

**AZIENDA AGRICOLA DI MONTEPALDI SRL**

Codice fiscale 00658210489 – Partita iva 00658210489  
 VIA MONTEPALDI 12 FRAZIONE MONTEPALDI  
 50026 SAN CASCIANO IN VAL DI PESA FI  
 Numero R.E.A 300238  
 Registro Imprese di FIRENZE n. 00658210489  
 Capitale Sociale € 1.756.000,00 i.v.

**BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2021**

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	168.998	149.098
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	5.527.137	5.459.352
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	10.713	10.713
<b>B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>5.706.848</b>	<b>5.619.163</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I) RIMANENZE	1.027.588	1.244.465
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	503.944	348.308
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	8.349	8.349
3) Imposte anticipate	14.347	14.347
II TOTALE CREDITI :	526.640	371.004
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	2.006	2.006
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	114.268	272.698
<b>C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>1.670.502</b>	<b>1.890.173</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>29.305</b>	<b>52.787</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>7.406.655</b>	<b>7.562.123</b>

<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I) Capitale	1.756.000	1.756.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	371.944	371.944
IV) Riserva legale	12.246	12.246
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	2.307.833	2.645.564
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	124.955 -	337.731 -
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>A TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.323.068</b>	<b>4.448.023</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>62.907</b>	<b>117.714</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>79.873</b>	<b>162.734</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	2.066.686	1.960.257
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	671.369	660.846
<b>D TOTALE DEBITI</b>	<b>2.738.055</b>	<b>2.621.103</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>202.752</b>	<b>212.549</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>7.406.655</b>	<b>7.562.123</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	822.913	586.737
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	213.002 -	134.562 -
4) Incrementi immobilizz. per lavori interni	251	4.732
5) Altri ricavi e proventi		
a) Contributi in c/esercizio	107.058	101.906
b) Altri ricavi e proventi	142.019	27.863
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	249.077	129.769
<b>A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>859.239</b>	<b>586.676</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	150.355	108.930
7) per servizi	379.191	311.644
8) per godimento di beni di terzi	3.239	3.131
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	277.365	287.601
b) oneri sociali	49.261	30.363
c) trattamento di fine rapporto	9.896	10.834
e) altri costi	1.881	1.881
9 TOTALE per il personale:	338.403	330.679
10) ammortamenti e svalutazioni:		
d) svalutaz. crediti(att.circ.) e disp.liq.	0	25.744
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	0	25.744
11) variaz.riman.di mat.prime,suss.di cons.e merci	3.875	11.452
13) altri accantonamenti	29.433	10.703
14) oneri diversi di gestione	37.238	78.765
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>941.734</b>	<b>881.048</b>
<b>A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>82.495 -</b>	<b>294.372 -</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		

<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti:</i>		
<i>d5) da altri</i>	0	1 -
<b>d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:</b>	0	1 -
<b>16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)</b>	0	1 -
<b>17) interessi e altri oneri finanziari da:</b>		
<i>c) debiti verso controllanti</i>	10.000	10.000
<i>e) altri debiti</i>	32.460	33.358
<b>17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:</b>	42.460	43.358
<b>15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	42.460 -	43.359 -
<b>D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE</b>		
<b>A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	124.955 -	337.731 -
<b>21) Utile (perdite) dell'esercizio</b>	124.955 -	337.731 -

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2021

### Nota Integrativa parte iniziale

#### STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme di legge ed ai principi contabili ed è costituito dai seguenti documenti:

- stato patrimoniale, redatto in conformità alla struttura determinata dall'art. 2423-ter del codice civile ed allo schema ed alle disposizioni previste dagli articoli 2424 e 2424-bis del codice civile;
- conto economico, redatto in conformità alla struttura determinata dall'art. 2423-ter del codice civile ed allo schema ed alle disposizioni previste dagli articoli 2425 e 2425-bis del codice civile;
- nota integrativa, predisposta secondo il disposto dell'art. 2427 del codice civile, contenente le analisi dei conti sinteticamente esposti nei prospetti numerici di cui ai due precedenti documenti e tutte quelle informazioni di carattere descrittivo necessarie per agevolare la lettura del bilancio;
- inoltre, sebbene non ne sussista un preciso obbligo normativo, è stato ritenuto opportuno corredare il presente bilancio di una relazione sulla gestione, quest'ultima predisposta ispirandosi al disposto dell'articolo 2428 del codice civile. Pertanto, con riferimento alle informazioni concernenti la natura dell'attività svolta dalla società, l'analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della società, gli interventi sul capitale ed i diversi settori di attività nei quali la società opera, si rinvia alla relazione sulla gestione;
- considerato che la società è controllata interamente da un ente pubblico, a corredo del bilancio di esercizio è stata predisposta la relazione sul governo societario, contenente le informazioni richieste dall'art. 6, comma 2 e dall'art. 14, comma 2 del D.Lgs. 175/2016. Tali informazioni sono integrate nella relazione sulla gestione.

Il bilancio è stato predisposto applicando i principi contabili OIC. Per ogni voce di stato patrimoniale e di conto economico sono indicati i corrispondenti valori riferiti all'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate, fornendo nella presente nota integrativa i relativi commenti nel caso in cui le differenze possano essere considerate rilevanti e significative.

Gli importi dello stato patrimoniale, del conto economico e degli schemi della nota integrativa sono espressi in unità di euro, senza cifre decimali, così come consentito dalla normativa vigente.

Si dichiara inoltre che la Società:

- non ha posto in essere operazioni con parti correlate di natura rilevante e che non siano state concluse a normali condizioni di mercato;
- non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento;
- non possiede, né ha acquistato o ceduto, quote proprie o azioni o quote di società controllanti;
- non ha emesso altri strumenti finanziari;
- negli esercizi precedenti a quello ad oggetto del presente bilancio ha ricevuto un finanziamento dal socio unico e tale operazione di finanziamento è illustrata nella specifica sezione dedicata ai finanziamenti soci della presente nota integrativa;
- nell'esercizio non ha sottoscritto accordi non risultanti dallo stato patrimoniale i cui rischi e benefici da essi derivanti siano significativi o necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. Tuttavia, si segnala che nell'esercizio

2012 è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) avente ad oggetto la realizzazione di alcuni interventi di miglioramento agricolo-ambientale (atto meglio descritto nell'apposita sezione dedicata alle informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale della presente nota integrativa, a cui si rinvia) non risultante dallo stato patrimoniale e da cui derivano rischi necessari a meglio comprendere e valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Si precisa che ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi.

