

SAFR Montefoscoli Srl in liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PIETRO NENNI 30 - 56124 PISA (PI)
Codice Fiscale	01510720996
Numero Rea	PI 000000149962
P.I.	01510720996
Capitale Sociale Euro	8.276.658 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	012100
Società in liquidazione	si
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Provincia di Pisa
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	12.042	11.919
Totale immobilizzazioni (B)	12.042	11.919
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	5.963.742	7.208.619
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	100.476	123.185
Totale crediti	100.476	123.185
IV - Disponibilità liquide		
Totale attivo circolante (C)	6.985.508	7.672.451
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	6.997.887	7.684.962
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
IV - Riserva legale	32.742	29.254
VI - Altre riserve	(2.234.996)	(2.001.275)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	151.956	69.767
Totale patrimonio netto	6.226.360	6.374.404
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale patrimonio netto	6.226.360	6.374.404
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	223.611	405.709
Totale debiti	223.611	405.709
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	6.997.887	7.684.962

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	27.434	42.659
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(8.090)	(562)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(7.090)	(562)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(1.000)	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	76.590	100.655
altri	1.370.707	123.282
Totale altri ricavi e proventi	1.447.297	223.937
Totale valore della produzione	1.466.641	266.034
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.168	90.067
7) per servizi	221.793	194.472
9) per il personale		
a) salari e stipendi	105.121	104.120
b) oneri sociali	18.284	18.522
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	47	485
e) altri costi	47	485
Totale costi per il personale	123.452	123.127
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.245.003	52.056
14) oneri diversi di gestione	(280.527)	(263.155)
Totale costi della produzione	1.316.889	196.567
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	149.752	69.467
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.204	1.084
Totale proventi diversi dai precedenti	2.204	1.084
Totale altri proventi finanziari	2.204	1.084
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	0	784
Totale interessi e altri oneri finanziari	0	784
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	2.204	300
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	151.956	69.767
21) Utile (perdita) dell'esercizio	151.956	69.767

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

I Soci hanno deliberato in data 5 luglio 2018 (deliberazione iscritta nel Registro delle Imprese di Pisa il 30 luglio 2018) l'anticipato scioglimento della società, attribuendo ad un Collegio di Liquidazione i poteri per la vendita del patrimonio sociale.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2021, è il quarto successivo alla nomina del Collegio di Liquidazione ed è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, co. 4 c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5.

In relazione a quanto previsto dall'art. 2435-bis, c.c., applicabile ai sensi dell'art. 2490, co. 1, ultimo periodo, c. c., accertata la ricorrenza dei presupposti, il presente bilancio è stato redatto nella forma abbreviata; inoltre, tenuto conto che la Società non possiede né ha fatto acquisizioni o cessioni di quote di società controllanti, si omette la relazione sulla gestione essendone esonerati ai sensi del sesto comma del già citato art. 2435-bis.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati egualmente utilizzati gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dagli artt. 2424 e 2425, c.c., con le deroghe consentite dall'art. 2435-bis c.c., come modificate dal d.lgs. 18 agosto 2015 n. 139 e interpretate dai principi contabili nazionali redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) vigenti alla data di redazione, sia perché così è previsto dall'art. 2490 c.1 c.c., sia perché ciò consente di meglio apprezzare la dinamica delle componenti patrimoniali e reddituali e le modifiche subite dalla composizione del patrimonio netto sia, infine, per ragioni di opportunità fiscale.

Si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale, vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2 Codice Civile.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota Integrativa, sono stati redatti in unità di euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Ai sensi dell'articolo 6 comma 4 del d.lgs. n. 175/2016, come modificato dal d.lgs. n. 100/2017, è stata predisposta la Relazione sul Governo Societario.

Principi di redazione

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico del periodo.

La valutazione delle voci di Bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza. Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio della competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione finanziaria.

Struttura e contenuto dei Prospetti di Bilancio

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Nota Integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono direttamente desunti.

Ai sensi dell'art. 2423 ter c.c. si precisa che tutte le voci di Bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce.

