4,02	1.164.980,48	-4,13	7,80

Va preliminarmente precisato che il confronto con l'anno 2020, pur essendo stato evidenziato in tabella, non sempre risulta essere pienamente significativo. Infatti l'anno 2020 è stato l'anno in cui è scoppiata la pandemia Covid che ha fortemente condizionato l'attività di vendita della farmacia Neri (allora l'unica in funzione).

I dati esposti in tabella dimostrano come i ricavi nel 2023 siano diminuiti del 5,42% (€ 116.748,47) rispetto all'anno precedente, ma si mantengono sostanzialmente stabili rispetto a quelli registrati nel 2021. Analoghe considerazioni possono essere fatte per i costi: questi diminuiscono nel 2023 rispetto al 2022 del 3,59% (€ 69.395,25), ma non rilevano importanti scostamenti rispetto a quelli registrati nel 2021.

Per l'utile, invece, si conferma il trend in calo: nel 2023 è inferiore a quello realizzato nel 2022 di € 47.353,22 (21,28%) e dell'8,06% rispetto a quello del 2020. Tra le diverse possibili motivazioni due paiono essere più rilevanti di altre:

- nel 2023, come peraltro già evidenziato in precedenza, i ricavi per tamponi sono stati trascurabili, mentre nel 2022 questi avevano consentito di realizzare un utile di € 57.030,31;
- il forte calo della vendita dei prodotti a libero mercato, quelli che presentano una marginalità notevolmente maggiore rispetto a farmaci e dispositivi medici. Vendite che sono calate essenzialmente per le ragioni già espresse che hanno portato ad una forte riduzione della capacità di spesa delle famiglie.

Preme di nuovo sottolineare come l'attenta e sinergica gestione del personale abbia consentito di ridurre considerevolmente, nel 2023, i relativi costi (€ 27.309,01 pari al 7,61%) rispetto all'anno precedente.

E' possibile comunque affermare che gli obiettivi fissati dal socio sono stati comunque conseguiti. Va però precisato che si tratta di obiettivi che richiedono sforzi organizzativi rilevanti e che impattano in modo non trascurabile sul risultato economico e finanziario della gestione.

- *La gestione del mercato ortofrutticolo*

La gestione del mercato ortofrutticolo si sostanzia nell'assegnazione in concessione delle aree di vendita disponibili all'interno del mercato stesso con la finalità di qualificare, promuovere e commercializzare prevalentemente le produzioni tipiche locali, prima fra tutte la ciliegia di Vignola IGP.

La direzione del mercato ortofrutticolo è stata assegnata alla Dott.ssa Chiara Etiopi dipendente dell'Unione Terre di Castelli. La dott.ssa Etiopi ha svolto l'incarico assegnatole con disponibilità e grande competenza.

Relativamente alle attività svolte si segnala che:

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

Attualmente i concessionari presenti sono quattro.

Due di questi (Solignani Giorgio Srl e Magni Imelde) occupano, complessivamente, un superficie molto limitata (12,46% del totale) in virtù di un contratto valido per il solo anno 2023; gli altri due (Nuovo Ortomercato Srl e Vignola Fruit Srl) sono risultati aggiudicatari, a far tempo dal 1/04/2021 e fino al 31/12/2025, del bando pubblicato in data 23/12/2020 per l’attribuzione degli spazi precedentemente occupati dalla società Ortomercato Vignola Srl.

A tale proposito occorre ricordare che il concessionario Nuovo Ortomercato Srl a dicembre 2022 ha dato disdetta del contratto di concessione. Disdetta che, comportando il preavviso di un anno, avrebbe dovuto portare alla liberazione degli spazi da loro occupati entro il 31 dicembre 2023. In data 27 dicembre 2023 la società ha inviato, via PEC, una nota a Nuovo Ortomercato Srl per ricordare loro la scadenza del 31 dicembre quale termine ultimo per liberare gli spazi occupati all’interno del mercato. Nuovo Ortomercato ha prontamente risposto, in data 28 dicembre 2023 sempre via PEC, formalizzando la richiesta di poter rimanere fino al 31 marzo 2024, adducendo motivazioni legate ai tempi di messa in liquidazione della società. Vignola Patrimonio ha preso atto della richiesta ed ha subordinato una risposta positiva alla richiesta all’esito dell’“Avviso Pubblico di selezione per l’assegnazione in concessione dal 01/03 /2024 al 31/12/2025, di alcune aree di vendita di prodotti ortofrutticoli all’interno del mercato agroalimentare all’ingrosso alla produzione di Vignola, sito in Via dell’Agricoltura n. 615, e dei servizi collaterali di cui all’art. 10 del regolamento del mercato medesimo” pubblicato proprio in data 28 dicembre 2023 con scadenza 18 gennaio 2024. Avviso che ha portato all’aggiudicazione dei lotti 3 e 4 (per i quali si sono confermati aggiudicatari Solignani Giorgio e Magni Imelde), mentre quelli 1 e 5 sono andati deserti. Attualmente Nuovo ortomercato sta ultimando la liberazione degli spazi occupati.

