

BILANCIO SOCIALE ANNO 2023
IMPRESA SOCIALE COGHI VERA SRL
(D.L. 4 /7/ 2019 – MISE)

Parte introduttiva

L'impresa sociale Vera Coghi srl si è costituita con effetto dal 7.8.2019 mediante trasformazione di una società preesistente denominata Sas Società Agricola Sviluppo srl e con attività di pura gestione immobiliare della quale ha mantenuto il codice fiscale/partita iva e la struttura di società a responsabilità limitata.

Lo statuto è stato redatto nel rispetto del Dlgs 112/2017 e pertanto si trova iscritta nell'apposito albo riservato alle imprese sociali.

Trattandosi di impresa sociale costituita sotto la forma giuridica di società a responsabilità limitata il presente bilancio si aggiunge al bilancio redatto nel rispetto della normativa civilistica e da cui si possono attingere tutte le informazioni complementari a quelle derivanti dalla stesura del presente bilancio redatto nel rispetto delle normative recenti.

Principi di redazione del bilancio sociale

Il presente bilancio viene presentato nel rispetto delle linee guida del Decreto 4/7/2019 del MISE e dell'OIC 35 .

I principi di redazione del bilancio seguiti nella stesura del presente bilancio sono quelli indicati all'art. 5 del decreto qui di riferimento, molti dei quali mutuati dai principi contabili dell'OIC che regolano la redazione del bilancio Cee per i bilanci delle società di capitale.

I principi ai quali la presente impresa sociale si è attenuta, sono i seguenti:

- Rilevanza
- Completezza
- Trasparenza
- Neutralità
- Competenza di periodo
- Comparabilità
- Chiarezza
- Veridicità e verificabilità
- Attendibilità
- Autonomia delle terze parti

Il bilancio Cee redatto costituirà un valido supporto informativo della attività svolta ed un suo completamento.

Metodologia adottata per la redazione del bilancio sociale

La nostra società è costituita sotto la veste giuridica di società a responsabilità limitata e pertanto sottoposta alla normativa del codice civile che regola il suo funzionamento.

Il bilancio CEE approvato è stato pertanto redatto nel rispetto di tale normativa e dei principi contabili: ad esso si rimanda in quanto contiene tutte le informazioni e i principi in precedenza elencati.

RELAZIONE DI MISSIONE

Informazioni generali sull'ente

Denominazione

IMPRESA SOCIALE VERA COGHI SRL

Sede legale: MORTARA (PV) - C.so Garibaldi, 28

Sede operativa: CASTELLO D'AGOGNA – P.zza Vittorio Emanuele II, n. 37

Codice fiscale e Partita Iva 00187030184 - REA 11760

Finalità

Le **finalità** della impresa Sociale da statuto sono le seguenti:

- *interventi e prestazioni sanitarie unitamente a iniziative nel settore dell'assistenza sanitaria e socio sanitaria;*
- *interventi per servizi sociali, quali le locazioni di alloggi sociali e la beneficenza a favore di soggetti svantaggiati;*
- *iniziative culturali in ambito letterario e artistico, organizzando eventi, incontri letterari, mostre nel Castello Isimbardi di Castello D'Agogna;*
- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del D.Lgs.22 gennaio 2004 n. 42*
- *interventi e servizi finalizzati alla salvaguardia e al miglioramento delle condizioni dell'ambiente e all'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali;*
- *ricerca scientifica in ambito ambientale e di particolare interesse sociale;*
- *l'organizzazione e gestione, nell'ambito culturale e artistico, di attività di piccolo turismo e accoglienza di interesse sociale, culturale e promozione del territorio.*

Le sue **finalità** sono speculari a quelle del socio unico controllante Fondazione Vera Coghi e sono state statuite con le seguenti **motivazioni**:

- **Interventi in campo sanitario e socio-sanitario;** questa rappresenta la finalità prevalente sia di Fondazione Coghi che della impresa sociale costituita quale suo braccio operativo.

Nell'ambito di detta finalità l'Impresa sociale gestisce un Poliambulatorio accreditato dalla Regione Lombardia per visite specialistiche geriatriche e reumatologiche attualmente in fase di ampliamento così come da recente comunicazione sul portale di ATS di Pavia.