Si precisa inoltre che nella redazione del presente bilancio sono state rispettate la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

## PRINCIPI DI REDAZIONE

In particolare, con riferimento ai principi di redazione di cui all'art. 2423-bis c.c. ed alla clausola generale di formazione del bilancio di cui all'art. 2423 c.c.:

- la Società ha redatto il bilancio 2019 ed il bilancio 2020 considerando di essere un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, in base alla valutazione di sussistenza della continuità operata in data 31/12/2019, senza considerare nessun evento successivo. Al 31 dicembre 2019 la società aveva continuità aziendale ai sensi dei paragrafi 21 e 22 del Principio contabile OIC 11. La società aveva quindi redatto il bilancio 2019 senza tener conto dei fatti e delle circostanze manifestatisi dopo la chiusura dell'esercizio, esercitando quindi in tale esercizio la deroga di cui all'art. 7 del DL 23/2020, convertito con modifiche dalla L. 40/2020 e poi al primo comma dell'art. 38-quater della L. 77/2020. La società aveva poi redatto il bilancio 2020 ai sensi del secondo comma dell'art. 38-quater della L. 77/2020, esercitando la deroga ivi contenuta. La valutazione prospettica eseguita al 31 dicembre 2021 ai sensi del paragrafo 22 dell'OIC 11 ha esito positivo, anche se sussistono incertezze significative in ordine alla continuità aziendale, meglio descritte nell'apposito paragrafo. Ciò premesso, nel presente bilancio la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli utilizzati per la formazione del bilancio relativo all'esercizio precedente;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.. A tal proposito si fa presente che la Società, in continuità con le politiche adottate per l'esercizio 2020, anche per l'esercizio 2021 non ha effettuato gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali avvalendosi della deroga prevista a suo tempo dall'art. 60 della legge 126 del 2020 - di conversione con modificazioni del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 ed estesa anche all'esercizio 2021 dapprima dalla legge 234/2021 (Finanziaria 2022) e successivamente dal DL 228/2021 (Decreto Milleproroghe).

Il medesimo articolo 60 al comma 7-quater prevede che “la nota integrativa dà conto delle ragioni della deroga, nonché dell’iscrizione e dell’importo della corrispondente riserva indisponibile, indicandone l’influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell’esercizio.” Pertanto, anche in considerazione del Documento interpretativo 9 della L. 13 ottobre 2020, n. 126 emanato dall’OIC, la Società per l’esercizio 2021:

- a) ha sospeso gli ammortamenti di tutte le immobilizzazioni materiali e immateriali, prolungando di un anno la durata del piano di ammortamento di ciascuna immobilizzazione, ricorrendone la possibilità tecnica, economica e giuridica;
- b) si è avvalsa di tale sospensione al fine di ridurre la perdita registrata per effetto della pandemia.

Ciò posto, si riepiloga nella tabella seguente l’impatto della deroga sulla situazione economico e patrimoniale della Società:

Voce di stato patrimoniale o conto economico interessata dalla sospensione degli ammortamenti	Valore al 31.12.2021 indicato in bilancio	Valore al 31.12.2021 (senza sospensione degli ammortamenti)	Differenza (impatto della deroga su situazione economico-patrimoniale)
A	b	c	d = c - b
<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
<b>ATTIVO</b>			
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
I. Immobilizzazioni immateriali	168.998	131.559	(37.439)
II. Immobilizzazioni materiali	5.527.137	5.415.430	(111.707)
III. Immobilizzazioni finanziarie	10.713	10.713	(149.146)
<b>TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>5.706.848</b>	<b>5.557.702</b>	<b>(149.146)</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>7.406.655</b>	<b>7.257.509</b>	<b>(149.146)</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
IX - Patrimonio netto – Utile (perdita) dell’esercizio	(124.955)	(274.101)	(149.146)
<b>TOTALE A) PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.323.068</b>	<b>4.173.922</b>	<b>(149.146)</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>7.406.655</b>	<b>7.257.509</b>	<b>(149.146)</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>			
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>859.239</b>	<b>859.239</b>	
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
<b>10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>			
a. Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	37.439	37.439
b. Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	111.707	111.707
<b>TOTALE 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>-</b>	<b>149.146</b>	<b>149.146</b>
<b>DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZ. (A - B)</b>	<b>(82.495)</b>	<b>(231.641)</b>	<b>(149.146)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(124.955)</b>	<b>(274.101)</b>	<b>(149.146)</b>
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL’ESERCIZIO</b>	<b>(124.955)</b>	<b>(274.101)</b>	<b>(149.146)</b>

## PROSPETTIVA DELLA CONTINUITA’ AZIENDALE

Come noto, la Società pur avendo ad oggetto sociale principale l’esercizio di attività di ricerca, studio, sperimentazione e di assistenza tecnica, nonché didattica, di formazione e di divulgazione nei settori agrario, forestale e ambientale, negli ultimi esercizi ha ritratto le risorse economico-finanziarie

necessarie al proprio sostentamento dalla conduzione della propria azienda agricola, in particolare potenziando le attività del settore vitivinicolo attraverso lo sviluppo di una specifica funzione commerciale, in esecuzione di un piano di risanamento finalizzato a ricostituire gli equilibri economico-finanziari della Società stessa.

Ciò posto, è oggi doveroso verificare se in costanza dell'attuale impianto strategico, a seguito di due esercizi caratterizzati dagli effetti negativi che la pandemia da Covid-19 ha avuto sui mercati, sia possibile mantenere la continuità aziendale per l'esercizio 2022.