Ai sensi dell'art. 2424 c.c. si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadono sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

Il Bilancio è stato redatto dal Collegio di Liquidazione secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di Bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 c.c., con particolare riferimento a quelle voci di Bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri

Altre informazioni

Informativa sull'andamento della liquidazione

Premessa

In data 30 luglio 2018 ha avuto effetto la delibera di anticipato scioglimento della società adottata il 5 luglio 2018 con la quale i soci hanno fornito precise indicazioni in ordine alle modalità di svolgimento dell'attività di liquidazione stabilendo che *"i liquidatori, al fine della ricerca di un necessario equilibrio tra utilità per i soci e legittime aspettative dei creditori sociali, dovranno finalizzare la propria attività alla conservazione del valore dell'impresa in vista del suo migliore realizzo, procedendo alla cessione dei beni aziendali marginali al fine di chiudere le posizioni debitorie della Tenuta, procedendo contestualmente alla valorizzazione degli altri assets aziendali al fine di una loro soddisfacente cessione in blocco"*.

Nella successiva riunione assembleare del 30 agosto 2018, i soci, approvando il contenuto della "Relazione preliminare" al piano di liquidazione predisposta dal Collegio, hanno stabilito che la liquidazione del patrimonio aziendale potesse avvenire anche mediante vendita frazionata della Tenuta Montefoscoli, seguendo le indicazioni fornite in un apposito studio commissionato dalla società, al fine di verificare la possibilità di suddividere la Tenuta in più unità aziendali autonome "tecnicamente sostenibili". La scelta di una cessione a "blocchi" dell'azienda, oltreché funzionale ad una più rapida liquidazione dell'ingente patrimonio immobiliare, risulta peraltro conforme all'indirizzo espresso dai soci in assemblea all'atto della delibera di scioglimento della società, tenuto conto della necessità di garantire l'equilibrio tra utilità per i soci e legittime aspettative di soddisfazione dei creditori sociali.

Con deliberazione assunta in data 4 luglio 2019 i soci hanno approvato il programma di liquidazione predisposto dal Collegio.

Peraltro le trattative di vendita successivamente avviate, hanno messo in evidenza che i valori attribuiti ai terreni seminativi con perizia del 22 settembre 2016 e pari a euro 16.000/ha per quelli di pianura ed euro 11.000/ha per quelli di collina, risultavano superiori rispetto alle quotazioni di mercato utilizzate nella compravendita di terreni di analoghe caratteristiche.

Questo Collegio pertanto, previa informale autorizzazione dei soci, ha provveduto a richiedere allo Studio Benvenuti Poli di Pisa, già redattore della perizia del 22 settembre 2016, un aggiornamento dei valori *de quibus*. In data 20 settembre 2019 lo Studio Benvenuti Poli con perizia giurata a firma della Dott.ssa Barbara Poli, ha effettuato la stima aggiornata del valore unitario dei terreni seminativi, di pianura e collinari, integrando le valutazioni rese nella precedente perizia.

A tal fine si è fatto riferimento agli effettivi prezzi di compravendite di terreni comparabili a quelli oggetto di valutazione ubicati nel Comune di Palaia e nell'adiacente Comune di San Miniato determinando così il nuovo valore venale unitario dei seminativi che ammonta a euro 10.200/ha per i terreni di pianura e a euro 7.600/ha per quelli di collina.

Sulla base dei minori valori attribuiti ai terreni seminativi il presumibile complessivo valore di realizzo dei terreni risulta essere pari a euro 3.129.640, inferiore rispetto a quanto esposto nel programma di liquidazione per euro 1.160.724.

I soci, nella riunione del 19 dicembre 2019, hanno deliberato di adottare i nuovi valori determinati con perizia di stima dalla Dott.ssa Barbara Poli, esclusivamente per i seminativi di pianura e di collina situati nell'Unità Aziendale A4 rideterminando il valore di presumibile realizzo dei terreni in euro 3.688.383. Il recepimento nel bilancio del 2019 di tale minor valore ha determinato una rettifica di euro 601.981, rilevata in contropartita di una corrispondente riduzione della riserva "Rettifiche di liquidazione" iscritta nel patrimonio netto.

Andamento della liquidazione nell'esercizio; realizzo delle attività, estinzione delle passività

È proseguita nel corso dell'esercizio la liquidazione del magazzino relativo ai "*Prodotti finiti*", costituito da vino imbottigliato prodotto prima della cessione dei vigneti alla Real Estate S.r.l. avvenuta nel 2018.

Come in premessa ricordato, il Collegio è stato autorizzato alla cessione della Tenuta Montefoscoli mediante frazionamento della stessa in 4 autonome Unità aziendali, stante la riscontrata difficoltà di cessione in blocco dell'intera Tenuta. A queste 4 Unità Aziendali si aggiungono diversi compendi immobiliari che possono a loro volta trovare autonoma collocazione. Si rimanda per i dettagli al Piano di liquidazione.