Le concessioni di cui si tratta hanno introdotto un canone annuale fisso di concessione e modificato le modalità contrattuali precedentemente in essere in virtù delle quali i concessionari dovevano riconoscere alla società un corrispettivo pari ai costi della gestione. Attualmente il canone per Vignola Fruit è fissato in € 39.700 annui e quello per Nuovo Ortomercato in € 76.000. A tale canone va aggiunto il rimborso del costo sostenuto per la fornitura di energia elettrica.

La tabella sotto esposta permette di fare una sintesi dell’andamento della gestione del mercato agroalimentare.

	2020	2021	DIFF. 21 /20	2022	DIFF. 22 /21	2023	DIFF. 23 /22	DIFF. 23 /20
RICAVI	153.717,38	208.568,30	35,68	284.464,94	36,39	200.373,39	-29,56	30,35
COSTI	181.361,06	214.310,94	18,17	299.484,70	39,74	186.780,96	-37,63	2,99
UTILE/PERDITA	-27.643,68	-5.742,64	-79,23	-15.019,76	161,55	13.592,43	-190,50	-149,17

COSTO SERVIZI	99.864,41	124.496,58	24,67	207.593,32	66,75	76.666,76	-63,07	-23,23
<i>costo energia elettrica</i>	60.530,34	78.278,81	29,32	153.858,30	96,55	65.677,47	-57,31	8,50
<i>costo manutenzioni</i>	11.820,90	17.197,46	45,48	25.322,87	47,25	3.596,33	-85,80	-69,58
<i>costo prestazioni varie</i>	22.800,00	23.360,00	2,46	20.320,00	-13,01	17.750,00	-12,65	-22,15
IMU	27.643,68	30.407,00	10,00	30.392,00	-0,05	30.392,00	0,00	9,94
RICAVI DA CONCESSIONE	90.902,88	127.185,54	39,91	133.627,30	5,06	133.042,86	-0,44	46,36

Per rendere possibile il confronto fra i diversi anni considerati, è stato necessario rendere omogenei i dati dei costi e dei ricavi ed aggiungere, nel 2020, ai costi quello dell'IMU pagato al comune di Vignola.

Reso possibile il confronto dei dati esposti, è possibile trarre alcune conclusioni:

la modalità di remunerazione adottata nella gara in essere ha permesso un progressivo riequilibrio del risultato della gestione. Infatti, come si evince da quanto riportato in tabella, l'esercizio 2023 si chiude con utile di € 13.592,43, segnando una inversione di tendenza rispetto a quanto riscontrato negli esercizi precedenti che avevano sempre rilevato perdite. I ricavi da concessione registrati nel 2023 crescono, rispetto al 2020, del 46,36% e si mantengono stabili rispetto all'anno 2022;

il risultato positivo registrato nel 2023 è stato ottenuto prevalentemente per la riduzione dei costi delle manutenzioni ordinarie che calano di € 21.726,54 rispetto al 2022 (- 85,80%) e di € 8.224,57 (69,58%) avendo a riferimento il 2020. Questa riduzione è stata resa possibile dagli interventi realizzati negli anni precedenti (lavori sul tetto per porre rimedio alle infiltrazioni di acqua, chiusura buche/ asfaltatura del piazzale e della strada di accesso a seguito delle richieste dei concessionari che lamentavano la difficoltà dei mezzi in entrata e in uscita a mantenere integra la frutta trasportata, sistemazione pozzetti) che hanno permesso di non dover affrontare, in corso d'esercizio, problemi indifferibili. Tra gli interventi realizzati merita una menzione particolare il rifacimento dell'anello antincendio, i cui lavori hanno interessato l'intero 2023 (con sospensione durante la stagione di lavorazione della frutta). Rifacimento che ha consentito di azzerare i costi per i diversi interventi di ripristino dello stesso che negli anni precedenti era stato necessario porre in essere. Lavori che per potersi considerare definitivamente conclusi richiedono ancora una sistemazione definitiva dell'asfalto posto a copertura degli scavi effettuati e che dovrebbero concludersi entro il mese di aprile 2024.

Preme altresì segnalare che i costi dell'energia elettrica, dopo il forte incremento verificatosi nel 2022, si siano normalizzati. Infatti nel 2023 i costi complessivi sono stati pari ad € 65.677,47 con un decremento rispetto all'anno precedente del 57,31%.

Una sola annotazione finale: i dati relativi ai ricavi ed ai costi esposti in tabella sono poco significativi in quanto risentono di oneri e ricavi riconducibili all'energia elettrica che incidono in entrambi i casi in modo significativo

- *L'attività immobiliare*

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

Degli immobili utilizzati direttamente per le attività di aziendali, costituiti dai fabbricati in cui viene svolta l'attività della farmacia Neri e l'attività del mercato ortofrutticolo, si è già detto.

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

La Vignola Patrimonio gestisce inoltre un fabbricato detenuto in locazione ed a sua volta sublocato per attività di servizio verso la collettività. Detta attività, nel corso del 2023, ha fatto rilevare oneri per locazione del valore di €. 79.918,24, contro proventi per €. 55.861,76, dopo che nel 2018 è stato ridefinito il canone di locazione al ribasso.