A tal fine è necessario premettere quanto segue:

- nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha proseguito l'attività di sviluppo della funzione commerciale del settore vitivinicolo, conseguendo un recupero del fatturato fino quasi al livello di quello raggiunto ante pandemia da Covid-19 e riprendendo quindi il percorso di riduzione delle perdite operative interrotto con l'esercizio 2020;
- da un punto di vista economico, l'esercizio 2021 si è chiuso con una perdita di 124.955 euro, rispetto ad una perdita 2020 di 337.731 euro. I ricavi ed i costi operativi dell'esercizio 2021 sono risultati in linea con quanto programmato, seppur sia stata registrata una significativa contrazione del valore della produzione causata dalla riduzione della produzione vitivinicola ottenuta dalla vendemmia 2021;
- in merito all'esercizio 2022, proseguendo l'attività di sviluppo della rete commerciale del settore vitivinicolo, vi è la prospettiva di realizzare crescenti ricavi di vendita, conseguendo un livello di costi in linea con quelli del 2021;
- tuttavia, allo stato attuale l'equilibrio economico garantito dalla gestione operativa potrebbe essere conseguibile non prima di ulteriori due esercizi di attività ed esclusivamente nel caso in cui sia iniziata la realizzazione di investimenti improrogabili nel settore produttivo vitivinicolo e siano proseguiti gli investimenti nella funzione commerciale del medesimo settore;
- tali ultimi essenziali interventi, saranno possibili soltanto nel caso in cui sia dato avvio alle dismissioni immobiliari programmate per l'esercizio 2022, ovvero attraverso il ricorso al credito bancario o all'intervento finanziario del Socio unico;
- la Società nel corso dell'esercizio appena concluso ha proseguito le trattative per l'ottenimento di nuovi e necessari finanziamenti bancari. Tuttavia, alla data di redazione della presente nota, non è stato possibile ottenere i finanziamenti prospettati. Anzi, dal 1° gennaio 2022, a seguito del venir meno delle straordinarie misure emergenziali in tema di moratorie bancarie, ha avuto efficacia una riduzione dell'apertura di credito a revoca deliberata da parte di un istituto di credito, il cui effetto ha generato una riduzione dell'apertura di credito in discussione da 150.000 a 100.000 euro;
- la Società ha avviato le operazioni per porre in essere la vendita del complesso immobiliare denominato Molino di Maiano, dal quale dovrebbe essere attesa una plusvalenza di circa 500.000 euro, inizialmente programmata per l'esercizio 2021, ma ragionevolmente non monetizzabile prima della fine del 2022.

In questo contesto, il rischio di non riuscire a concretizzare nell'esercizio 2022 le vendite immobiliari programmate e di continuare a non ottenere i finanziamenti bancari, ingenera significative incertezze sulla capacità della Società di mantenere la continuità aziendale per tutto l'esercizio in corso, inibendo altresì la possibilità della Società di effettuare gli investimenti necessari al sostenimento ed allo sviluppo delle proprie attività operative.

Ciò stante, si ritiene che l'equilibrio finanziario, già oggi compromesso, possa essere mantenuto indicativamente fino al 30 settembre 2022, in assenza di altri interventi precedenti, attraverso la realizzazione della programmata vendita straordinaria di una importante quota delle rimanenze di vino sfuso. Tale vendita rischia tuttavia di compromettere in modo potenzialmente definitivo il

perseguimento degli obiettivi strategici posti dal piano di risanamento approvato nel 2018, inibendo così la possibilità di proseguire le attività di sviluppo della funzione commerciale nel settore vitivinicolo.

Considerati gli accordi intercorsi con il Socio unico in occasione del Consiglio di Amministrazione dell'Università di Firenze del 29 marzo 2022, nel mese di aprile sarà dato avvio alla vendita straordinaria di vino sfuso, nei tempi e nei modi che saranno concordati con il Socio, al fine di poter far fronte agli impegni assunti e garantire così la continuità nei prossimi mesi. Ciò nonostante, si rende necessario effettuare un monitoraggio entro il mese di giugno 2022 al fine di verificare se le incertezze oggi evidenziate saranno all'epoca venute meno; in caso contrario e al più tardi entro il mese di settembre 2022, ai fini del mantenimento della continuità aziendale, si renderà imprescindibile l'intervento finanziario del Socio, comunque già oggi ritenuto opportuno.

In conclusione, si ritiene che in assenza di tempestivo intervento del Socio o di nuovi finanziamenti bancari che la Società dovesse ottenere, ad oggi improbabili, la Società possa continuare a mantenere un precario equilibrio finanziario solamente fino al mese di settembre 2022 ed esclusivamente a condizione di vendere all'ingrosso la maggior parte del vino sfuso presente nella cantina, scelta che tuttavia mal si concilia con la prosecuzione del piano di risanamento in atto.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Nonostante le novità introdotte dal D.Lgs. n. 139/2015, in considerazione della deroga alle disposizioni di cui all'art. 2426 c.c. previste dall'art. 2435-*bis*, comma 7, c.c., la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, con l'eccezione della deroga inerente la sospensione del processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali più sopra illustrata.

## **Nota Integrativa Attivo**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo dello stato patrimoniale.

### ***Immobilizzazioni***

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato del 1,6% rispetto all'anno precedente passando da 5.619.163 Euro a 5.706.848 Euro in virtù dell'acquisizione di nuove immobilizzazioni e della sospensione degli ammortamenti illustrata in premessa.

### ***Movimenti delle immobilizzazioni***

Si riportano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni	Immobilizzazioni	Immobilizzazioni	Totale
	immateriali	materiali	finanziarie	immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	245.422	8.869.155	11.162	9.125.739
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	96.324	3.191.200		3.287.524
Svalutazioni	-	218.603	449	219.052
Valore di bilancio	149.098	5.459.352	10.713	5.619.163
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	19.900	46.102	-	66.002
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	1.147	-	1.147
Altre variazioni	-	22.830	-	22.830
Totale variazioni	19.900	67.785	-	87.685
Valore di fine esercizio				
Costo	265.322	8.914.110	11.162	9.190.594
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	96.325	3.168.370		3.264.695
Svalutazioni	-	218.603	449	219.052
Valore di bilancio	168.998	5.527.137	10.713	5.706.848

### **Immobilizzazioni immateriali**

#### *Criterio di valutazione*

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori, ed esposte al netto degli ammortamenti sistematici effettuati nel corso degli esercizi. Gli ammortamenti sono generalmente effettuati tenendo in considerazione la residua possibilità di utilizzazione dell'immobilizzazione. Come argomentato in premessa, si ricorda che la Società nel corso dell'esercizio 2021 non ha effettuato gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali avvalendosi della deroga prevista dall'art. 60 della legge 126 del 2020 - di conversione con modificazioni del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 ed estesa anche all'esercizio 2021 dapprima dalla legge 234/2021 (Finanziaria 2022) e successivamente dal DL 228/2021 (Decreto Milleproroghe). La sospensione è stata attuata prolungando di un ulteriore anno la durata del piano di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali, non sussistendo cause tecniche, economiche o giuridiche ostative.