In data 29 gennaio 2021, con atto Notaio Enrico Barone di Pisa, è stato così possibile procedere alla vendita di buona parte dell'Unità Aziendale A4 al complessivo prezzo di euro 1.340.000.

Il successivo 30 giugno 2021 è stata formalizzata, con atto Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato, la cessione di ulteriori 3.500 mq di terreno agricolo ricompreso nella medesima Unità Aziendale al prezzo di euro 4.200.

Quanto all'esposizione debitoria della società si segnala che nel corso del 2021 è stato completamente rimborsato alla Provincia di Pisa il finanziamento a suo tempo concesso con il versamento della somma a saldo di euro 200.000 oltre a interessi. In ragione di ciò, tutti i debiti allo stato risultanti in capo alla società sono riconducibili a partite "correnti" avendo i Liquidatori estinto ogni pendenza pregressa con il ritratto delle vendite effettuate.

Oltre a ciò, in esecuzione della deliberazione assunta dai soci in data 16 novembre 2021, verificata la ricorrenza dei presupposti di legge, il 15 dicembre 2021 è stato erogato ai soci un acconto sul risultato della liquidazione di complessivi euro 300.000.

Per quanto riguarda infine la possibile evoluzione del processo di liquidazione della società, questo Collegio, così come indicato fin dal momento della presentazione ai soci del programma di liquidazione, esprime preoccupazione in merito alla possibilità di cedere la "Villa" in ragione degli imponenti investimenti richiesti per la sua ristrutturazione.

Nel 2021 sono stati ultimati i lavori di messa in sicurezza gronde, rimozione parziale di copertura pericolante e realizzazione di copertura provvisoria in luogo di alcune parti crollate ed altri interventi dovranno essere eseguiti a breve a causa di ulteriori crolli avvenuti di recente.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	63.593	63.593
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.674	51.674
Valore di bilancio	11.919	11.919
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	123	123
Totale variazioni	123	123
Valore di fine esercizio		
Costo	63.716	63.716
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.674	51.674
Valore di bilancio	12.042	12.042

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state azzerate a seguito delle rettifiche della liquidazione operate alla data del 30.07.2018.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto maggiorato degli oneri accessori e dei costi sostenuti per la messa in funzione del bene, al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Il valore iscritto in bilancio rappresenta il probabile valore di realizzo dei cespiti.

Esse sono costituite dalle dotazioni degli uffici.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	13.434	29.560	20.598	63.593
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.817	28.643	11.213	51.674
Valore di bilancio	1.617	917	9.385	11.919
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	123	-	123
Totale variazioni	-	123	-	123
Valore di fine esercizio				
Costo	13.434	29.683	20.598	63.716

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.817	28.643	11.213	51.674
Valore di bilancio	1.617	1.040	9.385	12.042

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al costo di acquisto e/o di produzione in quanto espressione, a parere dei Liquidatori, del presumibile valore di realizzo.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende anche i costi di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente imputabile a ciascun bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il bene può essere utilizzato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.420	(127)	10.293
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	49.703	(1.196)	48.507
Prodotti finiti e merci	28.804	(5.894)	22.910
Acconti	40.000	(1.000)	39.000
Totale rimanenze	128.926	(8.217)	120.710

Tra le rimanenze è stato ricompreso il patrimonio immobiliare della società destinato alla vendita quale naturale evoluzione dello stato liquidatorio.

Terreni e fabbricati

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021 le rimanenze di patrimonio immobiliare sono iscritte nell'attivo dello Stato Patrimoniale per un valore complessivo di euro 5.963.742. Rispetto al 31.12.2020 hanno subito una diminuzione pari a euro 1.244877. Le variazioni intervenute nel patrimonio immobiliare destinato alla vendita sono rappresentate nel prospetto seguente.

Si rimanda alla sezione *"Informativa sull'andamento della liquidazione"* per le informazioni di dettaglio riferite alle singole cessioni.

