

SAFR Montefoscoli Srl in liquidazione

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	11.919	10.746
Totale immobilizzazioni (B)	11.919	10.746
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	128.926	129.821
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	7.208.619	7.260.343
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	123.185	142.610
Totale crediti	123.185	142.610
IV - Disponibilità liquide	211.721	525.977
Totale attivo circolante (C)	7.672.451	8.058.751
D) Ratei e risconti	592	722
Totale attivo	7.684.962	8.070.219
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.276.658	8.276.658
IV - Riserva legale	29.254	17.369
VI - Altre riserve	(2.001.275)	(2.227.094)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	69.767	237.705
Totale patrimonio netto	6.374.404	6.304.638
B) Fondi per rischi e oneri	885.132	1.210.648
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	405.709	532.481
Totale debiti	405.709	532.481
E) Ratei e risconti	19.717	22.452
Totale passivo	7.684.962	8.070.219

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.659	34.130
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(562)	4.972
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(562)	4.972
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	100.655	111.721
altri	123.282	501.796
Totale altri ricavi e proventi	223.937	613.517
Totale valore della produzione	266.034	652.619
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	90.067	15.783
7) per servizi	194.472	311.456
8) per godimento di beni di terzi	0	2.373
9) per il personale		
a) salari e stipendi	104.120	104.742
b) oneri sociali	8.656	8.765
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	10.351	10.396
c) trattamento di fine rapporto	9.866	10.016
e) altri costi	485	380
Totale costi per il personale	123.127	123.903
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	52.056	294.458
14) oneri diversi di gestione	(263.155)	(331.220)
Totale costi della produzione	196.567	416.753
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	69.467	235.866
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.084	3.791
Totale proventi diversi dai precedenti	1.084	3.791
Totale altri proventi finanziari	1.084	3.791
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	784	1.952
Totale interessi e altri oneri finanziari	784	1.952
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	300	1.839
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	69.767	237.705
21) Utile (perdita) dell'esercizio	69.767	237.705

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

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 al Collegio di Liquidazione i poteri per la vendita del patrimonio sociale.

Il presente bilancio, riferito alla data del 31.12.2020, è il terzo 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 2020, 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 29 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 SAFR Montefoscoli, 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, 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 ed 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 in bilancio 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, nuovi e maggiori accertamenti delle attività e delle passività.

È proseguita durante il 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 20 maggio 2020 è stata formalizzata, con atto Notaio D'Errico, la cessione di complessivi 9.908 mq di terreno agricolo della Unità Aziendale A1 al prezzo di euro 15.000.

La vendita in questione ha riguardato zone marginali che non precludono un'autonoma cessione in blocco di questa Unità Aziendale, per la quale continuano a pervenire al Collegio manifestazioni di interesse seppur ad oggi non formalizzate.

Relativamente all'Unità Aziendale A2, a seguito di avvio di procedura di evidenza pubblica, in data 31 luglio 2020, con atto Notaio Zalapì è stata formalizzata la cessione di mq 45.008 di terreno agricolo al prezzo di euro 35.000.

In data 4 settembre 2020 con atto Notaio Casarosa è stato formalizzato, mediante atto di permuta, l'acquisto di mq 69.040 di appezzamenti di terreno di varia coltura al prezzo di euro 58.000 e la cessione a favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di mq 70.540 sempre di appezzamenti di varia coltura al prezzo di euro 58.000; nello stesso atto la Tenuta Montefoscoli ha acquistato ulteriori mq 32.560 di terreno di varia coltura al prezzo di euro 15.500.

Questa operazione si è resa necessaria al fine di dare continuità ai terreni di proprietà e conseguentemente agevolare la cessione dell'Unità Aziendale A4.

Come sottolineato dal Collegio di Liquidazione nella presentazione del programma di liquidazione, mentre da un lato risulta ragionevolmente probabile ultimare la cessione dei vari poderi ricompresi nell'Unità Aziendale A2, che seppur bisognosi di profonde ristrutturazioni, sono situati in un contesto paesaggistico naturalistico molto apprezzato e richiesto dal mercato immobiliare, dall'altro lato si ribadisce la difficoltà nella cessione della "Villa" atteso che l'immobile necessita di imponenti investimenti per il suo ripristino.