Infine, i terreni posti nelle immediate adiacenze del mercato e di proprietà della società sono destinati alla vendita. Sono stati acquistati nel corso dell'anno 2009 dal Comune di Vignola, con pagamento integrale del prezzo di acquisto pari ad € 2.830.000,00. Ad oggi risulta ceduto un solo lotto di superficie limitata, mentre la restante totalità della superficie è invenduta. Il Consiglio di Amministrazione non può non sottolineare che le aree in questione risultano al momento di difficile vendibilità. La società ha cercato di promuovere la vendita di questi terreni assumendo diverse iniziative in tal senso, ma le diverse manifestazioni informali di interesse raccolte non hanno dato alcun esito positivo perché sono tutte rientrate con l'aggravarsi della situazione politico-economica, che ha consigliato agli interessati di assumere atteggiamenti di assoluta prudenza.

Occorre anche rilevare che i terreni in questione hanno in parte modificato la loro destinazione d'uso che prevedeva per la loro totalità capacità edificatoria e destinazione agro-alimentare. Ora una parte degli stessi è stata destinata ad uso pubblico. Operazione questa che è stata fatta per consentire la vendita del terreno acquistato dalla Gimes Immobiliare di Messori Patrizia & C. snc. Il Consiglio di Amministrazione della società ricorda che ha chiesto fin dal proprio insediamento al comune di Vignola di ripristinare la destinazione d'uso originaria ottenendo un impegno in tal senso che verrà onorato non appena gli strumenti urbanistici in via di approntamento ed adozione lo consentiranno

Le attività dei servizi sociali

Le attività in gestione alla Vignola Patrimonio con scopi esclusivamente di servizi sociali alla popolazione sono costituite dal distributore di acqua potabile destinata all'alimentazione, definito "casa dell'acqua", e dal bagno chimico pubblico.

La casa dell'acqua è ormai non funzionante fin dal 2022. La società ha valutato non economico procedere alla riparazione di quella attuale per gli alti costi preventivati ed ha demandato al socio ogni decisione relativa al futuro della stessa.

Il bagno chimico continua ad essere scarsamente usato: nel 2023 gli utenti che ne hanno usufruito sono stati circa 580 a fronte dei 600 utilizzatori del 2022, dei circa 705 nel 2021 e dei 504 nel 2020. Questo ha generato una perdita nella gestione di € 6.458,01 tanto che nel quadriennio considerato le perdite complessive registrate sono di poco inferiori ai 35.000 euro.

Il risultato dell'esercizio

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

2-Gli atti della gestione generale

- *Il piano industriale e degli investimenti 2024-2026*

In data 3/11/2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano industriale e degli investimenti per il futuro triennio.

Le linee guida del piano possono così riassumersi:

- mantenimento delle attività aziendali in essere con particolare attenzione agli sviluppi della gestione delle farmacie, soprattutto della nuova farmacia aperta;
- esecuzione degli interventi di manutenzione sull'edificio del mercato;
- promozione delle attività finalizzate alla vendita delle aree edificabili;

- *Rapporti con Banca Popolare dell'Emilia Romagna-BPER*

La società, fin dalla sua costituzione, aveva in essere un finanziamento di conto corrente ipotecario con la B.P.E.R. Tale finanziamento è stato stipulato il 24.12.2009 e prevedeva una durata fino al 24.12.2014, successivamente è stato prorogato a tempo indeterminato. Era facoltà contrattuale delle parti recedere in qualunque momento, nonché ridurre o sospendere l'apertura di credito, come previsto dalle condizioni generali. Il finanziamento era garantito da ipoteca di primo grado sui beni immobili sociali e cioè sul fabbricato destinato al mercato ortofrutticolo e sulle aree edificabili poste nelle sue immediate adiacenze.

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

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

Nel corso del 2021 il debito è stato ulteriormente ridotto di € 615.000 a seguito della vendita alla Gimes Immobiliare di Messori Patrizia & C. snc di un ulteriore terreno che il comune di Vignola ha conferito alla società. A seguito del rimborso effettuato, il debito a fine 2021 ammontava ad €. 1.564.279.

Nel corso del 2022 il debito è stato diminuito di ulteriori € 30.000, attestandosi ad € 1.534.279.

Nel corso del 2023 la società è riuscita a trasformare il debito da conto corrente ipotecario a un mutuo ipotecario ventennale. 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 consente di disporre di uno strumento di garanzia quale è il piano di rientro ventennale previsto dal mutuo in questione.

In data 5 ottobre 2023 dinanzi al notaio Giannulli è stato sottoscritto il citato mutuo con BPER Banca. I lunghi tempi necessari per la sua stipula si sono resi necessari essenzialmente in quanto l'impossibilità, allo stato e nelle condizioni giuridiche attuali, di sottoporre validamente ad ipoteca il capannone ad uso mercato ortofrutticolo e le relative pertinenze in quanto bene rientrante nel patrimonio indisponibile del comune ha comportato la necessità per la società di predisporre ulteriore documentazione e per l'Istituto di Credito la ripetizione di diversi passaggi autorizzatori interni che si sono prolungati per parecchio tempo.