Le immobilizzazioni immateriali vengono svalutate per perdite permanenti di valore. Tuttavia, tale minor valore non viene mantenuto nei successivi esercizi qualora vengano meno i motivi della rettifica negativa effettuata.

L'iscrizione dei costi d'impianto ed ampliamento avviene esclusivamente con il consenso del Collegio Sindacale.

#### *Composizione e movimentazioni*

Esse sono iscritte ad un valore contabile netto complessivo di 168.998 Euro e sono costituite da costi di impianto e di ampliamento (164.254 Euro), diritti di utilizzazione di software (2.480 Euro) e marchi (2.264 Euro).

	Costo inizio esercizio	Fondo amm.to inizio esercizio	Totale inizio esercizio	Incrementi per acquisizioni nell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Totale variazioni nell'esercizio	Costo fine esercizio	Fondo amm.to fine esercizio	Totale fine esercizio
1) Costi di impianto e di ampliamento	214.773	70.419	144.354	19.900	-	19.900	234.673	70.419	164.254
2) Costi di sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Diritti di brevetto ind.le e diritti utilizzaz. opere ingegno	27.844	25.364	2.480	-	-	-	27.844	25.364	2.480
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.805	541	2.264	-	-	-	2.805	541	2.264
5) Avviamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6) Immobilizz.ni in corso e acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7) Altre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- arrotondam.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	254.422	96.324	149.098	19.900	-	19.900	265.322	96.324	168.998

I **costi di impianto e di ampliamento** (164.254 Euro) sono costituiti da costi di impianto (integralmente ammortizzati negli esercizi precedenti), costi notarili per modifiche statutarie (143 Euro), costi di ampliamento della rete commerciale del settore vitivinicolo (159.714 Euro), costi di realizzazione del sito web [www.villamontepaldi.it](http://www.villamontepaldi.it) (2.681 Euro), ed altre spese pluriennali (1.716 Euro).

Nel corso dell'esercizio essi sono complessivamente incrementati di 19.900 Euro. L'incremento in discussione è da attribuirsi esclusivamente alla capitalizzazione dei costi per ampliamento della rete commerciale del settore vitivinicolo previsto dal piano di risanamento 2018-20.

In particolare quest'ultima spesa capitalizzata comprende costi sostenuti per l'impianto di una rete di agenti attivi nei canali Horeca Italia ed estero operativi in mercati in precedenza non presidiati dall'impresa e dai costi per la promozione del marchio e dei prodotti aziendali in nuovi mercati e territori ove l'impresa non operava sino all'esercizio precedente. La capitalizzazione è stata inoltre effettuata verificando preliminarmente la sussistenza della loro recuperabilità.

Si rinvia alla consultazione delle linee strategiche contenute nel piano di risanamento per una più puntuale verifica della straordinarietà dello sviluppo commerciale intrapreso.

I **diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno** (2.480 Euro) sono costituiti esclusivamente dalle licenze di utilizzazione del software applicativo per la gestione amministrativa, logistica e commerciale della società e nel corso dell'esercizio essi sono rimasti invariati.

I costi per **concessioni, licenze, marchi e diritti simili** (2.264 Euro) sono costituiti esclusivamente dai costi sostenuti per il mantenimento e l'aggiornamento dei marchi dei prodotti vitivinicoli prodotti e registrati dalla società a proprio nome (marchio "Villa Montepaldi" e "Tagliafunne"). Nel corso dell'esercizio il loro valore di iscrizione è rimasto inalterato in quanto non vi sono stati né incrementi né ammortamenti.

**Immobilizzazioni materiali***Critério di valutazione*

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento e svalutazione.

Le immobilizzazioni materiali vengono svalutate per perdite durevoli di valore. Tuttavia, tale minor valore non viene mantenuto nei successivi esercizi qualora vengano meno i motivi della rettifica negativa effettuata.

Le spese di manutenzione e riparazione che non comportano incrementi di valore sono state considerate elementi negativi di reddito e sono state quindi imputate al conto economico nell'esercizio di loro competenza.

Generalmente le immobilizzazioni materiali vengono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. Tuttavia, come ampiamente argomentato in premessa, si ricorda che la Società nel corso dell'esercizio 2021 non ha effettuato gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali avvalendosi della deroga prevista dall'art. 60 della legge 126 del 2020 - di conversione con modificazioni del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 ed estesa anche all'esercizio 2021 dapprima dalla legge 234/2021 (Finanziaria 2022) e successivamente dal DL 228/2021 (Decreto Milleproroghe). La sospensione è stata attuata prolungando di un ulteriore anno la durata del piano di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali, non sussistendo cause tecniche, economiche o giuridiche ostative.

I beni strumentali obsoleti o inutilizzabili sono stati valutati al minore tra il valore contabile residuo e quello recuperabile ed il loro ammortamento è stato interrotto.

Le immobilizzazioni materiali non hanno generalmente subito rivalutazioni, eccetto i fabbricati i quali sono stati rivalutati ai sensi delle leggi n. 72/83 e n. 413/91.

*Composizione e movimentazioni*

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte alla chiusura dell'esercizio ad un valore contabile netto complessivo di Euro 5.527.137 e sono costituite da:

- **Terreni e fabbricati (Euro 4.801.487)**, rappresentati da terreni (Euro 2.727.676), strade (Euro 37.551), fabbricati (Euro 2.029.305) e costruzioni leggere (Euro 6.955);
- **Impianti e macchinari (Euro 644.853)**, rappresentati da impianti culturali viticoli e olivicoli (Euro 514.167), altri impianti (Euro 57.088) e macchinari (Euro 73.598);
- **Attrezzature industriali e commerciali (Euro 64.994)**, rappresentate da attrezzature generiche (Euro 62.912) e specifiche (Euro 2.082);
- **Altri beni (Euro 5.682)**, rappresentati da macchine e mobili d'ufficio (Euro 4.828) e da altri beni (854).
- **Immobilizzazioni in corso e acconti (Euro 9.914)**, rappresentati da immobilizzazioni in corso (Euro 9.914).