Nel corso dell'esercizio, a causa della precaria condizione della copertura della "Villa", sono iniziati ulteriori lavori di manutenzione straordinaria al tetto dei locali posti lungo la via Vecchia delle colline per Legoli. In ragione di ciò, ma anche e soprattutto delle precarie condizioni manutentive del compendio immobiliare in commento, il Collegio già nel 2019 ha ritenuto opportuno adeguare il Fondo Costi e Oneri di Liquidazione

incrementando la voce "Manutenzione immobili" del complessivo importo di euro 150.000 con una corrispondente riduzione del patrimonio netto finale di liquidazione.

Con riferimento alla terza e ultima Unità Aziendale ancora nella disponibilità della società, la numero 4 che, lo si ricorda, risulta costituita quasi integralmente da terreni di forma regolare, irrigati e dotati di strade - e per questo idonei ad accogliere anche colture meccanizzate di tipo intensivo - i Liquidatori sottoscritti hanno formalizzato la cessione di parte della stessa in data 29 gennaio 2021 con atto Notaio Barone, ed esattamente 111 ettari su un totale di circa 143 ettari, al prezzo di euro 1.340.000.

L'entità complessiva dei debiti rispetto al primo bilancio di liquidazione al 31.12.2018 si è ridotta di circa il 64%, riducendosi da euro 1.151.084 a euro 405.709, di questi euro 200.000 oltre interessi sono stati rimborsati nel 2021 alla Provincia di Pisa a saldo del finanziamento a suo tempo concesso.

In data 23 agosto 2020, con il pagamento dell'ultima rata, è stato l'estinto il mutuo della Banca di Pescia e Cascina acceso in data 20.04.2018 per il complessivo importo di euro 159.000.

I Liquidatori, avvalendosi delle nuove disposizioni normative recate nella Legge di Bilancio 2020, vista l'intervenuta possibilità di avvalersi dell'istituto del *ravvedimento operoso* anche per i tributi locali, hanno definito la posizione debitoria in essere con il comune di Palaia quanto a IMU e TASI relative alle annualità 2016 e 2017.

In ragione di quanto sopra descritto, 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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

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	29.307	19.678	62.419
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.817	28.643	11.213	51.673
Valore di bilancio	1.617	664	8.465	10.746
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	253	920	1.173
Totale variazioni	-	253	920	1.173
Valore di fine esercizio				
Costo	13.434	29.560	20.598	63.592
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.994	28.643	11.213	51.850
Valore di bilancio	1.617	917	9.385	11.919

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
Prodotti finiti e merci	10.753	(333)	10.420

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Acconti	119.068	(562)	118.506
Totale rimanenze	129.821	(895)	128.926

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 31.12.2020 le rimanenze di patrimonio immobiliare sono iscritte nell'attivo dello Stato Patrimoniale per un valore complessivo di euro 7.208.619. Rispetto al 31.12.2019 hanno subito una diminuzione pari a euro 51.724. 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 31.12.2019	Variazioni 2020	Valori al 31.12.2020
Seminativi di pianura	1.501.010	-37.235	1.463.775
Seminativi di collina	1.303.939	-23.505	1.280.434
Bosco ceduo, terreni incolti, ecc.	417.336	17.824	435.160
Vigneti	0		0
Oliveti, orti, frutteti, ecc.	118.667	-8.280	110.387
Pascoli	205.578	-528	205.050
Terreni compromessi in vendita	147.530		147.530
Aree edificabili	616.660		616.660
Azienda venatoria	110.000		110.000
TOTALE TERRENI	4.420.720	-51.724	4.368.996
Villa	1.560.000		1.560.000
Poderi	1.279.623	0	1.279.623
TOTALE FABBRICATI	2.839.623	0	2.839.623
TOTALE	7.260.343	-51.724	7.208.619

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	3.418	7.053	10.471	10.471
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	26.230	(19.503)	6.727	6.727
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	112.962	(6.975)	105.987	105.987
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	142.610	(19.425)	123.185	123.185

I crediti tributari sono costituiti dal credito IVA maturato nell'anno pari a euro 2.295, dal credito Irap per euro 4.166, da ritenute d'acconto subite su interessi attivi per euro 266.