Pertanto gli immobili di piena ed esclusiva proprietà della società Vignola Patrimonio s.r.l. 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 che non rientrano nel c.d. patrimonio indisponibile del Comune, e pertanto possono costituire oggetto di ipoteca, sono quelli posti a garanzia del finanziamento concesso da BPER Banca.

Le condizioni del mutuo sono di seguito sinteticamente 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 5.000 forfetari
- spese accessorie: polizza assicurativa "incendio" con dichiarazione di vincolo assicurativo sul valore assicurato di € 700.000,00
- nessuna penale per estinzione/riduzione

La riduzione dell'esposizione debitoria da € 1.534.279 ad € 1.300.000 è stata resa possibile grazie alle disponibilità finanziarie della società.

Purtroppo la sottoscrizione del mutuo è avvenuta in un periodo di grande turbolenza del mercato finanziario caratterizzato da alti tassi per gli interessi passivi.

Questa situazione è evidenziata dal dato relativo agli interessi passivi corrisposti dalla società a BPER Banca che nel 2022 sono stati pari a € 41.380,79, mentre nel 2023 sono ammontati a € 84189,24 di cui € 65.853,73 per gli interessi del conto corrente ipotecario e € 18.335,51 per gli interessi sul mutuo.

Giova sottolineare che gli interessi corrisposti per il mutuo ipotecario e quelli che erano corrisposti per il c/c ipotecario sono sovrapponibili.

Le attività anticorruzione e trasparenza

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

- *Principi fondamentali dell'organizzazione e gestione delle società a controllo pubblico*

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

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

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

In particolare si rimanda al piano industriale 2024-2026, ben noto al socio ed approvato dal Consiglio di Amministrazione della Vignola Patrimonio il 3/11/2023.

In conclusione, il Consiglio di Amministrazione ribadisce che la grande incertezza del contesto politico-economico, peraltro in costante evoluzione, renda molto difficile fare previsioni attendibili per il futuro. Pur utilizzando tutte le cautele del caso è possibile affermare che nel breve:

- non vi saranno le condizioni per significative riduzioni degli interessi passivi pagati dalla società;
- le farmacie comunali avranno difficoltà a mantenere gli utili prodotti al livello di quelli generati nel 2023.

Ne consegue che il futuro della società si annuncia sicuramente problematico.

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

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

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

Prospettiva della continuità aziendale

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

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

Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

Correzione di errori rilevanti

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

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

Ai sensi dell'art. 2423 ter quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

Criteria di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

In particolare:

- i costi pluriennali, relativi agli oneri sostenuti per il contratto di leasing immobiliare e a quelli derivanti da uno dei contratti di locazione in corso, entrambi evidenziati nell'attivo del bilancio per il costo per essi sostenuto, sono ammortati rispettivamente sulla base dei periodi di durata del relativo contratto.
- le spese straordinarie di manutenzione e riparazione su beni di terzi, evidenziate nell'attivo del bilancio per il costo per esse sostenuto sono ammortate entro il periodo di possesso ed utilizzo di detti beni.

Le spese relative alle immobilizzazioni materiali sociali, ove presenti, incrementative delle medesime, sono portate in aumento del valore del cespite a cui si riferiscono.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

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

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 1,5%

Costruzioni leggere: 10%

Attrezzature industriali e commerciali: 10%-15%

Altri beni:

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

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti erogati dallo Stato o da altri Enti pubblici, sono stati rilevati in conformità con quanto previsto dall'OIC 16, paragrafo 17.

Nello specifico sono presenti:

a) la quota di competenza dell'anno 2023 del contributo in conto impianti ricevuto dal Comune di Vignola; si rinvia a quanto evidenziato nei precedenti bilanci per quanto concerne la natura, l'origine e l'erogazione dello stesso.

b) la quota di competenza dell'anno 2023 del contributo in conto impianti relativo all'acquisto di registratori fiscali telematici: l'acquisto è avvenuto nel corso del 2019; per ulteriori dettagli, si rinvia al bilancio di detto esercizio.

Sono stati rilevati applicando il metodo indiretto e pertanto rilevati nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi', e rinviati per competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Tra questi troviamo la contropartita al credito d'imposta per l'adeguamento dei registratori fiscali telematici pari a € 200 che la Società ha maturato nel corso dell'anno 2023 e che ha già utilizzato in compensazione.

Partecipazioni

Non sono presenti.

Titoli di debito

Non sono presenti.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti.

Sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

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

Nello specifico, con riferimento ai beni fungibili, ovvero i prodotti farmaceutici, gli stessi sono stati valutati applicando il metodo del costo medio ponderato (ammontano ad euro 181.216).

Con riferimento alle rimanenze rappresentate da immobili merce, si evidenzia quanto segue:

la società risulta proprietaria ormai da qualche anno del seguente terreno: area di terreno edificabile in Vignola, via dell'Agricoltura, all'interno del Mercato Ortofrutticolo dell'estensione di complessivi mq. 27.830 L'immobile de quo risulta censito nel Catasto Terreni di Vignola al Foglio 1 particella 594, sub 1, 5 e 6 - area urbana. Esso risultava iscritto a bilancio al 31/12/2022 per un importo netto di euro 1.343.500 (determinato da un costo storico di acquisto + incrementativi per euro 3.473.486 e un fondo svalutazione di euro 2.129.986; per dettagli si rinvia al citato bilancio); Erano altresì presenti nel bilancio le imposte anticipate (componente positivo di reddito) relative alle svalutazioni effettuate nel 2015 e nel 2019 e il conseguente credito (per imposte anticipate): per dettagli si rinvia ai bilanci dei citati periodi.