TERRENI E FABBRICATI	Valori al 31.12.2020	Variazioni 2021	Valori al 31.12.2021
Seminativi di pianura	1.463.775	-999.304	464.471
Seminativi di collina	1.280.434	-29.326	1.251.108
Bosco ceduo, terreni incolti, ecc.	435.160	-35.427	399.733
Vigneti	0		0
Oliveti, orti, frutteti, ecc.	110.387		110.387
Pascoli	205.050	-1.086	203.964
Terreni compromessi in vendita	147.530		147.530
Aree edificabili	616.660		616.660
Azienda venatoria	110.000		110.000

TOTALE TERRENI	4.368.996	-1.065.144	3.303.853
Villa	1.560.000		1.560.000
Poderi	1.279.623	-179.733	1.279.623
TOTALE FABBRICATI	2.839.623	-179.733	2.659.890
TOTALE	7.208.619	-1.244.877	5.963.742

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti la Società si è avvalsa della facoltà prevista dal penultimo comma dell'art. 2435-bis c.c., per cui i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Tenuto conto della natura prettamente commerciale dei crediti in commento e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 15 § 79 in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423 comma 4 c.c.

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	10.471	(7.104)	3.367	3.367
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	6.727	3.431	10.158	10.158
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	105.987	(19.036)	86.951	86.951
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	123.185	(22.709)	100.476	100.476

I crediti tributari sono costituiti dal credito IVA maturato nell'anno pari a euro 9.377e da ritenute d'acconto subite su interessi attivi per euro 782.

Negli altri crediti la voce di gran lunga più rilevante attiene ai contributi PAC e Biologico Misura 11 maturati nel corso dell'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica si sottolinea che si tratta di crediti verso soggetti residenti in Italia.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale con riferimento a quelle presenti in cassa; il saldo dei conti correnti bancari è stato valorizzato a valore di presumibile realizzo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	209.615	589.845	799.460
Denaro e altri valori in cassa	2.106	(986)	1.120
Totale disponibilità liquide	211.721	588.859	800.580

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economico temporale dell'esercizio, in applicazione del principio della correlazione dei costi e dei ricavi.
Quelli rilevati nel presente bilancio sono relativi a quote di costi di competenza dell'anno 2021.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 c.c., si attesta che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali.

Patrimonio netto

I movimenti intervenuti nel Patrimonio Netto e la sua composizione al termine dell'esercizio 2021 sono di seguito evidenziati.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	8.276.658	-	-		8.276.658
Riserva legale	29.254	3.488	-		32.742
Altre riserve					
Riserva straordinaria	555.822	66.280	-		622.100
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	-	-		103.831
Varie altre riserve	(2.660.929)	-	300.000		(2.960.927)
Totale altre riserve	(2.001.275)	66.280	300.000		(2.234.996)
Utile (perdita) dell'esercizio	69.767	-	69.767	151.956	151.956
Totale patrimonio netto	6.374.404	69.768	369.767	151.956	6.226.360

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	8.276.658	
Riserva legale	32.742	AB
Altre riserve		
Riserva straordinaria	622.100	AB
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	AB
Varie altre riserve	(2.960.927)	
Totale altre riserve	(2.234.996)	
Totale	6.074.404	

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

Fondi per rischi e oneri

La funzione del Fondo costi e oneri di liquidazione è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi e degli oneri che si prevede ragionevolmente di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire, i quali forniscono una copertura, di norma parziale, di quei costi ed oneri.

L'iscrizione iniziale nel Fondo di tali costi, oneri e proventi costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario d'esercizio, che è giustificata dalla natura di bilanci straordinari dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione.

Il Fondo per costi e oneri di liquidazione figura tra le passività del bilancio iniziale di liquidazione e fra le passività di tutti i bilanci intermedi di liquidazione, fino alla completa estinzione.

La sua contropartita non è iscritta nel conto economico ma è, invece, compresa nel conto "Rettifiche di liquidazione" (imputata al Patrimonio Netto); pertanto il Fondo in questione non figura esplicitamente quale quota ideale del Netto.

Nell'ipotesi in cui, per un determinato costo/onere (o provento) venga sostenuto (conseguito) per un determinato esercizio un importo superiore a quello previsto per tale esercizio, l'utilizzo sarà indicato per l'intero importo stanziato; ove invece il costo od onere effettivamente sostenuto in quell'esercizio risulti inferiore all'importo stanziato per il medesimo esercizio (nel Fondo), la differenza, che costituisce una sopravvenienza attiva, sarà imputata al conto economico nella voce n. 5 del Valore della Produzione.

Per rispettare il principio di chiarezza del bilancio di cui all'art. 2423 c.c., che vale per tutti i bilanci annuali di liquidazione, nel conto economico di tali bilanci sarà necessario iscrivere i costi e oneri di liquidazione ed i proventi di liquidazione man mano che saranno rilevati, in base ai criteri sulla competenza economica. L'importo complessivo annuale dei costi ed oneri rilevati sarà poi neutralizzato da apposite annotazione del conto economico inserite in calce alle voci B14 e C, per un importo pari a quello stanziato per quei costi ed oneri.