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	525.682	(316.067)	209.615
Denaro e altri valori in cassa	295	1.811	2.106
Totale disponibilità liquide	525.977	(314.256)	211.721

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 2020.

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 2020 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	17.369	11.885	-		29.254
Altre riserve					
Riserva straordinaria	330.003	225.819	-		555.822
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	-	-		103.831
Varie altre riserve	(2.660.928)	-	-		(2.660.928)
Totale altre riserve	(2.227.094)	225.819	-		(2.001.275)
Utile (perdita) dell'esercizio	237.705	-	237.705	69.767	69.767
Totale patrimonio netto	6.304.638	237.704	237.705	69.767	6.374.404

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rettifiche della Liquidazione	2.660.928
Rettifiche della Liquidazione	(2.660.928)
Totale	(2.660.928)

La riserva per rettifiche di liquidazione non ha subito riduzioni rispetto al 2019.

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	8.276.658	Capitale		5.790.521
Riserva legale	29.254	Utili	AB	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	555.822	Utili	AB	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	
Riserva da riduzione capitale sociale	103.831	Utili	AB		-
Varie altre riserve	(2.660.928)				-
Totale altre riserve	(2.001.275)				-
Totale	6.304.637				5.790.521

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/oneri (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 apposita 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
A - Costi e oneri di Liquidazione									
Compensi ai liquidatori	383.500		31.834	351.666	76.700		274.966	76.700	198.266
Pubblicità, inserzioni e affissioni	21.000		3.810	17.190	4.200		12.990	4.200	8.790
Manutenzione immobili	152.000		4.850	147.150	112.000	150.000	185.150	34.516	150.634
Costo del personale	629.356		67.856	561.500	123.000		438.500	123.000	315.500
Compenso revisore Unico	31.200		2.609	28.591	6.240		22.351	6.240	16.111
Assistenza legale e amministrativa	62.746		15.446	47.300	21.300		26.000	8.000	18.000
Utenze	32.711		5.176	27.535	6.400		21.135	6.400	14.735
Canoni e licenze software	13.500		3.496	10.004	2.200		7.804	2.200	5.604

Altri costi amministrativi della gestione	42.924	13.183	29.741	6.550	23.191	6.550	16.641
Imu e altre imposte locali	249.227	27.211	222.016	49.310	172.706	49.310	123.396
Costi automezzi	10.557	114	10.443	2.100	8.343	2.100	6.243
Coperture assicurative	45.000	5.976	39.024	9.000	30.023	9.000	21.023
Lavorazioni di terzi	176.956	176.956	0	0	0	0	0
Interessi passivi	39.516	26.890	12.627	8.157	4.470	2.270	2.200
TOTALE A	1.890.193	0	385.407	1.504.786	427.157	150.000	1.227.628
B - Proventi della liquidazione							
Canoni di locazione	24.850	2.900	21.950	0	4.970	16.980	4.970
TOTALE B	24.850	0	2.900	21.950	0	4.970	16.980
TOTALE FONDO (A-B)	1.865.343	0	382.507	1.482.836	427.157	145.030	1.210.648

I costi ad oggi sostenuti dalla società sono sostanzialmente in linea con quanto inizialmente previsto nel programma di liquidazione, ad esclusione, come dianzi riferito, 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.

<i>COSTI</i>	<i>COSTI SOSTENUTI 31.12.2018</i>	<i>UTILIZZO FONDO LIQUIDAZIONE 31.12.2018</i>	<i>COSTI SOSTENUTI 31.12.2019</i>	<i>UTILIZZO FONDO LIQUIDAZIONE 31.12.2019</i>	<i>COSTI SOSTENUTI 31.12.2020</i>	<i>UTILIZZO FONDO LIQUIDAZIONE 31.12.2020</i>
Compensi ai liquidatori	31.834	31.834	77.837	76.700	75.642	76.700
Pubblicità, inserzioni e affissioni	3.810	3.810	857	4.200	887	4.200
Manutenzione immobili	4.850	4.850	136.332	112.000	34.516	34.516
Costo del personale	67.856	67.856	123.903	123.000	123.126	123.000
Compenso Revisore Unico	2.609	2.609	6.363	6.240	6.356	6.240
Assistenza legale e amministrativa	15.446	15.446	38.840	21.300	22.407	8.000
Utenze	5.176	5.176	7.616	6.400	4.973	6.400
Canoni e licenze software	3.496	3.496	3.080	2.200	4.731	2.200
Altri costi amministrativi della gestione	13.183	13.183	14.786	6.550	6.084	6.550
Imu e altre imposte locvali	27.211	27.211	50.182	49.310	48.029	49.310
Costi automezzi	114	114	1.285	2.100	1.339	2.100
Coperture assicurative	5.976	5.976	9.486	9.000	8.557	9.000
Lavorazioni di terzi	176.956	176.956	0	0	0	0
Interessi passivi	26.890	26.890	10.110	8.157	3.054	2.270