Al riguardo si evidenzia che negli esercizi precedenti a quello corrente, l'impostazione contabile e' stata quella di incrementare il valore del terreno dei c.d. "costi di fabbricazione" (nel caso di specie, interessi passivi ipotecari), per poi svalutare totalmente dette spese incrementative, per una valutazione più prudentiale e rispettosa dei principi e criteri di redazione del bilancio.

Ai fini di semplificazione e rendere più snello il trattamento contabile, mantenendo comunque invariato l'effetto economico complessivo, stante anche la situazione esistente in relazione all'immobile *de quo*, si è ritenuto opportuno non precedere con ulteriori incrementi e corrispondenti integrali rivalutazioni, a partire dall'esercizio 2023 e seguenti (questo, come detto, non determina alcuna impatto economico complessivo diverso rispetto al passato). Rimangono ovviamente le imposte anticipate di si è fatto cenno superiormente.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti.

Crediti

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

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

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

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

Crediti tributari e per imposte anticipate

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

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

Con riferimento ai crediti per imposte anticipate, nel bilancio risulta il credito riferito alle imposte anticipate relative alle svalutazioni effettuate per gli immobili merce, nel corso dei precedenti esercizi. Per dettagli, si rinvia a quanto evidenziato nella sezione relativa alle Rimanenze, nonché ai bilanci precedenti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Non sono presenti.

Fondi per imposte, anche differite

Non sono presenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Con riferimento al D.lgs 05/12/2005 n. 252 - " Misure delle forme pensionistiche complementari e D.L. 13/11/2006 n. 279 - " Misure urgenti in materia di previdenza complementare", nessun dipendente ha optato per destinare il TFR maturando ad una delle forme pensionistiche complementari previste per legge. Non ricorrendo i presupposti per la destinazione della quota TFR al Fondo Inps, l'intero TFR maturato al 31/12/2023 e' stato accantonato al relativo fondo.

Debiti

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

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

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

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

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

Valori in valuta

Non sono presenti.

Costi e ricavi

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

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

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

Altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

CREDITI VERSO SOCI

Nulla da rilevare sull'argomento.

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a €4.364.359 (€4.240.575 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	185.234	5.031.307	0	5.216.541
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	134.510	841.456		975.966
Valore di bilancio	50.724	4.189.851	0	4.240.575
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	20.697	189.194	0	209.891
Riclassifiche (del valore di bilancio)	20.697	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	14.729	71.378		86.107
Totale variazioni	5.968	117.816	0	123.784
Valore di fine esercizio				
Costo	205.930	5.220.501	0	5.426.431
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	149.238	912.834		1.062.072
Valore di bilancio	56.692	4.307.667	0	4.364.359

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €56.692 (€50.724 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	-	-	-	-	-	-	-	185.234
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	-	-	134.510
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	50.724	50.724
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	-	20.697
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	20.697	20.697
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	14.729	14.729
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	5.968	5.968
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	205.930	205.930
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	149.238	149.238
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	56.692	56.692

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €4.307.667 (€4.189.851 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	-	-	-	-	-	5.031.307
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	841.456
Valore di bilancio	4.133.444	0	16.673	39.734	0	4.189.851
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	10.162	0	1.600	787	176.645	189.194
Ammortamento dell'esercizio	57.146	0	6.548	7.684	0	71.378
Totale variazioni	(46.984)	0	(4.948)	(6.897)	176.645	117.816

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio						
Costo	4.819.259	0	124.737	99.860	176.645	5.220.501
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	732.799	0	113.012	67.023	0	912.834
Valore di bilancio	4.086.460	0	11.725	32.837	176.645	4.307.667

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

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

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

Si evidenzia che dalla data di acquisizione del bene ad oggi sono state sostenute ulteriori spese incrementative del valore del fabbricato (valore contabile di costo storico ad oggi: €. 3.261.863). Tali costi, sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 49 e 50, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Detti costi sono correttamente stati anch'essi ammortizzati con l'aliquota dell'1,5%, in modo che l'ammortamento sui citati beni venga applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile. Il piano d'ammortamento così come sopra stabilito, sarà oggetto di valutazione periodica volta a verificare che non siano intervenuti cambiamenti tali da richiedere una modifica delle stime effettuate nella determinazione della residua possibilità di utilizzazione del bene.