	Costo inizio esercizio	Fondo amm.to inizio esercizio	Fondo svalut. inizio eserc.	Valore bilancio inizio esercizio	Increment. per acquisiz. di eserc.	Ammort. dell' eserc.	Sval. dell' eserc.	Altre variaz. dell' eserc.	Totale variazioni dell' esercizio	Costo fine esercizio	Fondo amm.to fine esercizio	Fondo svalut. fine eserc.	Valore bilancio fine esercizio
1) Terreni e fabbricati	5.796.759	994.588	3.848	4.798.323	3.164	-	-	-	3.164	5.799.923	994.588	3.848	4.801.487
2) Impianti macchinari	2.194.102	1.448.430	155.155	590.517	32.653	-	-	21.683	54.336	2.226.755	1.425.600	155.155	644.853
3) Attrezzat. ind.- comm.	768.298	648.002	55.466	64.830	164	-	-	-	164	768.432	648.002	55.466	64.994
4) Altri beni	109.997	100.181	4.134	5.682	207	-	-	-	207	110.204	100.181	4.134	5.889
5) Immob. corso e acc.	-	-	-	-	9.914	-	-	-	9.914	9.914	-	-	9.914
+/- arrotondam.	-1	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-
Totale	8.869.155	3.191.200	218.603	5.459.352	46.102	-	-	21.683	67.785	8.914.110	3.168.370	218.603	5.527.137

Nel corso dell'esercizio le immobilizzazioni materiali hanno subito un incremento di Euro 67.785 a

seguito degli incrementi dei terreni fabbricati (3.164 Euro), degli impianti e macchinari (54.336 Euro), delle attrezzature (164 Euro), degli altri beni (207 Euro) e delle immobilizzazioni in corso (9.914 Euro).

Il fondo svalutazione delle immobilizzazioni materiali è stato costituito nell'esercizio 2013 al fine di ricondurre il valore contabile dei beni strumentali obsoleti o inutilizzabili al minor valore di realizzazione, prudenzialmente ritenuto nullo. Inoltre, il fondo è stato integrato nel corso dell'esercizio 2017 a seguito delle svalutazioni operate per annullare il valore contabile di ulteriori immobilizzazioni materiali ormai ritenute obsolete o inutilizzabili nell'ambito dell'attività alla luce del rinnovato orientamento strategico adottato dalla società (Euro 84.661). Pertanto, all'inizio dell'esercizio il fondo risultava avere una consistenza di Euro 218.603 ed era costituito dalle seguenti svalutazioni:

- Svalutazioni operate nell'esercizio 2013 (Euro 133.941):
  - Impianti specifici (Euro 133.941), tra cui centro produzione selvaggina (Euro 56.667), voliera fagiani (Euro 6.285), impianto allevamento daini (Euro 6.047), impianto starne (Euro 23.974), nuovo impianto starne (Euro 28.938), centro produzione microalgha (Euro 12.031);
- Svalutazioni operate nell'esercizio 2017 (Euro 84.662):
  - fabbricati (Euro 2.106);
  - costruzioni leggere (Euro 1.742);
  - impianti specifici (Euro 18.315);
  - macchinari (Euro 2.899);
  - attrezzature varie di cantina acquisite ante 2003 (Euro 18.930);
  - attrezzature specifiche di cantina e di laboratorio (Euro 36.535);
  - macchine d'ufficio (Euro 404);
  - altri beni (Euro 3.731).

In considerazione del fatto che i beni menzionati sono risultati privi di un valore di presumibile realizzo, le svalutazioni operate negli esercizi precedenti sono state pari al loro valore contabile netto. Considerato che anche nel presente esercizio i beni svalutati negli esercizi 2013 e 2017 non sono stati impiegati nei processi produttivi, il loro valore non è stato ripristinato.

Infine si informa che nel corso dell'esercizio 2021 non è stato ritenuto necessario operare ulteriori svalutazioni.

Pertanto, alla chiusura dell'esercizio il fondo svalutazione delle immobilizzazioni materiali ha una consistenza di Euro 218.603, questa ultima invariata rispetto all'esercizio precedente.

### **Operazioni di locazione finanziaria**

La società non ha sottoscritto alcun contratto di locazione finanziaria.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

#### *Critério di valutazione*

Le partecipazioni ed i crediti posseduti dalla Società ed iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono valutati al costo di acquisto ridotto delle perdite durevoli di valore. I depositi cauzionali, versati a garanzia delle forniture di servizi, risultano iscritti al valore nominale. Le immobilizzazioni finanziarie vengono svalutate per perdite durevoli di valore e tale minor valore non viene mantenuto nei successivi esercizi qualora vengano meno i motivi della rettifica negativa effettuata.

#### *Composizione e movimentazioni*

Le immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio sono costituite da partecipazioni in altre imprese (Euro 5.049) e da crediti (Euro 5.664) e nel corso dell'esercizio hanno subito le seguenti

movimentazioni.

	Costo inizio esercizio	Fondo svalutaz. inizio esercizio	Totale inizio esercizio	Incrementi per acquisiz. nell'esercizio	Svalut di eserc.	Ripristini valore di eserc.	Totale variazioni nell'esercizio	Costo fine esercizio	Fondo svalutaz. fine esercizio	Totale fine esercizio
1) Partecipazioni	5.498	449	5.049	-	-	-	-	5.498	449	5.049
2) Crediti	5.664	-	5.664	-	-	-	-	5.664	-	5.664
+/- arrotondam.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	11.162	449	10.713	-	-	-	-	11.162	449	10.713

Le partecipazioni in altre imprese si riferiscono alla partecipazione in Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. (Euro 3.049), al Consorzio Record (Euro 2.000, pari al 20% del capitale) ed alla Cooperativa di Legnaia (costo Euro 449).

