

TERRE NALDI SURL IN LIQUIDAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

| Dati anagrafici | |
|--|---|
| Sede in | VIA TEBANO 54 48018 FAENZA (RA) |
| Codice Fiscale | 01383290390 |
| Numero Rea | RA 153393 |
| P.I. | 01383290390 |
| Capitale Sociale Euro | 15.566 i.v. |
| Forma giuridica | Societa' A Responsabilita' Limitata |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | Locazione immobiliare di beni propri (68.20.01) |
| Società in liquidazione | si |
| Società con socio unico | si |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no |
| Appartenenza a un gruppo | no |
| Numero di iscrizione all'albo delle cooperative | 0 |

Stato patrimoniale

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------|------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 721.392 | 773.840 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 62.536 | 75.604 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 783.928 | 849.444 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 2.921 | 4.669 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 146.545 | 150.073 |
| Totale crediti | 146.545 | 150.073 |
| IV - Disponibilità liquide | 25.017 | 31.606 |
| Totale attivo circolante (C) | 174.483 | 186.348 |
| D) Ratei e risconti | 383 | 355 |
| Totale attivo | 958.794 | 1.036.147 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 15.566 | 15.566 |
| IV - Riserva legale | 6.560 | 6.560 |
| VI - Altre riserve | 95.451 | 93.201 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (8.545) | 2.249 |
| Totale patrimonio netto | 109.032 | 117.576 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 101.570 | 103.481 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 134.129 | 154.424 |
| Totale debiti | 235.699 | 257.905 |
| E) Ratei e risconti | 614.063 | 660.666 |
| Totale passivo | 958.794 | 1.036.147 |

Conto economico

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|----------------|----------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 136.797 | 144.555 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| contributi in conto esercizio | 132.067 | 119.353 |
| altri | 7.052 | 16.983 |
| Totale altri ricavi e proventi | 139.119 | 136.336 |
| Totale valore della produzione | 275.916 | 280.891 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 3.810 | 5.901 |
| 7) per servizi | 149.755 | 169.003 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 2.114 | 2.365 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 31.412 | 34.386 |
| b) oneri sociali | 9.185 | 9.968 |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | 4.318 | 3.124 |
| c) trattamento di fine rapporto | 2.675 | 2.971 |
| e) altri costi | 1.643 | 153 |
| Totale costi per il personale | 44.915 | 47.478 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 64.928 | 27.235 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 52.448 | 17.496 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 12.480 | 9.739 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | - | 5.547 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 64.928 | 32.782 |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 1.748 | 1.212 |
| 14) oneri diversi di gestione | 11.806 | 11.783 |
| Totale costi della produzione | 279.076 | 270.524 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (3.160) | 10.367 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 2 | - |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 2 | - |
| Totale altri proventi finanziari | 2 | - |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 5.197 | 6.685 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 5.197 | 6.685 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (5.195) | (6.685) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (8.355) | 3.682 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 190 | 855 |
| imposte differite e anticipate | - | 578 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 190 | 1.433 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (8.545) | 2.249 |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 8.545

Attività svolte

La Società durante l'esercizio 2022 ha svolto le attività già in atto di:

- Attività immobiliare inerente la gestione degli affitti di terreni e fabbricati di proprietà del Comune di Faenza in località Tebano;
- Attività di supporto al corso di studi universitario ospitato presso i locali detenuti e condotti in affitto presso il Polo di Tebano.

L'attività di servizi di vinificazione conto terzi ha avuto la sua definitiva cessazione nel corso dell'esercizio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nulla da segnalare nell'esercizio

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per quanto concerne il principio di continuità aziendale si precisa che la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva e con i criteri della continuità aziendale pur essendo la società stata posta in liquidazione volontaria il 12 gennaio u.s. A tal proposito si è a conoscenza di trattative in corso per il trasferimento dei rami aziendali ad altro soggetto, tale operazione, che si auspica possa definirsi nel breve periodo, consentirebbe anche un più veloce esito della chiusura definitiva della liquidazione aziendale. Si tiene comunque a precisare che nel periodo intercorrente tra la messa in liquidazione aziendale e il paventato trasferimento dei rami, la gestione conservativa del patrimonio garantirà la liquidità necessaria per il pagamento dei debiti e delle scadenze aziendali.