Fra i suoi obiettivi principali (nell'ambito delle prestazioni socio-sanitarie) rimane la **realizzazione di un villaggio Alzheimer elemento costante dal bilancio dell'anno 2019** ma la cui realizzazione si profila sempre più difficile, pur nella considerazione che il nostro gruppo ne garantirebbe la sua realizzazione.

Attualmente, grazie ai primi fondi provenienti dalla cessione di una importante area agricola si profila la realizzazione di un progetto socio sanitario meno impegnativo, ma in ogni caso di grande utilità e in ossequio ad una recente normativa del febbraio 2023.

- **Interventi e servizi sociali;** l'impresa sociale ha in proprietà fabbricati che ha destinato in locazione sociale a soggetti svantaggiati; trattasi di una locazione stipulata con una Onlus che gestisce una comunità di minori assegnati dai Tribunali.
- **Iniziative culturali in ambito letterario e artistico. Interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio;** nel patrimonio immobiliare della impresa sociale è presente un immobile di interesse storico già riconosciuto dalla Soprintendenza Regionale e costituito di un castello originario del XIV° secolo ampiamente recuperato allo scopo di conservare il prezioso patrimonio; questo immobile per sua vocazione è adatto ad accogliere manifestazioni culturali e mostre d'arte.

Nell'anno si sono svolte due manifestazioni culturali, anche in collaborazione con la controllante Fondazione Vera Coghi; sono proseguite numerose visite al castello nei cui locali si può visitare una mostra permanente realizzata con parte delle numerose mappe che fanno parte dell'archivio storico di proprietà della Fondazione Coghi.

Fra i beni ereditati da Vera Coghi e di proprietà della controllante vi è infatti un prezioso Archivio risalente all'anno 1219 con un primo documento a firma di Federico II° e con oltre 200 mappe (del 1600 – 1700 – 1800) che descrivono la trasformazione del nostro territorio agricolo e del suo paesaggio. Parte di questi documenti sono esposti nella mostra permanente prima citata.

Sono inoltre stati rinvenuti nel Castello, documenti risalenti all'occupazione nel 1944 di un comando tedesco che aveva fatto del castello il suo comando: fotografie di parenti del maggiore tedesco che lo comandava, lettere della moglie e altro; documenti abbandonati verosimilmente allorché il Comando tedesco è fuggito, inseguito dagli alleati.

Nell'anno 2022 è stata allestita una mostra di questi documenti arricchiti di molta altra documentazione ritrovata negli archivi del territorio; la sua presentazione è stata affidata al prof. Pierangelo Lombardi dell'Università di Pavia.

- **Interventi e servizi finalizzati alla salvaguardia e al miglioramento delle condizioni dell'ambiente;** Questa finalità, con l'accezione mutuata sempre dalla legge del terzo settore che l'ha definita di interesse generale, deve considerarsi rientrando a pieno titolo nell'ambito

della finalità prevalente su indicata; questo per quanto riguarda il suo impatto con la salute sul territorio.

La Lomellina è la seconda zona più depressa in tutta Europa; questo favorisce la concentrazione di polveri sottili che per sua naturale conformazione il territorio non riesce a smaltire con facilità; l'altrettanta concentrazione di camini autorizzati in Lomellina provoca una concentrazione di polveri che fa considerare il territorio fra quelli più inquinati della Regione Lombardia; a questo l'impresa sociale intende dedicare tutta la sua attenzione proseguendo una attività iniziata nel tempo da Fondazione Coghi con la promozione di 2 convegni svolti nel passato con la partecipazione di molti membri dell'allora comitato di valutazione di impatto ambientale del Ministero dell'ambiente.

– **ricerca scientifica in campo ambientale;** questa finalità è stata inserita a seguito della redazione di un progetto di economia circolare dei rifiuti da realizzare con il progetto del Villaggio Alzheimer; il progetto, redatto da accademici dell'università di Pavia e Brescia, sarà oggetto, se realizzato, di ricerca.