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

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

La società ha in essere al 31/12/2023 il seguente contratto di Leasing per il quale si è ritenuto necessario riportare le informazioni previste dall'art. 2427 comma 1 punto 22 relative agli effetti sul bilancio della contabilizzazione del leasing in base al cosiddetto "metodo finanziario":

DATI	
SOCIETA' CONCEDENTE	FRAER LEASING SPA

DATA STIPULA	26/02/2010
N. CONTRATTO	51352
DURATA	216 MESI
TIPOLOGIA DEL BENE	FABBRICATO USO COMMERCIALE
COSTO DEL BENE	447.673,00
MAXICANONE	44.767,30
CANONI NON SCADUTI	123.663,92
PREZZO DI RISCATTO	19.973,37
VALORE ATTUALE CANOI NON SCADUTI E PREZZO DI RISCATTO	143.637,29
ONERE FINANZIARIO EFFETTIVO	8.539,66
F.DO AMM.TO ESERCIZIO PRECEDENTE	167.877,38
AMMORTAMENTI E RETTIFICHE	13.430,19
F.DO AMM.TO AL 31.12.2022	181.307,57
VALORE NETTO	266.365,43

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	447.673
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	(13.430)
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	143.637
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	8.540

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Non sono presenti.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati - Distinzione per scadenza

Non sono presenti.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Non sono presenti.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Non sono presenti.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

Non sono presenti.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Non sono presenti.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.524.716 (€1.510.622 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	1.510.622	14.094	1.524.716
Totale rimanenze	1.510.622	14.094	1.524.716

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €519.678 (€595.598 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	116.683	59.841	176.524	65.378	111.146
Crediti tributari	16.371	0	16.371		16.371
Imposte anticipate			383.998		383.998
Verso altri	2.413	5.750	8.163	0	8.163
Totale	135.467	65.591	585.056	65.378	519.678

Come già evidenziato nella nota integrativa relativa al bilancio dell'esercizio precedente è opportuno ricordare che i crediti verso clienti esigibili oltre l'esercizio successivo sono costituiti da un'unica posizione per la quale è stata avviata nel corso dell'esercizio 2012 un'azione legale per il recupero coattivo del credito, in particolare con detto cliente è stata sottoscritta una scrittura privata che impegna il debitore ad un pagamento rateale del pregresso. Tale cliente dopo aver pagato alcune delle rate previste nell'accordo ha manifestato ulteriore difficoltà nel rispetto delle scadenze previste per i pagamenti. Per tale motivo è stata attivata la procedura di sfratto per morosità che ha portato alla notifica in data 29/01/2014 al soggetto moroso del provvedimento di convalida dello sfratto munito di formula esecutiva e contestuale atto di precetto.

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

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

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	203.743	(92.597)	111.146	111.146	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.456	14.915	16.371	16.371	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	383.998	0	383.998			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.401	1.762	8.163	2.413	5.750	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	595.598	(75.920)	519.678	129.930	5.750	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	ITA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	111.146	111.146
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	16.371	16.371
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	383.998	383.998
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.163	8.163
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	519.678	519.678

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

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Non sono presenti.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €299.349 (€521.329 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	508.743	(230.021)	278.722
Denaro e altri valori in cassa	12.586	8.041	20.627
Totale disponibilità liquide	521.329	(221.980)	299.349

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €17.778 (€17.181 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	17.181	597	17.778
Totale ratei e risconti attivi	17.181	597	17.778

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Non si rilevano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

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

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

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

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Con riferimento alla normativa fiscale in materia per quanto attiene il disposto della legge 19 marzo 1983 n. 72, ai sensi della L. 21.11.2000 n. 342 articoli da 10 a 16, e ai sensi del D.L. 29/11/2008 n. 185 articolo 15 commi dal 16 al 23 convertito dalla Legge n. 2 del 28/01/2009 e successive modificazioni nonché ai sensi dell'art. 110 commi 1-7 della Legge 13 ottobre 2020 n. 126 di conversione con modificazioni del Decreto Legge 14 agosto 2020 n. 104, si precisa che non sono state effettuate rivalutazioni.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €4.549.121 (€4.545.530 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	50.000	0	0	0	0	0		50.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	10.000	0	0	0	0	0		10.000
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	222.926	0	0	42.821	0	0		265.747
Versamenti in conto capitale	200.000	0	0	0	0	0		200.000
Varie altre riserve	4.019.783	0	0	0	0	0		4.019.783
Totale altre riserve	4.442.709	0	0	42.821	0	0		4.485.530
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	42.821	0	0	0	42.821	0	3.591	3.591
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	4.545.530	0	0	42.821	42.821	0	3.591	4.549.121

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
RISERVADA CONFERIMENTO	4.019.783
Totale	4.019.783

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	50.000	0	0	0
Riserva legale	8.285	0	0	1.715
Altre riserve				
Riserva straordinaria	157.394	0	0	65.532
Versamenti in conto capitale	200.000	0	0	0
Varie altre riserve	4.019.783	0	0	0
Totale altre riserve	4.377.177	0	0	65.532
Utile (perdita) dell'esercizio	67.247	0	0	0
Totale Patrimonio netto	4.502.709	0	0	67.247

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		50.000
Riserva legale	0	0		10.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0		222.926
Versamenti in conto capitale	0	0		200.000
Varie altre riserve	0	0		4.019.783
Totale altre riserve	0	0		4.442.709
Utile (perdita) dell'esercizio	67.247	0	42.821	42.821
Totale Patrimonio netto	67.247	0	42.821	4.545.530

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	50.000			0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	10.000	UTILI	B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	265.747	UTILI	A-B-C	265.747	0	0
Versamenti in conto capitale	200.000	CAPITALE	A	200.000	0	0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Varie altre riserve	4.019.783	CAPITALE	A-B-C	4.019.783	0	0
Totale altre riserve	4.485.530			4.485.530	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	4.545.530			4.485.530	0	0
Quota non distribuibile				200.000		
Residua quota distribuibile				4.285.530		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura
RISERVA DA CONFERIMENTO	4.019.783	CAPITALE
Totale	4.019.783	

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

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

Riserve di rivalutazione

Nulla da rilevare.