TOTALE	385.407	385.407	480.677	427.157	339.701	330.486
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Con delibera assunta a in data 20 maggio 2020 sono stati conferiti in appalto, previa richiesta di n. 3 preventivi, alla società Eurolegna S.r.l., lavori di trinciatura su terreni di proprietà coltivati ad oliveto con un esborso totale di euro 13.975.

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.

Con delibera assunta a luglio 2020 sono stati conferiti in appalto, previo richiesta di n. 3 preventivi, alla società Agriter Snc lavori di deciocatura su terreni destinati a pioppeto e noceto per l'importo di euro 5.000 oltre IVA.

Sempre previa richiesta di n. 3 preventivi, sono stati affidati alla ditta Giulio Vender, lavori di esbosco per l'importo di euro 6.000 .

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

Per il 2020 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	200.000
Debiti verso banche	55.240	(55.240)	-	-
Debiti verso fornitori	67.196	(6.730)	60.466	60.466
Debiti tributari	31.214	(25.810)	5.404	5.404
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.289	(22.210)	6.079	6.079
Altri debiti	150.542	(16.782)	133.760	133.760
Totale debiti	532.481	(126.772)	405.709	405.709

I **"Debiti verso soci per finanziamenti"** sono rappresentati dal valore residuo del 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, parzialmente estinto in data 20 dicembre 2019.

I **"Debiti verso le banche"** sono stati azzerati con l'estinzione del mutuo chirografario concesso dalla Banca di Pescia e Cascina.

I **"Debiti verso fornitori"** ammontano per euro 13.555 a consulenze tecniche, contabili, amministrative e tributarie, per euro 43.311 sono relativi a spese sostenute per la produzione dell'erba medica e per euro 3.600 sono relativi a spese di manutenzione.

Gli **"Altri debiti"** sono costituiti da depositi cauzionali ricevuti per euro 34.000 e da debiti vari per euro 99.760 di cui quasi 80.000 euro relativi a compensi maturati dai Liquidatori e non 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 42.659, derivano dalla vendita di erba medica per euro 35.000 e dalla vendita di vino imbottigliato per euro 7.659.

La variazione delle rimanenze di prodotti ammonta ad euro 562: è data dalla variazione negativa di euro 5.562 dei prodotti finiti e dalla variazione positiva di euro 5.000 relativa alle anticipazioni colturali, ossia le lavorazioni di terzi sostenute per la coltivazione dell'erba medica i cui ricavi generati dalla vendita saranno di competenza del prossimo esercizio.

<i>Altri ricavi e proventi</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>DIFFERENZA</i>
Ricavi cessione terreni e fabbricati	108.000	482.255	-374.255
Ricavi da locazioni	5.604	10.453	-4.850
Sopravvenienze attive	8.369	7.310	1.059
Contributi in conto esercizio	100.655	111.721	-11.066
Altri ricavi	6.280	6.748	-468
Utilizzo Fondo Liquidazione	-4.970	-4.970	0
TOTALE	223.937	613.517	-389.580

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 2020 ammontano a euro 108.000.

I contributi in conto esercizio ammontano ad euro 100.655 e si riferiscono a contributi PAC per euro 65.123 e contributi della Misura 11-biologico per euro 35.532.