Il fondo svalutazione partecipazioni, istituito nel 2019, alla chiusura dell'esercizio è costituito esclusivamente dall'accantonamento effettuato nell'esercizio per l'integrale svalutazione della partecipazione nella Cooperativa di Legnaia (Euro 449), quest'ultima resasi opportuna visto il decreto 16/12/2019 con cui il Ministro dello Sviluppo Economico ha decretato l'apertura della liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie (Euro 5.664) sono relativi ai depositi cauzionali verso Telecom, Enel, Poste, Banca d'Italia (questi ultimi necessari per la vendita di vini e distillati derivati nei paesi dell'Unione Europea in cui siano previste accise sui prodotti vitivinicoli o distillati), nonché cauzioni varie minori. Tali crediti non hanno subito variazioni nel corso dell'esercizio.

#### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono presenti posizioni di credito relative ad operazioni con obbligo di retrocessione (pronti contro termine) le cui attività sono iscritte nel bilancio del venditore.

#### **Attivo circolante**

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio risulta pari ad Euro 1.670.502 ed è composto dalle seguenti voci:

Descrizione	31.12.2021	31.12.2020	Differenza
Rimanenze	1.027.588	1.244.465	-216.877
Crediti	526.640	371.004	+155.636
Attività finanziarie non immobilizzate	2.006	2.006	-
Disponibilità liquide	114.268	272.698	-158.430
Totale	1.670.502	1.890.173	-219.671

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene di dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

#### Rimanenze

##### *Criteri di valutazione*

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente. In particolare, le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di produzione/acquisto ed il

valore di realizzazione nello stato e nel luogo attuale alla chiusura dell'esercizio desumibile dall'andamento del mercato, al netto dei presumibili costi di completamento e dei relativi costi di vendita. Nel caso in cui sia adottato tale ultimo valore, questo non viene mantenuto negli esercizi successivi se sono venuti meno i motivi che ne avevano causato l'adozione.

Le svalutazioni realizzate a seguito dell'adozione del valore di realizzazione desumibile dal mercato, realizzate nel caso in cui tale ultimo valore risulti minore del costo di produzione/acquisto, sono rilevate a diretta rettifica della voce di conto economico di afferenza della specifica tipologia di bene in rimanenza (A2 ovvero B11).

In particolare, le rimanenze di **semilavorati** sono state analiticamente valutate come segue:

- *Vino sfuso in invecchiamento atto a divenire chianti classico DOCG, mosto di vin santo atto a divenire vin santo chianti classico ed olio extravergine di oliva atto a divenire IGP Toscano o DOP Chianti classico*: considerato che il costo dei semilavorati in discussione è risultato superiore rispetto al loro valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, il loro valore di iscrizione contabile è stato ridotto a tale ultimo importo. La determinazione del valore di presumibile realizzazione è stata effettuata adottando il valore medio tra quelli rilevati nel "Listino dei prezzi all'ingrosso sulla piazza di Firenze" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Firenze.

Le rimanenze di **prodotti finiti** sono state valutate come segue:

- *Vino sfuso*: considerato che anche in questo caso il valore di costo dei prodotti in discussione è risultato superiore rispetto al loro valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, il loro costo è stato ricondotto a tale ultimo valore utilizzando la medesima tecnica adottata per la determinazione del valore dei semilavorati di cui al punto precedente;
- *Vino ed olio imbottigliati*: stante l'assenza di una contabilità analitica che permettesse la ricostruzione dell'effettivo costo di produzione delle specifiche rimanenze, considerato che l'applicazione di costi standard non avrebbe garantito una adeguata approssimazione al costo effettivo di queste rimanenze, si è ritenuto dover ricorrere al metodo del prezzo al dettaglio, detraendo dal valore di vendita delle rimanenze in discussione una adeguata percentuale di margine lordo, quest'ultima differenziata per tipologia di prodotto ed in base alla rotazione di ciascuno di essi;
- *Brandy ed altri prodotti da attività agricole (granaglie)*: le specifiche rimanenze sono state valutate al costo di acquisto/produzione, ritenuto minore rispetto al valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Infine, le rimanenze di **materie prime, sussidiarie e di consumo** e le **merci** sono state valutate al loro costo di acquisto in quanto inferiore al valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Prodotti finiti e merci	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	43.547	871.896	329.022	1.244.465
Variazione nell'esercizio	(6.068)	(104.035)	(106.774)	(216.877)
Valore di fine esercizio	37.479	767.861	222.248	1.027.588

#### Composizione e movimentazione

Le rimanenze alla chiusura dell'esercizio sono complessivamente valutate in Euro 1.027.588 e risultano costituite da:

- **semilavorati** (Euro 767.861), rappresentati da vino e vinsanto (sfuso ovvero imbottigliato) in corso di invecchiamento/affinamento (Euro 754.388), oltre che da olio extravergine di

- oliva (Euro 13.473);
- **prodotti finiti e merci** (Euro 222.248), costituite da:
  - o *prodotti finiti* (Euro 214.559), rappresentati da vino sfuso ovvero imbottigliato il cui processo di invecchiamento/affinamento è giunto a termine (Euro 205.090), olio confezionato per la vendita (Euro 759) e brandy (Euro 8.710);
  - o *merci* (Euro 7.689), rappresentate esclusivamente da grappa (Euro 7.689);
- **materie prime, sussidiarie e di consumo** (Euro 37.479), rappresentate da imballaggi (Euro 25.015), materie di consumo (Euro 6.828), concimi e presidi sanitari (Euro 1.872) e carburanti e lubrificanti (Euro 2.396) e cataloghi (Euro 1.368).

#### Attivo circolante: Crediti

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, queste ultime portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato, tenendo in debita considerazione l'attuale contesto economico caratterizzato da una perdurante crisi sistemica ed incertezza che ha colpito in particolar modo il settore della ristorazione, tra cui si annoverano la prevalenza dei clienti aziendali.