Riserva indisponibile Art. 60, comma 7-ter D.L. 104/2020

Nulla da rilevare.

Perdite e riduzioni di capitale

Nulla da rilevare.

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €1.400 (€1.400 nel precedente esercizio).

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	1.400	1.400
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0

Totale variazioni	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio	0	0	0	1.400	1.400

La voce Altri Fondi per rischi ed oneri risulta costituita al 31/12/2023 dall'importo di euro 1.400 relativo all'accantonamento a fondo oneri futuri per esborsi da effettuarsi nell'esercizio 2024 o successivi in relazione all'attuazione progetto "carta fedeltà" farmacia, con riferimento agli importi maturati relativi agli acquisti effettuati dai clienti della farmacia nel corso dell'anno 2023.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €123.708 (€123.636 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	123.636
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	14.897
Utilizzo nell'esercizio	14.825
Totale variazioni	72
Valore di fine esercizio	123.708

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €1.932.898 (€2.097.740 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	1.534.279	-240.011	1.294.268
Debiti verso fornitori	317.050	38.588	355.638
Debiti verso controllanti	132.330	44.999	177.329
Debiti tributari	14.741	-2.685	12.056
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	10.832	-673	10.159
Altri debiti	88.508	-5.060	83.448
Totale	2.097.740	-164.842	1.932.898

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.534.279	(240.011)	1.294.268	35.589	1.258.679	1.093.546
Debiti verso fornitori	317.050	38.588	355.638	355.638	0	0
Debiti verso controllanti	132.330	44.999	177.329	45.000	132.329	0
Debiti tributari	14.741	(2.685)	12.056	12.056	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.832	(673)	10.159	10.159	0	0
Altri debiti	88.508	(5.060)	83.448	83.448	0	0
Totale debiti	2.097.740	(164.842)	1.932.898	541.890	1.391.008	1.093.546

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

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.294.268	1.294.268	0	1.294.268
Debiti verso fornitori	0	0	355.638	355.638
Debiti verso controllanti	0	0	177.329	177.329
Debiti tributari	0	0	12.056	12.056
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	10.159	10.159
Altri debiti	0	0	83.448	83.448
Totale debiti	1.294.268	1.294.268	638.630	1.932.898

Il debito verso Banche e' pari ad euro 1.294.268 ed è costituito da un mutuo fondiario stipulato nel mese di ottobre 2023 con la BPER BANCA S.P.A.; importo erogato euro 1.300.000, da rimborsare in 240 rate mensili entro il giorno 5 di ogni mese fino al 5 ottobre 2043; gli interessi convenuti 2 punti in più dell'euribor 3 mesi lettera 360. Al 31/12 /2023 risultano rimborsate 2 rate.

Il debito e' assistito da ipoteca di primo grado sostanziale, per un importo totale di euro 2.340.000 su una consistenza immobiliare di proprietà della società sita sito nel comune di Vignola (Mo) con accessi da via per Sassuolo e via dell'Agricoltura (per il dettaglio si rimanda al contratto di mutuo ipotecario a rogito notaio Giannulli repertorio 280 raccolta 153)

Il suddetto mutuo fondiario e' stato sottoscritto in sostituzione dell'apertura di credito ipotecaria stipulata nell'anno 2009 inizialmente con durata di 5 anni dalla sottoscrizione ma che successivamente e' stata prorogata con scadenza a revoca.

Il mutuo ipotecario ha reso il rapporto bancario piu' definito e ha determinato altresì una situazione finanziaria piu' equilibrata e " certa" per la società.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

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

Ristrutturazione del debito

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

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €118.753 (€116.999 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.874	4.222	12.096
Risconti passivi	109.125	(2.468)	106.657
Totale ratei e risconti passivi	116.999	1.754	118.753

Nota integrativa abbreviata, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	6.848	0	0	0	
IRAP	8.840	0	0	0	
Totale	15.688	0	0	0	0

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

La tabella sottostante, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate "Crediti per imposte anticipate". (per la natura e altri dettagli su detta voce, si rimanda a quanto già superiormente evidenziato nella specifica voce e nella sezione delle Rimanenze).