Criteria di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo e ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Nei due precedenti esercizi la società si è avvalsa della legge n. 126 del 13.10.2020 la quale consentiva la sospensione anche parziale degli ammortamenti. Nell'esercizio 2022 è stata ripristinata l'imputazione per intero delle quote di ammortamento, comprensive anche dei ratei riferiti alle annualità sospese, le quali sono state rispalmate sui residui costi ancora da ammortizzare.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate considerando: l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, le aliquote di ammortamento non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente. Nell'esercizio di entrata in funzione del bene è stata applicata la riduzione del 50%.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore.

La società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato nella valutazione di crediti e debiti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono valutate e iscritte applicando il costo specifico di acquisto.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

In aderenza a quanto disposto dal principio contabile n. 25 che disciplina l'iscrizione in bilancio delle imposte differite e anticipate, si precisa che nell'esercizio in esame:

- non si è ritenuto di stanziare crediti per imposte anticipate

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

| | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Totale immobilizzazioni |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | |
| Costo | 1.785.051 | 241.719 | 2.026.770 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.011.211 | 166.115 | 1.177.326 |
| Valore di bilancio | 773.840 | 75.604 | 849.444 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Incrementi per acquisizioni | - | (588) | (588) |
| Ammortamento dell'esercizio | 52.448 | 12.480 | 64.928 |
| Totale variazioni | (52.448) | (13.068) | (65.516) |
| Valore di fine esercizio | | | |
| Costo | 1.785.052 | 224.514 | 2.009.566 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.063.660 | 161.978 | 1.225.638 |
| Valore di bilancio | 721.392 | 62.536 | 783.928 |

Il costo di acquisto per incremento di cespiti acquisiti nell'esercizio è pari a € 5.648 mentre il valore delle dismissioni al netto dei relativi fondi di ammortamento risulta pari a € 6.236; la variazione netta riferibile a tali movimentazioni è di segno negativo e risulta pari a € - 588.

Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 721.392 | 773.840 | (52.448) |

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | |
| Costo | 1.785.051 | 1.785.051 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.011.211 | 1.011.211 |
| Valore di bilancio | 773.840 | 773.840 |
| Variazioni nell'esercizio | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 52.448 | 52.448 |

| | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Totale variazioni | (52.448) | (52.448) |
| Valore di fine esercizio | | |
| Costo | 1.785.052 | 1.785.052 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.063.660 | 1.063.660 |
| Valore di bilancio | 721.392 | 721.392 |

Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 62.536 | 75.604 | (13.068) |

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 150.947 | 78.777 | 11.996 | 241.719 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 96.699 | 60.783 | 8.634 | 166.115 |
| Valore di bilancio | 54.248 | 17.994 | 3.362 | 75.604 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 520 | (1.108) | 0 | (588) |
| Ammortamento dell'esercizio | 7.237 | 4.751 | 492 | 12.480 |
| Totale variazioni | (6.717) | (5.859) | (492) | (13.068) |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 150.841 | 61.677 | 11.996 | 224.514 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 103.310 | 49.542 | 9.126 | 161.978 |
| Valore di bilancio | 47.531 | 12.135 | 2.870 | 62.536 |

Gli incrementi per acquisizioni sono indicati al netto dei decrementi per dismissioni al netto del fondo ammortamento riconducibile alle stesse dismissioni.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 147.423 | (2.521) | 144.902 | 144.902 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 2.337 | (1.283) | 1.054 | 1.054 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 313 | 276 | 589 | 589 |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 150.073 | (3.528) | 146.545 | 146.545 |