Per differenza fra gli importi effettivi dei costi/oneri e proventi e gli "utilizzi" del Fondo si avranno delle eccedenze negative/positive che influiranno sul risultato economico dell'esercizio.

L'accantonamento al fondo ha un valore esclusivamente prognostico; difatti può essere modificato e adeguato in base alle indicazioni che perverranno, anche dai soci, in ordine alle modalità e ai tempi di attuazione della liquidazione.

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE	Importo iniziale	Rettifiche e adeguamenti	Utilizzi 2018	Importo 31.12.2018	Utilizzi 2019	Rettifiche e adeguamenti	Importo 31.12.2019	Utilizzi 2020	Importo 31.12.2020	Utilizzi 2021	Importo 31.12.2021
A - Costi e oneri di Liquidazione											
Compensi ai liquidatori	383.500		31.834	351.666	76.700		274.966	76.700	198.266	76.700	121.566
Pubblicità, inserzioni e affissioni	21.000		3.810	17.190	4.200		12.990	4.200	8.790	4.200	4.590
Manutenzione immobili	152.000		4.850	147.150	112.000	150.000	185.150	34.516	150.634	64.563	86.071
Costo del personale	629.356		67.856	561.500	123.000		438.500	123.000	315.500	123.000	192.500
Compenso revisore Unico	31.200		2.609	28.591	6.240		22.351	6.240	16.111	6.240	9.871
Assistenza legale e amministrativa	62.746		15.446	47.300	21.300		26.000	8.000	18.000	8.000	10.000
Utenze	32.711		5.176	27.535	6.400		21.135	6.400	14.735	6.400	8.335
Canoni e licenze software	13.500		3.496	10.004	2.200		7.804	2.200	5.604	2.200	3.404
Altri costi amministrativi della gestione	42.924		13.183	29.741	6.550		23.191	6.550	16.641	6.550	10.091
Imu e altre imposte locali	249.227		27.211	222.016	49.310		172.706	49.310	123.396	49.310	74.086
Costi automezzi	10.557		114	10.443	2.100		8.343	2.100	6.243	2.100	4.143
Coperture assicurative	45.000		5.976	39.024	9.000		30.023	9.000	21.023	9.000	12.024
Lavorazioni di terzi	176.956		176.956	0	0		0	0	0	0	0
Interessi passivi	39.516		26.890	12.626	8.157		4.469	2.270	2.199	900	1.299
TOTALE A	1.890.193	0	385.407	1.504.786	427.157	150.000	1.227.628	330.486	897.142	359.163	537.980
B - Proventi della liquidazione											
Canoni di locazione	24.850		2.900	21.950	0	4.970	16.980	4.970	12.011	4.970	7.040
TOTALE B	24.850	0	2.900	21.950	0	4.970	16.980	4.970	12.011	4.970	7.040

TOTALE FONDO (A-B) 1.865.343 0 382.507 1.482.836 427.157 145.030 1.210.648 325.516 885.131 354.193 530.940

I costi ad oggi sostenuti dalla società sono sostanzialmente in linea con quanto inizialmente previsto nel programma di liquidazione, ad esclusione dei costi di manutenzione del patrimonio immobiliare. Altre differenze, di minore entità, si rilevano nei costi per assistenza legale e amministrativa e altri costi amministrativi e attengono ad incarichi professionali conferiti per la direzione dei lavori di manutenzione eseguiti, l'adeguamento alla normativa in materia di protezione dei dati ed a quella in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro.