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	0	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	0	0
B) Effetti fiscali		
	(383.998)	0

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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	5
Totale Dipendenti	7

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

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori
Compensi	6.240

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Per quanto riguarda le informazioni concernenti i compensi al revisore legale, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile, si segnala, come già evidenziato nel precedente bilancio e come previsto dalla legge e dallo statuto, che la revisione legale dei conti annuali viene svolta da un Revisore legale unico al quale sono riconosciuti gli emolumenti sotto evidenziati:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.162
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.162

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Impegni	143.637
Garanzie	2.340.000
di cui reali	2.340.000

IMPEGNI:

Tra gli impegni si evidenzia:

- Contratto di Locazione finanziaria n. IM51352 relativo all'immobile in cui viene svolta l'attività della farmacia Neri e al 31/12/2023 erano presenti canoni ancora a scadere e prezzo finale d'acquisto per un totale di euro 143.637.

GARANZIE REALI - IPOTECHE CONCESSE.

L'importo di euro 2.340.000 è rappresentato all'ammontare della garanzia reale relativa al contratto di mutuo fondiario come dettagliatamente descritto precedentemente nella presente nota integrativa.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono fatti specifici di rilievo da rilevare dopo la chiusura dell'esercizio.

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

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

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

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis comma 4 del Codice civile viene riportato il seguente prospetto relativo alla situazione patrimoniale ed economica al 31/12/2022 (ultimo bilancio approvato) del soggetto che svolge attività di direzione e coordinamento: Comune di Vignola, con sede in via Bellucci n. 1, C.F. 00179790365 (con riferimento ai dati sotto riportati, si evidenzia che gli stessi sono ricavati sulla base delle risultanze del soggetto esercente l'attività di controllo e coordinamento – ente locale comunale –, con l'applicazione dei criteri e dei principi che sovrintendono e governano la gestione contabile del soggetto stesso).

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021

B) Immobilizzazioni	66.653.409	66.396.499
C) Attivo circolante	11.801.782	11.871.041
Totale attivo	78.455.191	78.267.540
A) Patrimonio netto		
Riserve	59.226.382	59.954.538
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.110.215)	(1.352.780)
Totale patrimonio netto	58.116.167	58.601.758
B) Fondi per rischi e oneri	577.332	325.276
D) Debiti	7.935.900	8.080.668
E) Ratei e risconti passivi	11.825.792	11.259.838
Totale passivo	78.455.191	78.267.540

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione	15.568.904	15.247.584
B) Costi della produzione	16.896.920	16.833.141
C) Proventi e oneri finanziari	(41.943)	(50.900)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	466.102	479.517
Imposte sul reddito dell'esercizio	206.358	195.840
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.110.215)	(1.352.780)

Azioni proprie e di società controllanti

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

Informazioni relative alle cooperative

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE COOPERATIVE

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

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

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

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

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

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

Con riferimento agli obblighi di trasparenza delle erogazioni pubbliche, introdotto dalla legge 04/08/2017 n. 124, in particolare articolo 1, commi 125-129 si evidenzia che, da ultimo, con l'articolo 35 del decreto legge n. 34/2019

(“Decreto Crescita”), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100 del 30 aprile 2019, è stata introdotta una riformulazione di detta disciplina, con effetti previsti già per il bilancio relativo all’esercizio 2018.

Il nuovo dettato specifica meglio l’ambito di applicazione del citato adempimento, prevedendo l’indicazione delle “informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni, nonché dai soggetti di cui all’articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 nell’esercizio finanziario precedente (n. b. ovvero 2018)”.

Rimane altresì ferma, con la nuova formulazione, la possibilità per i soggetti beneficiari delle specifiche erogazioni (ad es., aiuti de minimis) di adempiere l’obbligo facendo riferimento e rimandando al Registro nazionale degli aiuti di Stato, possibilità che è stata introdotta dall’articolo 3-quater, comma 2, del decreto legge n. 135/2018.

Come nella formulazione originaria, anche con le modifiche previste dal c.d. “Decreto Crescita” rimane fissa la soglia di 10.000 euro (da computarsi con il criterio di cassa), al di sotto della quale gli obblighi di trasparenza non trovano applicazione.

Stante tutto quanto sopra, con riferimento alla società, si evidenzia che la stessa, nel corso del 2023 non ha ricevuto sovvenzioni, sussidi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni.

Ancora, come già superiormente anticipato, ai fini che qui interessano, sono esclusi dalla disciplina sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche i vantaggi ricevuti dal beneficiario sulla base di un regime generale, quali le agevolazioni fiscali e i contributi che vengono dati a tutti i soggetti che soddisfano determinate condizioni.

In ogni caso e per completezza di informazione, si evidenzia, che nell'anno 2023 la Società ha maturato il credito per l'aggiornamento dei registratori di cassa pari ad € 200, già usato in compensazione nel mese di dicembre 2023.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Nel concludere la presente nota integrativa Vi invitiamo ad approvare il bilancio dell'esercizio 2023 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, da rendiconto finanziario e dalla presente Nota Integrativa, che evidenzia un utile di euro 3.591 e, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di destinare detto utile interamente a Riserva Straordinaria avendo la Riserva legale già raggiunto un quinto del capitale sociale come previsto dall'art. 2430 del Codice Civile.

Nota integrativa, parte finale

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

L'Organo Amministrativo

Grandi Giuseppe

Novembre Giuseppe

Riccovolti Maria Letizia