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo. Nell'esercizio non si è ritenuto di dover procedere a svalutazioni specifiche di crediti, ritenendo esigibili tutti quelli iscritti, al netto di quelli già svalutati nei precedenti esercizi. La voce crediti verso clienti comprende anche la quota di contributi ancora da ricevere da Fondazione Flaminia per il sostegno al corso universitario. La suddivisione della voce risulta come sotto esposta

| Descrizione | Importo |
|---|----------------|
| VERSO CLIENTI | 80.719 |
| COTRIBUTI FONDAZIONE FLAMINIA DA RICEVERE | 64.183 |
| | |
| TOTALE | 144.902 |

Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 25.017 | 31.606 | (6.589) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 31.489 | (6.778) | 24.711 |
| Denaro e altri valori in cassa | 116 | 190 | 306 |
| Totale disponibilità liquide | 31.606 | (6.589) | 25.017 |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

| Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 383 | 355 | 28 |

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono al 31.12.2022 ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi | - | 2 | 2 |
| Risconti attivi | 355 | 27 | 382 |
| Totale ratei e risconti attivi | 355 | 28 | 383 |

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| | | Altre destinazioni | | |
| Capitale | 15.566 | - | | 15.566 |
| Riserva legale | 6.560 | - | | 6.560 |
| Altre riserve | | | | |
| Riserva straordinaria | 23.528 | (23.528) | | - |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 40.854 | (12.862) | | 27.992 |
| Varie altre riserve | 28.819 | 38.640 | | 67.459 |
| Totale altre riserve | 93.201 | 2.250 | | 95.451 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 2.249 | (2.249) | (8.545) | (8.545) |
| Totale patrimonio netto | 117.576 | 1 | (8.545) | 109.032 |

Nel P.N. in ossequio alle previsioni del D.L. n. 104/2020, nella sezione "Altre Riserve" sono state costituite riserve indisponibili per totali € 67.458 volte ad evidenziare e sterilizzare l'intero valore delle quote di ammortamento sospese negli esercizi 2020 e 2021.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

| | Importo | Possibilità di utilizzazione |
|--|---------|------------------------------|
| Capitale | 15.566 | B |
| Riserva legale | 6.560 | A,B |
| Altre riserve | | |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | 27.992 | A,B,C,D |
| Varie altre riserve | 67.459 | |
| Totale altre riserve | 95.451 | |
| Totale | 117.577 | |

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

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Debiti verso banche | 174.172 | (19.748) | 154.424 | 20.295 | 134.129 |
| Debiti verso fornitori | 57.948 | 3.538 | 61.486 | 61.486 | - |
| Debiti tributari | 17.774 | (6.076) | 11.698 | 11.698 | - |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 2.175 | (98) | 2.077 | 2.077 | - |
| Altri debiti | 5.836 | 178 | 6.014 | 6.014 | - |
| Totale debiti | 257.905 | (22.206) | 235.699 | 101.570 | 134.129 |

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

Il residuo debito del mutuo aperto presso Credit Agricole Sede di Faenza per totali € 154.424 di cui € 134.129 con scadenza oltre l'esercizio successivo è assistito da firma di garanzia del Comune di Faenza. La quota ulteriore di debiti annotati nel passivo di bilancio pari a € 75.751 non sono assistiti da garanzie specifiche.

| | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|------------------|--|---------|
| Ammontare | 235.699 | 235.699 |

Ratei e risconti passivi

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi | 7.236 | (809) | 6.427 |
| Risconti passivi | 653.429 | (45.793) | 607.636 |
| Totale ratei e risconti passivi | 660.666 | (46.603) | 614.063 |

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Visto il valore rilevante del saldo riferito a Ratei Passivi e Ricavi Anticipati iscritti a bilancio, si ritiene opportuno evidenziarne la composizione anche se la presente forma di N.I. non ne richiede l'obbligo.