COSTI	COSTI		COSTI		COSTI		COSTI	
	SOSTENUTI		SOSTENUTI		SOSTENUTI		SOSTENUTI	
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
		UTILIZZO FONDO LIQUIDAZIONE						
Compensi ai liquidatori	31.834	31.834	77.837	76.700	75.642	76.700	75.642	76.700
Pubblicità, inserzioni e affissioni	3.810	3.810	857	4.200	887	4.200	0	4.200
Manutenzione immobili	4.850	4.850	136.332	112.000	34.516	34.516	70.243	64.563
Costo del personale	67.856	67.856	123.903	123.000	123.126	123.000	123.452	123.000
Compenso Revisore Unico	2.609	2.609	6.363	6.240	6.356	6.240	6.356	6.240
Assistenza legale e amministrativa	15.446	15.446	38.840	21.300	22.407	8.000	15.818	8.000
Utenze	5.176	5.176	7.616	6.400	493	6.400	4.055	6.400
Canoni e licenze software	3.496	3.496	3.080	2.200	4.731	2.200	5.312	2.200
Altri costi amministrativi della gestione	13.183	13.183	14.786	6.550	6.084	6.550	2.511	6.550
Imu e altre imposte locvali	27.211	27.211	50.182	49.310	48.029	49.310	41.154	49.310
Costi automezzi	114	114	1.285	2.100	1.339	2.100	1.306	2.100
Coperture assicurative	5.976	5.976	9.486	9.000	8.557	9.000	8.439	9.000
Lavorazioni di terzi	176.956	176.956	0	0	0	0	0	0
Interessi passivi	26.890	26.890	10.110	8.157	3.054	2.270	165	900
TOTALE	385.407	385.407	480.677	427.157	335.221	330.486	354.454	359.163

Con delibera del 16 luglio 2020, il Collegio di Liquidazione, previo richiesta di n. 5 preventivi, ha deliberato il conferimento in appalto alla società Tecnoedilizia 2006 Snc, dei lavori di messa in sicurezza gronde, rimozione parziale di copertura pericolante e realizzazione di copertura provvisoria in luogo di alcune parti crollate per l'importo di euro 48.033.

I costi dei lavori, iniziati nel 2020 e terminati nel corso del 2021, hanno subito una variazione in aumento, dovuta a interventi urgenti di ulteriore messa in sicurezza non considerati preventivamente.

La complessità e la fragilità del patrimonio immobiliare costituito dalla "Villa" richiede continui lavori di manutenzione al fine della conservazione del valore degli immobili stessi nell'ottica di una loro collocazione sul mercato.

Per il 2021 i Liquidatori, non hanno ritenuto necessario incrementare ulteriormente il Fondo costi e oneri di liquidazione alla voce "Manutenzioni immobili".

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Dal giugno 2007 i dipendenti attualmente in forza hanno aderito ad un fondo pensione.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Tenuto conto della natura dei debiti e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 19 § 82 in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423 comma 4, c.c.

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale e rappresentano l'effettiva esposizione della società: non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	200.000	(200.000)	-	-
Debiti verso fornitori	60.466	8.722	69.188	69.188
Debiti tributari	5.405	(1.265)	4.140	4.140
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.079	(1.497)	4.582	4.582
Altri debiti	133.760	11.941	145.701	145.701
Totale debiti	405.709	(182.099)	223.611	223.611

I **"Debiti verso soci per finanziamenti"** relativi al finanziamento a titolo oneroso concesso dalla Provincia di Pisa con Deliberazione n. 200 del 23.10.2010 per l'importo complessivo di euro 500.000, risultano completamente estinti con versamento a saldo in data 3 marzo 2021.

I **"Debiti verso fornitori"** attengono quanto a euro 7.977 a consulenze tecniche, contabili, amministrative e tributarie, per euro 42.211 sono relativi a spese sostenute per la produzione dell'erba medica, per euro 1.361 sono relativi a spese di manutenzione e utenze mentre euro 17.639 si riferiscono all'indennizzo risarcitorio liquidato a favore della Biosecamm.

In data 26 marzo 2018, infatti, la società aveva affidato alla Biosecamm S.S. Agricola l'esecuzione in contoterzismo di tutte le operazioni colturali necessarie per l'impianto, la manutenzione e la coltivazione di circa 200 ettari di terreno seminativo per le annate agrarie dal 2019 al 2023 al prezzo complessivo di euro 168.000 oltre Iva. Detto accordo è stato oggetto di parziale recesso unilaterale da parte della Safr Montefoscoli a seguito della cessione in data 29 gennaio 2021 (cessione Crecchi) di circa 111 ettari dei terreni oggetto del contratto. Il costo del mancato raccolto è stato quantificato in complessivi euro 48.812.38 così suddiviso per ciascuna annata agraria residua:

- euro 17.337.92 mancato raccolto anno 2021
- euro 16.904.47 mancato raccolto anno 2022
- euro 12.569.99 mancato raccolto anno 2023

Gli **"Altri debiti"** sono costituiti da depositi cauzionali ricevuti per euro 35.000 e da debiti vari per euro 110.701 di cui circa 101.000 euro relativi a compensi maturati dai Liquidatori e non ancora riscossi.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi sono quote di proventi già conseguiti ma di competenza degli esercizi futuri. Nel 2006 la SAFR Montefoscoli ha stipulato, infatti, un contratto di locazione ventennale con la Venerabile Confraternita di Misericordia di Montefoscoli in ragione del quale quest'ultima si è impegnata a sostenere sull'immobile condotto in locazione spese di manutenzione per complessivi euro 56.000 da imputare in conto canoni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

I ricavi e i costi sono iscritti nel conto economico secondo il principio della competenza e nel rispetto del principio della prudenza. Sono esposti in bilancio al netto di sconti, resi ed abbuoni.