Amministrazione/governance/struttura

L'amministrazione di questa società è affidata ad un Amministratore Unico con i soli poteri di ordinaria amministrazione

Amministratore Unico (anche Presidente di Fondazione Vera Coghi)

Zenoni Maria Angela

Nata a Mortara (Pv) il 31/05/1948

Cod. Fisc.: ZNNMNG48E71F754H

Residente in Mortara (Pv) – P.zza Silvabella, 12

E' una società a socio unico; il socio unico è costituito dalla:

FONDAZIONE VERA COGHI

Con sede in Mortara – C.so Garibaldi, 28

Cod. Fisc. 02221020189

Alla Fondazione Coghi spetta dunque la direzione, il coordinamento della impresa sociale e, per disposizioni statutarie, la gestione straordinaria della società

Per la stessa ragione condivide con Fondazione la figura dell'amministratore unico che risulta essere anche il Presidente di Fondazione Coghi.

Si ricorda che il presidente di Fondazione è stato nominato a vita dalla testatrice e specularmente amministratore unico in sua vece da lei ancora in vita nella sua partecipata Società Agricola Sviluppo srl attualmente scissa in due altre società delle quali una divenuta impresa sociale.

Fondazione Coghi delibera, non solo tutti gli interventi che le spettano per disposizioni statutarie e riconducibili alla gestione amministrativa straordinaria, ma il Presidente di Fondazione, nelle sua doppia veste anche di amministratore unico sia della impresa sociale che della newco immobiliare costituita con la scissione, condivide con il Consiglio di amministrazione di Fondazione Coghi ogni altro intervento di gestione ordinaria significativo quanto qui riferito trova conferma nei verbali dei Consigli di amministrazione di Fondazione e nei numerosi scambi di mail che avvengono fra i Consiglieri. Pertanto si può concludere che l'amministrazione della impresa sociale è stata e sarà il frutto corale del Consiglio di amministrazione della Fondazione Coghi.

Attività di controllo:

E' svolta dal dott. Gallina Fabrizio in qualità di sindaco

Dottore commercialista iscritto all'albo dei revisori

Nato a Mortara (Pv) il 19/04/1955

Cod. Fisc. GLLFRZ55D19F754V

Nominato con atto del Notaio Cellerino in data 18/07/2019

Persone che operano per l'ente

Il personale alle dipendenze presente in azienda nell'anno 2023 è stato il seguente:

- Un dipendente manutentore assunto dalla società sorella Immobiliare Coghi, e distaccato per il 50% alla impresa sociale.
- Una dipendente amministrativa assunta a tempo indeterminato a partire dal settembre 2023, ma parzialmente distaccata alla sorella Immobiliare Coghi ed alla mamma Fondazione Coghi
- Il direttore sanitario del Poliambulatorio è il dott. Camillo Schiantarelli.

Si segnala la presenza di molti volontari per gli eventi culturali, ma solo occasionali; queste manifestazioni culturali si rendono possibili soprattutto per la loro presenza; ulteriori costi per queste prestazioni non consentirebbero il loro svolgimento.

Illustrazione delle poste di bilancio

In ordine ai **punti 3 – 4 – 5 – 6 - 7- 8 – 13 – 14 – 15 – 16 - 17 – 18 -19 dell'OIC 35** dedicato agli ETS si rinvia a quanto dettagliatamente commentato in nota integrativa del bilancio CEE trattandosi di un soggetto giuridico costituito in forma di società a responsabilità limitata.

Punto 9 – indicazione degli impegni di spesa o reinvestimento fondi o contributi ricevuti con finalità specifiche.

E' presente nel bilancio una riserva per contributo in c/impianti di € 77.852 rimasta tale dall'anno precedente e derivante da una devoluzione di monete d'oro proveniente dalla propria controllante Fondazione Coghi; è destinata ad investimenti indicati nella nota integrativa al bilancio 2020 alle pagine 2 – 3.