- Quanto a € 580.454 per contributi in conto investimenti e ristrutturazioni deliberati e già liquidati dal Comune di Faenza, da riscontare fino al 31.12.2039 data in cui avrà termine il contratto di affitto in corso.

- Quanto a € 27.182 per canoni di affitto su immobili, riscossi anticipatamente da Consorzio Vini di Romagna e Valoritalia Srl da riscontare fino al 30.04.2025 data in cui avranno termine i contratti di affitto stipulati con tali enti a far data dal 01.05.2013.

- Quanto a € 4.454 per ratei passivi riferiti a retribuzioni differite;

- Quanto a € 1.973 per ratei passivi calcolati su varie voci di spesa ai fini della corretta imputazione dei costi all'esercizio di competenza.

Il tutto per un valore complessivo iscritto a bilancio pari a € 614.063

I Ratei e Risconti Passivi con quote scadenti oltre i 5 anni ammontano a complessivi € 409.737; si riferiscono ai contributi anticipati dal Comune di Faenza per opere di manutenzione straordinaria annualmente distribuiti in quote costanti fino al 31.12.2039.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 279.076 | 270.524 | 8.552 |

| Descrizione | 31/12/2022 | 31/12/2021 | Variazioni |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 3.810 | 5.901 | (2.091) |
| Servizi | 149.755 | 169.003 | (19.248) |
| Godimento di beni di terzi | 2.114 | 2.365 | (251) |
| Salari e stipendi | 31.412 | 34.386 | (2.974) |
| Oneri sociali | 9.185 | 9.968 | (783) |
| Trattamento di fine rapporto | 2.675 | 2.971 | (296) |
| Altri costi del personale | 1.643 | 153 | 1.490 |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 52.448 | 17.496 | 34.952 |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 12.480 | 9.739 | 2.741 |
| Svalutazioni crediti attivo circolante | | 5.547 | (5.547) |
| Variazione rimanenze materie prime | 1.748 | 1.212 | 536 |
| Oneri diversi di gestione | 11.806 | 11.783 | 23 |
| Totale | 279.076 | 270.524 | 8.552 |

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. Sono stati inoltre ripresi gli ammortamenti sospesi nei due periodi precedenti.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

| | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 5.106 |
| Altri | 91 |
| Totale | 5.197 |

| Descrizione | Altre | Totale |
|---------------------|-------|--------|
| Interessi bancari | 225 | 225 |
| Interessi fornitori | 91 | 91 |

| Descrizione | Altre | Totale |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Interessi medio credito | 4.871 | 4.871 |
| Sconti o oneri finanziari | 10 | 10 |
| Totale | 5.197 | 5.197 |

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

| Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 190 | 1.433 | (1.243) |

| Imposte | Saldo al 31/12/2022 | Saldo al 31/12/2021 | Variazioni |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Imposte correnti: | 190 | 855 | (665) |
| IRAP | 190 | 855 | (665) |
| Imposte differite (anticipate) | | 578 | (578) |
| IRES | | 578 | (578) |
| Totale | 190 | 1.433 | (1.243) |

Non risultano iscritte a bilancio imposte differite e/o anticipate.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il numero dei dipendenti è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente, la società ha alla proprie dipendenze un unico dipendente svolgente mansioni di segreteria.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore commercio e servizi.

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

| | Amministratori |
|----------|----------------|
| Compensi | 12.000 |

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

| | Valore |
|--|--------------|
| Revisione legale dei conti annuali | 2.500 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 2.500 |

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nulla da segnalare in merito.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Nulla da segnalare in merito.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di coprire la perdita di esercizio con utilizzo di riserve.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Ravenna - Autorizzazione n. 1506/2001 Rep. N. 3 del 27/03/2001, emanata da Agenzia Delle Entrate di Ravenna

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31.12.2022

Spett.le Socio

si sottopone per l'approvazione il bilancio relativo all'esercizio 2022, illustrando, oltre al risultato conseguito, alcuni elementi caratterizzanti il contesto di riferimento e la gestione della Società Terre Naldi nell'esercizio 2022.