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

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>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>DIFFERENZA</i>
--	-------------------	-------------------	-------------------

Costi per materie prime suss. di consumo e merci

Acquisto materie prime	7.296	14.000	-6.705
Acquisto terreni	82.170	0	
Acquisto materiali di consumo	365	70	295
Materiali di manutenzione	182	1.053	-871
Acquisto confezioni e imballaggi	54	660	-606
TOTALE	90.067	15.783	74.283

La voce "acquisto terreni", come dianzi riferito a commento della voce "rimanenze", attiene ai terreni acquistati con l'atto di permuta perfezionato durante l'esercizio con l'Istituto Sostentamento Clero.

Costi per servizi

Le spese per servizi sono quelle di seguito suddivise:

Spese per servizi	31.12.2020	31.12.2019	DIFFERENZA
Lavorazioni di terzi	33.110	22.192	10.918
Spese per utenze	4.973	7.616	-2.643
Spese di manutenzione	34.516	136.332	-101.816
Spese per autovetture	1.339	2.335	-996
Consulenze legali, amministrative, fiscali e tecniche	22.407	38.840	-16.433
Compenso revisore	6.356	6.363	-6
Compenso liquidatori	75.642	77.837	-2.195
Spese per assicurazioni	8.557	8.437	120
Altre spese	7.572	11.504	-3.932
TOTALE	194.472	311.456	-116.983

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono suddivisi come di seguito:

Oneri diversi di gestione	31.12.2020	31.12.2019	DIFFERENZA
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Tributi locali	49.202	51.528	-2.326
Sopravvenienze passive	2.305	5.865	-3.560
Multe e sanzioni	2.314	22.847	-20.533
Altri oneri di gestione	2.957	3.382	-426
Utilizzo Fondo Liquidazione	-319.933	-414.842	94.910
TOTALE	-263.155	-331.220	68.066

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'anno 2020.

I proventi sono pari a euro 1.083 e rappresentano gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

Gli oneri finanziari sono pari a euro 3.054 e sono dati da interessi passivi maturati sul finanziamento concesso dalla Banca di Pescia e Cascina (euro 1.320), da quelli maturati sul finanziamento concesso dalla Provincia di Pisa (euro 1.017), da interessi passivi su debiti erariali (euro 486) e da altri interessi passivi (euro 231).

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 31.12.2020 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 123.126. Il numero medio dei dipendenti è pari a n. 3 unità invariato rispetto al biennio precedente.

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 2020 è stata presentata un'offerta irrevocabile di acquisto relativa a circa 111 ettari di terreno agricolo della Unità Aziendale A4, oltre al "Podere Carfalo", "Podere Trieste" e "Podere Roglio" la cui cessione è stata formalizzata in data 29 gennaio 2021 con atto Notaio Barone al prezzo di euro 1.340.000.

Sempre nel corso del 2020, il Collegio di liquidazione ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'acquisto, a seguito di avvio di procedura di evidenza pubblica, di mq 3.500 di terreno agricolo situato anch'esso nella Unità Aziendale A4 al prezzo di euro 4.200. Il relativo atto di compravendita sarà formalizzato a breve.

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	26/05/2021	29/05/2020
B) Immobilizzazioni	262.412.680	256.478.621
C) Attivo circolante	100.067.552	82.681.355
Totale attivo	362.480.232	339.159.976
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	99.354.397	99.354.397
Riserve	107.792.038	102.192.477
Utile (perdita) dell'esercizio	12.590.412	5.499.990
Totale patrimonio netto	219.736.847	207.046.864
B) Fondi per rischi e oneri	8.164.026	4.603.814
D) Debiti	84.300.432	83.539.002
E) Ratei e risconti passivi	50.278.927	43.970.196
Totale passivo	362.480.232	339.159.876

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	26/05/2021	29/05/2020
A) Valore della produzione	69.019.321	60.137.634
B) Costi della produzione	53.385.250	52.959.722
C) Proventi e oneri finanziari	(2.492.847)	(1.197.669)
Imposte sul reddito dell'esercizio	550.812	480.253
Utile (perdita) dell'esercizio	12.590.412	5.499.990

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Con riferimento al risultato dell'esercizio pari a euro 69.767 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 3.488,40
- Riserva Straordinaria euro 66.279,60.

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 2020 e corrisponde alle scritture contabili.

Il Collegio di Liquidazione

(dr. Giuseppe Rotunno)

(dr. Alberto Mariannelli)