Punto 10 - descrizione dei debiti per erogazioni liberali condizionate

Non ve ne sono

Punto 11 – un’analisi delle principali componenti del rendiconto gestionale, organizzate per categoria, con indicazione dei singoli componenti di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali

RISULTATI ECONOMICI PER AREE

AREE	COSTI	RICAVI	RISULTATO
GESTIONE FONDIARIA	22.921	44.552	+21.631
GESTIONE AMBULATORIO	54.077	46.020	-8.057
ATTIVITA' CULTURALI	-----	630	+ 630
LOCAZIONI SOCIALI	-----	14.400	+ 14.400
COSTI GESTIONE CASTELLO	50.562	-----	-50.562
COSTI AMMINISTRATIVI DI GESTIONE	70.955	-----	-70.955
RICAVI COMMERCIALI	-----	-----	-----
ALTRI RICAVI RESIDUALI	-----	929	+929
IMPOSTE ANTICIPATE	-21.011		+21.011
TOTALI	177.504	106.531	-70.973

Allo stato l'attività della impresa sociale appare ad evidenza filantropica piuttosto che quella di una attività imprenditoriale.

Di fatto l'attività imprenditoriale potrà essere intrapresa al momento della gestione di un progetto socio sanitario che è attualmente in preparazione.

DETTAGLI

SCOMPOSIZIONE CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2022 GESTIONE FONDIARIA

	COSTI	RICAVI
		€ 44.552
IMU	€ 17.446	
SERVIZI	€ 5.191	
AMM.	€ 284	

TOTALE € 22.921 € 44.552

L'importo IMU incide sui ricavi fondiari nella misura dell'39,15%

GESTIONE POLIAMBULATORIO

	COSTI	RICAVI
ACQ.MAT.SANITARIO	€ 138	€ 46.020
SERVIZI SANITARI	€ 39.594	
SEGRETERIA	€ 11.972	
AMMORTAMENTI	€ 2.373	

TOTALE € 54.077 € 46.020

I compensi dei servizi sanitari incidono nell'89,91 % dei ricavi.

GESTIONE LOCAZIONE SOCIALE

COSTI	RICAVI
	€ 14.400

TOTALE € 14.400

GESTIONE EVENTI CULTURALI

COSTI	RICAVI
	€ 630

TOTALE € € 630

COSTI MANTENIMENTO CASTELLO

	COSTI	RICAVI
ACQUISTI	€ 8.274	-----
SERVIZI (1)	€ 15.641	
NOLEGGIO	€ 1.151	
MANUTENZIONE	€ 330	
DIPENDENTE MANUT.	€ 18.945	

AMMORTAMENTI € 6.221

TOTALE € 50.562

COSTI GESTIONE GENERALE

	COSTI	RICAVI	SALDO
		€ --	
ACQUISTI	€ 3.267		
SERVIZI GENERALI	€ 6.634		
SERVIZI AMMIN. (2)	€ 34.186		
DIPENDENTE	€ 11.972		
ONERI TRIBUTARI	€ 7.073		
ALTRI COSTI D'ESERCIZIO	€ 5		
ONERI DIVERSI	€ 2.654		
AMMORTAMENTI	€ 5.060		
ONERI FINANZIARI	€ 104		

TOTALE € 70.955

ULTERIORI DETTAGLI

SERVIZI CASTELLO:

(1)	Energia Elettrica	€ 4.671
	Riscaldamento	€ 602
	Acqua	€ 89
	Assicurazioni Castello	€ 3.412
	Spese manutenzione parco	€ 3.717
	Spese canone web/servizi internet	€ 131
	Spese pubblicità Castello	€ 1.514
	Spese attrezzature parco	€ 1.505
	TOTALE SERVIZI CASTELLO	€ 15.641

SERVIZI AMMINISTRATIVI GENERALI

(2)	Spese consul. paghe ordinaria	€ 1.037
	Gestione amministr/ademp fiscali ord	€ 9.960
	Spese consul.ing/arch/geom.ordinarie	€ 2.787
	Emolumenti organi di controllo	€ 3.000
	Comp amm.unico Imp. Sociale	€ 15.000
	Manutenzioni varie	€ 182
	Collaborazioni amministrative occ	€ 2.220

	TOTALE SERVIZI AMMINISTRATIVI	€ 34.186

Punto 22 costi figurativi

I volontari partecipano solo agli eventi culturali ed in via non continuativa; pertanto molto saltuariamente; non quantificabile il loro apporto.

Punto 23 – differenza retributiva tra i lavoratori dipendenti

Non si segnala nulla a tal riguardo

Punto 24 – attività di raccolta fondi

Non vi è stata; le raccolte fondi di norma sono organizzate dalla partecipante Fondazione Coghi.