L'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta una perdita, pari a € 8.045,00 (valore arrotondato all'unità di euro).

La perdita riscontrata risulta di importo contenuto e potrà essere coperta da accantonamenti di riserve disponibili. Vale sempre ricordare che la società sconta un carico annuale molto importante di ammortamenti che provengono da interventi di manutenzione straordinaria molto datati, i quali risultano annullati solo in parte dai contributi ricevuti a suo tempo dal Comune di Faenza e spalmati in quote costanti in funzione della durata del contratto di affitto con scadenza dicembre 2039. Il differenziale negativo di questi due elementi è pari a circa 18.000 euro i quali ogni anno vanno in qualche modo recuperati dalla gestione ordinaria dell'esercizio.

La gestione della società Terre Naldi Srl nell'anno 2022, si è caratterizzata in due settori specifici, vale a dire:

- gestione immobiliare*
- gestione della logistica e supporto al corso universitario di viticoltura ed enologia*

Ognuna di queste attività viene monitorata e singolarmente gestita con l'ausilio di sezioni contabili di bilancio.

L'attività legata alle lavorazioni di vino conto terzi, si è definitivamente conclusa nell'esercizio 2022 terminando il percorso di lavorazione delle ultime partite di prodotti che risultavano ancora presenti alla chiusura dell'esercizio precedente. Per quanto attiene a tale ramo aziendale, di fatto dismesso, è opportuno segnalare la presenza di un paio di contenziosi in corso con altrettanti clienti, per contestazioni sul risultato atteso dalle trasformazioni delle uve e del successivo vino prodotto. Si sta lavorando assieme all'avvocato incaricato di gestire le posizioni, al fine di giungere ad una definizione delle controversie nel più breve tempo possibile, compatibilmente con i tempi della giustizia e della volontà delle parti di giungere ad un accordo. Per eventuali danni da risarcire in merito a tali contenziosi, il bilancio può contare su uno stanziamento appostato nella voce fondo svalutazione crediti, di circa 6.000 euro ritenuto congruo rispetto al rischio potenziale dei contenziosi da risolvere. Durante l'esercizio 2022 si è già proceduto alla vendita di diversi cespiti non più utilizzati in cantina, nel prossimo esercizio si continuerà in questa direzione con l'obiettivo di dismettere definitivamente

ogni cespite ancora vendibile e non più utilizzato e liberare gli spazi della vecchia cantina.

GESTIONE IMMOBILIARE

Attualmente tutti gli immobili detenuti e gestiti per conto del Comune di Faenza in forza del contratto di affitto del 19/04/2011 Rep. n. 3883, tranne uno, sono in stato di regolare sublocazione in corso nei confronti di vari Enti e/o soggetti privati per un totale complessivo di canoni annuali attivi di competenza dell'anno 2022 pari a € 79.359.

Oltre ai ricavi per affitti vengono imputati a questa sezione del bilancio le quote di competenza annuali per i contributi ricevuti negli anni dal Comune di Faenza in conto spese straordinarie di manutenzione che per l'esercizio 2022 ammontano ad € 34.135.

I costi specifici imputati sono principalmente riconducibili ad ammortamenti e spese di manutenzione ordinaria, oltre ad una quota percentuale di costi generali: amministrazione, utenze, tasse, ecc.

Da inizio esercizio 2022 risulta sfitto l'immobile rurale abitativo di Via Tebano 55 in quanto l'affittuario che da tempo occupava l'edificio si è trasferito in nuova abitazione di sua proprietà; si dovranno valutare le destinazioni future di tale immobile.