I ricavi dell'attività "caratteristica", per complessivi euro 27.434, derivano dalla vendita di erba medica per euro 18.462 e dalla vendita di vino imbottigliato per euro 8.972.

La variazione delle rimanenze di prodotti ammonta ad euro 47.090: è data dalla variazione negativa di euro 7.0902 dei prodotti finiti e dalla variazione negativa di euro 40.000 relativa alle anticipazioni colturali.

La voce "**Altri ricavi e proventi**" evidenzia in modo particolare la fase liquidatoria della società. In questa sezione sono inseriti i ricavi derivanti dalla cessione del patrimonio immobiliare che per il 2021 ammontano a euro 1.344.200.

I contributi in conto esercizio ammontano ad euro 76.590 e si riferiscono a contributi PAC per euro 42.000 e contributi della Misura 11-biologico per euro 34.590.

Da ultimo si evidenzia l'utilizzo del Fondo di liquidazione quale storno dei proventi di competenza conseguiti nell'esercizio.

<i>Altri ricavi e proventi</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Ricavi cessione terreni e fabbricati	1.344.200	108.000	1.236.200
Ricavi da locazioni	6.155	5.604	552
Sopravvenienze attive	24.093	8.369	15.724
Contributi in conto esercizio	76.590	100.655	-24.065
Altri ricavi	1.228	6.280	-5.052
Utilizzo Fondo Liquidazione	-4.970	-4.970	0
TOTALE	1.447.297	223.937	1.223.359

Costi della produzione

I costi e gli oneri della produzione sono imputati per competenza, nel principio di correlazione con i ricavi e sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci ammontano a euro 90.066 e sono così suddivisi:

<i>Costi per materie prime suss. di consumo e merci</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Acquisto materie prime	6.890	6.890	0
Acquisto terreni	0	82.170	-82.170
Acquisto materiali di consumo	99	365	-266
Materiali di manutenzione	179	588	-408
Acquisto confezioni e imballaggi	0	54	-54
TOTALE	7.168	90.067	-82.899

Costi per servizi

Le spese per servizi sono quelle di seguito suddivise:

<i>Spese per servizi</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Lavorazioni di terzi	32.660	33.110	-450
Spese per utenze	4.055	4.973	-918
Spese di manutenzione	69.693	34.516	35.177
Spese per autovetture	1.306	1.339	-32
Consulenze legali, amministrative, fiscali e tecniche	15.818	22.407	-6.589
Compenso amministratori e revisore	6.356	6.356	0
Compenso liquidatori	75.642	75.642	1
Spese per assicurazioni	8.439	8.557	-119
Altre spese	7.823	7.572	251
TOTALE	221.793	194.472	27.321

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono suddivisi come di seguito:

<i>Oneri diversi di gestione</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Tributi locali	41.154	49.202	-8.048
Sopravvenienze passive	2.090	2.305	-215
Multe e sanzioni	52	2.314	-2.262
Altri oneri di gestione	1.630	2.957	-1.327
Indennizzo mancato raccolto Biosecamm	17.338	0	17.338
Utilizzo Fondo Liquidazione	-342.791	-319.933	-22.858
TOTALE	-280.527	-263.155	-17.373

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'anno 2021.

I proventi sono pari a euro 2.204 e rappresentano gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli oneri finanziari sono pari a euro 165 e sono dati interessi passivi su debiti erariali (euro 1) e da altri interessi passivi (euro 164).

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

Gli stanziamenti per le imposte a carico dell'esercizio sono calcolati sulla base degli oneri previsti dall'applicazione della vigente normativa fiscale.

Nell'esercizio chiuso al 31.12.2021 non sono stati conseguiti redditi imponibili ai fini Ires o Irap.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il costo del personale ammonta complessivamente euro 123.452. Il numero medio dei dipendenti è pari a n. 3 unità invariato dalla data di messa in liquidazione della società.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il revisore unico percepisce un compenso annuo lordo di euro 6.000.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si dichiara che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto richiesto dall'art. 2427, comma 1, n. 22-bis nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

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

Nel corso del 2021 è pervenuta alla società un'offerta irrevocabile di acquisto relativa a circa 5.760 mq di terreno agricolo con annesso fabbricato denominato "La capanna di Irma", la cui cessione è stata formalizzata in data 11 febbraio 2022 con atto Notaio Casarosa al prezzo di euro 19.100.