Rispetto dei principi/requisiti di appartenenza

Verifica della prevalenza nello svolgimento delle attività di interesse generale sulle altre (art.2 DL 112 luglio 2017)

I proventi che stabilmente affluiscono alla impresa sociale e non derivanti da attività istituzionale sono stati nell'anno solo quelli di natura fondiaria e che un interpello proposto da codesta impresa alla DRE Regione Lombardia ha escluso dal rapporto di prevalenza richiesto dalla normativa.

Dall'esame della situazione contabile definitiva alla data del 31.12.2023 risulta che il totale dei ricavi da conto economico è stato di € 105.602.

Da essi **vanno esclusi nel rapporto che determina la prevalenza della attività di interesse generale** i proventi derivanti dalla gestione proventi fondiari e determinati dalla locazione di aree agricole e affitti di fabbricati nel complesso pari a € 40.387.

Pertanto per la determinazione del rapporto stabilito dall'art. 2 del Dlgs 112/2017 dal totale dei ricavi va considerato solo l'importo di € 65.215.

I ricavi dovuti alle finalità istituzionali sono i seguenti:

Ricavi per prestazioni ambulatoriali	€ 46.020
Ricavi locazione sociale	€ 14.400
Ricavi eventi culturali	€ <u>630</u>

TOTALE RICAVI PER FINALITA' ISTITUZ. € 61.050

Si può pertanto concludere che detti proventi, corrispondono al 93,61% , di tutti i proventi riconducibili alla impresa sociale (al netto di quelli fondiari) al fine della determinazione della prevalenza della attività istituzionale di interesse generale rispetto alle altre attività.

Illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie

Punto 20 – modalità di perseguimento delle finalità statutarie

Punto 21 – contributo che le attività diverse forniscono al perseguimento della missione

Punto 20

Con l'afflusso di nuova liquidità si imporranno decisioni sulla scelta di iniziative in campo socio sanitario alternative alla realizzazione del villaggio Alzheimer laddove non si intravederanno margini per la sua realizzazione.

Sono previsti ancora interventi di messa in sicurezza di un fabbricato che presenta evidenti segni di stabilità.

Questa impresa sociale non intende svolgere attività con scopo di lucro e dunque commerciali se non occasionali o strettamente accessorie alle attività di interesse generale istituzionali e in ogni caso come fonti di proventi per coprire le elevate spese per il mantenimento del castello o da utilizzare per i suoi scopi istituzionali.

Punto 21

Attività svolte nell'anno 2023

In **ambito sanitario** il poliambulatorio ha proseguito nelle sue visite specialistiche, nell'anno è iniziato un lungo percorso per ampliare le specialità.

L'attività svolta nell'anno è stata la seguente:

visite geriatriche 215

visite reumatologiche 169

In ambito culturale:

- Prosegue la mostra storica permanente del nostro archivio storico molto visitata
- L'istituzione di un bando emesso da Fondazione Coghi e realizzato dall'Impresa Sociale diretto agli studenti di scuola media superiore ed inferiore.
- L'esposizione di opere d'arte di artisti di Lomellina

Obiettivi per il futuro

Interventi sanitari e socio sanitari

La missione prevalente cui questa impresa sociale è quella degli interventi in campo sanitario e socio sanitario:

- Poliambulatorio: prosegue la ricerca per l'inserimento di nuove specialità e la previsione nell'ambito della fisiatria di una palestra per pazienti con fragilità motorie.
- Interventi socio sanitari: è in corso un nuovo progetto.

Iniziative culturali

Verrà ripetuto nel 2024 un bando per studenti.

È in preparazione un evento suggerito dal nostro archivio storico con la trascrizione di documenti dall'anno 1219 a firma di Federico II°

Si prevedono ancora altre iniziative espositive dedicate all'arte.

Sempre aperte le visite al nostro castello ed alla sua mostra delle sue mappe derivante dall'archivio di Fondazione Coghi particolarmente attive nei mesi Aprile/Giugno e Settembre/Ottobre.

Monitoraggio svolto dall'organo di controllo

In allegato la relazione al bilancio del sindaco dott. Fabrizio Gallina.

L'amministratore unico

Maria Angela Zenoni