GESTIONE CORSO UNIVERSITARIO

L'attività di ospitalità e logistica del corso universitario in viticoltura ed enologia dell'Università di Bologna conta su un contributo massimo spendibile per anno accademico pari a € 86,000, stanziato da Fondazione Flaminia ed erogato una volta approvato il consuntivo di spesa da parte del Comitato di coordinamento del corso stesso. Le attività didattiche messe in atto per ogni anno accademico vengono sistematicamente pianificate dall'A.U. della Soc. Terre Naldi assieme al coordinatore del Corso Universitario di Tebano tenendo conto dei costi fissi strettamente inerenti, e del contributo che si ha a disposizione, così come specificato al punto precedente. I costi attribuibili a questo specifico settore si riconducono in particolar modo al personale di segreteria, ai costi per utenze dei locali utilizzati per la didattica e ai costi per specifiche attività in campo e di laboratorio effettuate dagli studenti, oltre ad una quota di costi generali comunque attribuiti. Il resoconto dell'anno accademico 2021/22 imputabile al bilancio 2022 riporta un totale di costi sostenuti pari a € 94.183.

Nell'esercizio 2022 si è sforato il budget degli 86.000 euro di norma destinati al Corso in base agli accordi di convenzione, principalmente a causa del costo energetico legato all'utilizzo della cella frigorifera della cantina (in un anno non particolarmente favorevole per i costi energetici) che è stata utilizzata durante tutto l'anno per la conservazione del cosiddetto: "vino degli studenti". Negli anni passati non era stato

attribuito alcun costo a questo capitolo di spesa, in quanto il Corso era “ospite” della cantina di produzione ancora in attività, ma avendo quest’ultima cessato ogni tipo di attività e la cella frigorifera ha comunque continuato a funzionare per la conservazione del vino degli studenti il costo è stato ovviamente imputato alla gestione del Corso Universitario. Per l’esercizio 2023 si sono già presi provvedimenti al fine di annullare questo costo che comunque per l’anno 2022 è stato interamente coperto da Fondazione Flaminia con un contributo straordinario.

NOTE SULLO STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell’esercizio 2022 non si sono evidenziate problematiche di particolare criticità sugli immobili in gestione. Si è provveduto alla normale manutenzione di carattere ordinario che ha assorbito costi per un totale di circa 3.000 euro.

NOTE SULL’APPLICAZIONE DEGLI AMMORTAMENTI

Nei due precedenti esercizi la società si è avvalsa della legge n. 126 del 13.10.2020 la quale consentiva la sospensione anche parziale degli ammortamenti. Nell’esercizio 2022 è stata ripristinata l’imputazione per intero delle quote di ammortamento, comprensive anche dei ratei riferiti alle annualità sospese, le quali sono state rispalmate sui residui costi ancora da ammortizzare.

FUTURO AZIENDALE

Come già scritto in altre occasioni, la società non possiede i requisiti dimensionali richiesti dalla normativa per le società partecipate a maggioranza da enti pubblici, per cui in data 12 gennaio 2023 la società è stata posta in liquidazione volontaria. Sono state già da tempo attivate, e stanno proseguendo, le opportune valutazioni e gli indirizzi di azione al fine di trovare una idonea soluzione affinché il socio possa continuare nella gestione immobiliare e l’assistenza al corso universitario ,al di fuori della presente struttura societaria in via di liquidazione.

RELAZIONE IN MERITO A PREVENZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE E STRUMENTI DI GOVERNO SOCIETARIO INTEGRATIVI (Artt. 6 e 14 D.Lgs175/2016)

La presente parte della relazione ripercorre le azioni intraprese e le procedure adottate in relazione alle disposizioni introdotte nel Testo Unico sulle società pubbliche, in materia di prevenzione del rischio di crisi aziendale e di integrazione degli strumenti di governo societario.

I programmi di valutazione del rischio – Art 6 comma 2.

Il D.Lgs. 175, con effetto dall'approvazione del bilancio di esercizio 2016, ha introdotto l'obbligo per le società a controllo pubblico di predisporre ed adottare specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, di informare l'Assemblea delle risultanze di tale implementazione nell'ambito della relazione sulla gestione del bilancio d'esercizio e quindi di procedere alla relativa pubblicazione contestualmente al bilancio d'esercizio.