In data 1 Luglio 2021 il Collegio di Liquidazione ha ricevuto mandato dall'assemblea dei soci a cedere anticipatamente rispetto alle previsioni contrattuali i terreni di cui alla "promessa di vendita e concessione in affitto" sottoscritta con l'associazione "Noi per L'Africa e il mondo Onlus" in data 2.12.2015 e registrata a Pisa il 3.12.2015 n. 7115 serie 1T, al prezzo di euro 95 mila in ragione sia dei nuovi valori attribuiti ai terreni seminati in forza della perizia redatta dalla dott. Barbara Poli, sia dell'anticipato incasso del saldo prezzo ma anche della circostanza che, ove la compravendita fosse realizzata in prossimità del termine contrattualmente stabilito (fine 2026) la società sarebbe costretta a rimanere in vita ben oltre il termine previsto per la chiusura della fase liquidatoria dovendone gioco forza sopportare il relativo onere.

Con delibera assunta il 6 aprile 2022 la "Fondazione Casa Ilaria Onlus" è stata autorizzata a sostituirsi all'Associazione Noi per L'Africa Onlus nell'acquisto dei terreni a suo tempo promessi in vendita alle condizioni definite nel corso della riunione assembleare del 16 novembre 2021.

Con atto Notaio Romoli in data 7 aprile 2022 è stata formalizzata la cessione con la Fondazione Casa Ilaria Onlus, di complessivi 124.150 mq di terreno agricolo.

Risulta infine in questa sede doveroso riferire, a termini dell'art. 2427, co.1 n. 22-quater c.c. e del documento OIC 29 (§ 64-65), ancora in merito alla grave emergenza epidemiologica da COVID-19 che ha colpito il nostro Paese.

Alla data di redazione del bilancio, nonostante i dati epidemiologici siano in continuo miglioramento, a causa della continua e rapida evoluzione degli eventi, risulta impossibile, sia da prevedere, che quantificare ed eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento.

Risulta tuttavia probabile che, in ragione delle difficoltà economiche che investiranno larga parte della economia del nostro Paese, le attività di liquidazione del patrimonio immobiliare possano subire un rallentamento.

La Società segue con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle Autorità - nazionali e locali - al fine di scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività. In particolare i Liquidatori hanno posto in essere con tempestività misure di mitigazione dei rischi al fine di prevenire e contenere il contagio, favorendo il ricorso allo *smart working* dei dipendenti, predisponendo nei locali la cartellonistica relativa al distanziamento minimo e all'utilizzo del gel igienizzante, informando i dipendenti sulle norme comportamentali da tenere sia all'interno degli uffici sia in caso di sintomatologia compatibile con il COVID-19.

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

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	259.787.098	262.412.680
C) Attivo circolante	101.580.897	100.067.552
Totale attivo	361.367.995	362.480.232
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	99.354.397	99.354.397
Riserve	121.483.790	107.792.038
Utile (perdita) dell'esercizio	3.636.582	12.590.412
Totale patrimonio netto	224.474.769	219.736.847
B) Fondi per rischi e oneri	13.661.956	8.164.026
D) Debiti	60.066.752	84.300.432
E) Ratei e risconti passivi	63.164.518	50.278.927
Totale passivo	361.367.995	362.480.232

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	60.731.136	69.019.321
B) Costi della produzione	55.633.597	53.385.250
C) Proventi e oneri finanziari	(949.042)	(2.492.847)
Imposte sul reddito dell'esercizio	511.915	550.812
Utile (perdita) dell'esercizio	3.636.582	12.590.412

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Con riferimento al risultato dell'esercizio pari a euro 151.956 se ne propone l'accantonamento a riserva legale ex art. 2430 c.c. in ragione di 1/20 del suo ammontare e per il resto alla riserva straordinaria:

- Riserva Legale euro 7.597.80
- Riserva Straordinaria euro 144.358,20.

Nota integrativa, parte finale

Il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'anno 2021 e corrisponde alle scritture contabili.

Il Collegio di Liquidazione

(dr. Giuseppe Rotunno)

(dr. Alberto Mariannelli)