L'adozione del programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

Terre Naldi Srl si è attivata in funzione delle nuove indicazioni normative, introducendo e sviluppando, a partire dal 2017, misure di rafforzamento del controllo dei rischi, prevedendo una riorganizzazione interna in coordinamento con lo studio di consulenza fiscale e tributaria e il Revisore Legale. Tenuto conto della struttura e consistenza societaria molto limitata, e della necessità di contenimento dei costi aziendali non si è ritenuto opportuno inserire specifiche figure esterne atte a tale scopo.

Nello specifico le attività di controllo si concretizzano in verifiche periodiche a cadenza trimestrale sugli andamenti di spesa, sulla tenuta dei ricavi rispetto alle aspettative e sul monitoraggio della tenuta finanziaria, oltre alla misurazione di alcuni indicatori di bilancio ritenuti particolarmente indicativi.

Gli strumenti descritti appaiono nel complesso idonei a garantire efficacia nel tempo al modello, potendo garantire un efficace monitoraggio a valle di una necessaria fase iniziale di valutazione dei rischi/predisposizione del modello/individuazione degli indicatori e dei target.

Il Programma di valutazione del rischio adottato, scaturisce pertanto dall'esigenza di declinare in modo più puntuale quanto richiesto dall'aggiornato quadro normativo di riferimento e rendere più strutturata l'attività di monitoraggio del rischio di crisi aziendale, implementando e monitorando un vero e proprio sistema "quantitativo" di valutazione del rischio.

Con le misure messe in atto si intende definire il "sistema di misurazione del rischio di crisi aziendale" adottato dalla Società ma anche le responsabilità in merito alle rilevazioni degli indicatori e alla loro trasmissione agli organi competenti (definendo modalità, tempistiche, strumenti di comunicazione, ecc...).

Con l'adozione del "Programma di misurazione del rischio di crisi aziendale" la società si dota di uno strumento idoneo e adeguato a prevenire potenziali rischi patrimoniali, finanziari ed economici e quindi possibili danni in capo alla società e ai suoi soci, dotando gli organi societari dei necessari strumenti di approfondimento delle cause di potenziale crisi, permettendogli di adottare "senza indugio i provvedimenti necessari".

La valutazione del rischio di crisi aziendale: il presupposto della continuità aziendale e il grado di solvibilità finanziaria

La capacità di far fronte alle obbligazioni finanziarie, ovvero effettuare tutti i pagamenti che caratterizzano la gestione aziendale (es: pagamento di salari e stipendi ai dipendenti, pagamento delle fatture ai fornitori, pagamento degli interessi passivi ai finanziatori, rimborso dei finanziamenti, ecc.) dipende da molti elementi che tipicizzano la società stessa.

Ciò che il modello di valutazione del rischio deve essere in grado di apprezzare è l'equilibrio e il bilanciamento tra i diversi elementi: ogni singolo aspetto della gestione aziendale che, preso a sé stante può apparire negativo, può essere mitigato ed assumere tutt'altra valenza se opportunamente gestito e bilanciato. L'obiettivo del sistema adottato è di tenere in debita considerazione tutti i singoli elementi e le loro interazioni, al fine di avere a disposizione una valutazione complessiva sulla capacità dell'azienda nel suo insieme di garantire la solvibilità finanziaria in un'ottica di continuità aziendale.

In merito al tema della continuità aziendale è opportuno sottolineare che in data 12.01.2023 la società è stata posta in liquidazione volontaria per cui da tale data cambiano inevitabilmente le valutazioni in tema di rischio di crisi aziendale. Da tale data verrà gestita solo l'ordinaria amministrazione in funzione della successiva chiusura definitiva e conseguente cancellazione della società.

Faenza 04 aprile 2023

*Il Liquidatore
Giovanni Carapia*