#### *Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante*

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	268.390	11.098	14.347	85.518	379.353
Variazione nell'esercizio	185.366	(573)	-	(37.506)	147.287
Valore di fine esercizio	453.756	10.525	14.347	48.012	526.640
Quota scadente entro l'esercizio	453.756	2.176	-	48.012	503.944
Quota scadente oltre l'esercizio	-	8.349	-	-	8.349

Si espone di seguito il dettaglio della voce C.II "Crediti":

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	453.756	-	-	453.756
Verso imprese controllate	-	-	-	-
Verso imprese collegate	-	-	-	-
Verso controllanti	-	-	-	-
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-
Per crediti tributari	2.176	8.349	-	10.525
Verso altri	48.012	-	-	48.012
Arrotondamento	-	-	-	-
<b>Subtotale crediti esigibili</b>	<b>503.944</b>	<b>8.349</b>	-	<b>512.293</b>
Attività per imposte anticipate	14.347	-	-	14.347
<b>Subtotale att.imposte anticipate</b>	<b>14.347</b>	-	-	<b>14.347</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>518.291</b>	<b>8.349</b>	-	<b>526.640</b>

I crediti verso clienti, pari a complessivi Euro 453.756, sono stati iscritti al netto del relativo fondo svalutazione, il quale alla chiusura dell'esercizio ammonta ad Euro 70.376 e risulta costituito da accantonamenti relativi sia alla generalità dei crediti (Euro 12.310) sia a specifici crediti ritenuti di dubbia esigibilità (Euro 58.066). In particolare, i crediti verso clienti ed il relativo fondo svalutazione nel corso dell'esercizio hanno subito le seguenti movimentazioni.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuzione	Valore di fine esercizio
Crediti v/clienti	338.767	947.865	762.499	524.133
Fondo svalutazione crediti v/clienti	-70.376	-	-	-70.376
Arrotondamento	-1	-	-	-1
<b>Totale</b>	<b>268.390</b>	<b>947.865</b>	<b>762.499</b>	<b>453.756</b>

Gli accantonamenti che nel tempo hanno concorso alla costituzione del fondo svalutazione rischi su crediti v/clienti sono stati effettuati per classi, in modo analitico, ed attraverso un accantonamento generico sulla complessità dei crediti commerciali iscritti in bilancio.

In primo luogo i crediti sono stati organizzati in classi, applicando le seguenti svalutazioni specifiche per ciascuna classe:

- crediti scaduti da oltre 12 mesi sollecitati infruttuosamente e gestiti dalla società 100%
- crediti scaduti da oltre 12 mesi affidati al legale (in assenza di un riscontro positivo) 100%
- crediti scaduti verso cliente storicamente adempiente, ma a lenta rotazione, sollecitato 25%

Inoltre, è stata effettuata una svalutazione analitica di singoli crediti, nella misura determinata in base alle risultanze dell'analisi della particolare situazione del soggetto debitore.

Infine, a seguito degli accantonamenti sinora illustrati, nel corso dell'esercizio 2017 venne effettuato un ulteriore accantonamento generico, atto a garantire alla chiusura di tale esercizio un accantonamento pari al 5% del valore di iscrizione dei crediti non assoggettati alle svalutazioni illustrate precedentemente. Tale accantonamento generico è stato confermato e mantenuto sino al presente bilancio.

Si precisa infine che nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti al fondo svalutazione crediti.

#### *Variazioni attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

##### *Criterio di valutazione*

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono quelli destinati ad essere detenuti in modo non stabile e sono stati valutati al costo di acquisto.

##### *Composizione e movimentazioni*

I titoli in discussione, pari a Euro 2.006 sono rappresentati dalla Polizza Propensione Top 72PT del Monte Paschi Vita e nel corso dell'esercizio l'importo non ha subito variazioni, ma la polizza è giunta alla sua naturale scadenza e ne è pertanto stato richiesto il rimborso.

#### *Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide*

##### *Criterio di valutazione*

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce nel corso dell'esercizio.

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	269.226	3.472	272.698
Variazione nell'esercizio	(160.340)	1.910	(158.430)
Valore di fine esercizio	108.886	5.382	114.268

Il saldo dei depositi bancari e postali rappresenta la disponibilità presenti sui conti correnti e sulle carte prepagate della società alla data di chiusura dell'esercizio.

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

Nel corso dell'esercizio 2021, l'attivo circolante ha subito un decremento di Euro 219.671 rispetto all'esercizio precedente, passando da Euro 1.890.173 ad Euro 1.670.502 (-12%) a causa della riduzione delle rimanenze (Euro -216.877) e delle disponibilità liquide (Euro -158.430), il cui effetto è stato contenuto dall'incremento del valore dei crediti (Euro 155.636).

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi ad esso pertinenti.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	13.593	39.194	52.787
Variazione nell'esercizio	(11.927)	(11.555)	(23.482)
Valore di fine esercizio	1.666	27.639	29.305

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

La voce Risconti attivi (Euro 27.639) è costituita da costi sospesi sostenuti per la partecipazione a mostre e fiere che si terranno nell'esercizio 2022 (Euro 12.268), da premi assicurativi sostenuti nell'esercizio 2021 ma di competenza dell'esercizio successivo (Euro 11.243), da oneri accessori sostenuti per l'erogazione del mutuo di Euro 300.000 sottoscritto con Chianti Banca nel 2020 e di competenza di esercizi futuri (Euro 2.958) e da licenze software di esercizio di competenza dell'esercizio 2022 (Euro 1.170). La voce Ratei attivi (Euro 1.667) è rappresentata da ricavi maturati nell'esercizio 2021 per la concessione in uso di un laboratorio ad una società spin off accademico dell'Università degli Studi di Firenze, i quali avranno manifestazione finanziaria nell'esercizio 2022.

**Oneri finanziari capitalizzati**

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il totale dell'attivo è diminuito di Euro 155.468 rispetto all'esercizio precedente passando da Euro 7.562.123 ad Euro 7.406.655.

**Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

**Patrimonio netto**

Il capitale sociale, pari ad Euro 1.756.000, interamente sottoscritto e versato, è composto da una quota del valore nominale di euro 1.756.000 e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio. Si illustrano di seguito la composizione del patrimonio netto e le sue variazioni intervenute nell'esercizio.

**Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

**Variazioni voci di patrimonio netto**

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Versamenti in conto capitale	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	1.756.000	371.944	12.246	2.557.481	88.083	2.645.564	(337.731)	4.448.023
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente								
Altre variazioni								
Incrementi	-	-	-	-	132.176	132.176	337.731	469.907
Decrementi	-	-	-	469.907	-	469.907	-	469.907
Risultato d'esercizio							(124.955)	-
Valore di fine esercizio	1.756.000	371.944	12.246	2.087.574	220.259	2.307.833	(124.955)	4.323.068

**Dettaglio varie altre riserve**

Descrizione						Totale
	Fondo contributi in c/capitale	Riserva da conferimenti agevolat	Contributi pubblici INCA	Fondo contr.vigneto Fond.Marchi	Riserva indispon. L. 126/20 art. 60	
Importo	28.405	100	33.755	25.823	132.176	220.259

La voce "Utile (perdita) dell'esercizio" accoglie il risultato di esercizio 2021, una perdita di Euro 124.955. Essa nel corso dell'esercizio risulta complessivamente incrementata di Euro 212.776 in virtù della minor perdita conseguita nell'esercizio 2021 rispetto all'esercizio precedente.

La voce "Altre riserve" è complessivamente diminuita di Euro 337.731 a seguito dell'utilizzo della riserva "Versamenti in c/capitale" per la copertura della perdita di esercizio 2020. Inoltre all'interno della medesima voce "Altre riserve" è stata effettuata una riclassificazione di un importo pari ad Euro 132.176, girocontando tale importo dalla riserva "Versamenti in c/capitale" alla "Riserva indisponibile LG 60/20 art. 60". Tale operazione è stata effettuata in ossequio alla delibera assembleare del 30 aprile 2021, resasi necessaria per costituire la riserva indisponibile prevista dall'art. 60 della L. 126/2020 in conseguenza dell'avvenuta sospensione degli ammortamenti nell'esercizio 2020.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la possibilità di distribuzione e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

**Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto**

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.756.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	371.944	Riserva di capitale	A, B	371.944
Riserva legale	12.246	Riserva di utili	B	-
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	2.087.574	Riserva di capitale	A, B	2.087.574
Varie altre riserve	220.259	Riserva di capitale	A, B	220.259
Totale altre riserve	2.307.833			2.307.833
Totale	2.307.833			2.307.833
Quota non distribuibile				1.551.750
Residua quota distribuibile				756.083

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 c.c. e dal principio contabile OIC 28 si forniscono le seguenti informazioni complementari.

### *Composizione delle Riserve di rivalutazione*

Tali riserve, di importo complessivo pari ad Euro 371.944, sono formate dalla Riserva di rivalutazione *ex L. 72/1983*, di ammontare pari ad Euro 213.429 e dalla riserva di rivalutazione *ex L. 413/1991*, pari ad Euro 158.515.

Il saldo attivo di cui alla L. 72/1983 è stato costituito in un fondo attribuito agli immobili rustici ed urbani solamente in proporzione percentuale e possiamo assicurare che i beni rivalutati risultano in inventario per valori inferiori al loro valore attuale. Il saldo attivo *ex L. 413/1991*, pari ad Euro 188.708, invece, è stato effettuato nel rispetto dei criteri di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 25 di tale legge. Questo saldo, diminuito dell'imposta sostitutiva per Euro 30.193, è stato costituito come fondo di riserva per rivalutazione obbligatoria ai sensi della L. 30/12/1991, n. 413 ed ammonta ad Euro 158.515.

### *Riserva legale*

La riserva legale, pari a Euro 12.246, è una riserva di utili obbligatoria *ex art. 2430 c.c.*, indisponibile e non distribuibile;

### *Classificazione delle Altre riserve*

In relazione alla classificazione delle altre riserve costituenti il patrimonio netto si precisa quanto segue:

- la riserva versamento in conto capitale, pari ad Euro 2.087.574, è una riserva di capitale disponibile, non distribuibile, che comprende i versamenti effettuati dal socio unico Università degli Studi di Firenze. In particolare, la riserva risulta essere costituita da versamenti in conto futuro aumento capitale sociale. Si precisa che una parte di tali versamenti, pari ad Euro 759.708, è stata destinata al finanziamento degli investimenti riguardanti il riordino manutentivo, migliorativo e ripristinativo delle immobilizzazioni materiali aziendali;
- le altre riserve, di ammontare complessivo pari ad Euro 220.259 e più sopra meglio dettagliate, sono costituite dai fondi contributi in conto capitale erogati, nei vari anni, da diversi enti e contabilizzati nel patrimonio come integrazione del capitale di rischio nel rispetto della normativa vigente all'epoca della formazione degli stessi e dalla riserva indisponibile, di Euro 132.176, stanziata nell'esercizio in corso ai sensi dell'art. 60, comma 7-ter della L. n. 126/2020 in virtù della sospensione degli ammortamenti delle immobilizzazioni effettuate nell'esercizio 2020.

Il totale del patrimonio netto è diminuito complessivamente di Euro 124.955 rispetto all'anno precedente passando da Euro 4.448.023 ad Euro 4.323.068 a seguito della perdita conseguita nell'esercizio 2021.

## **Fondi per rischi e oneri**

### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	117.714	117.714
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	30.628	30.628
Utilizzo nell'esercizio	85.435	85.435
Totale variazioni	(54.807)	(54.807)
Valore di fine esercizio	62.907	62.907

Di seguito vengono riportate sia la composizione dei fondi alla chiusura dell'esercizio, sia le loro movimentazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Denominazione e tipologia fondo	Valore di inizio esercizio	Accantonamento nell'esercizio	Utilizzo nell'esercizio	Altre variazioni	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
<i>A) Fondi rischi</i>						
Fondo probabile smaltimento immobilizzazioni materiali inutilizzabili	10.000	-	-	-	-	10.000
Fondo probabile svalutazione cambiali attive in portafoglio	4.378	-	-	-	-	4.378
<i>Totale A) fondi rischi</i>	<i>14.378</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>14.378</i>
<i>B) Fondi oneri</i>						
Fondo smaltimento immobilizzazioni materiali inutilizzabili	10.000	-	-	-	-	10.000
Fondo progettazione e direzione lavori PMAA	23.793	-	23.793	-	(23.793)	-
Fondo manutenzione adeguamento cantina	3.084	-	3.084	-	(3.084)	-
Fondo oneri reimpianto vigneti in allevamento	12.280	-	12.280	-	(12.280)	-
Fondo manutenzione ciclica impianti olivicoli	35.000	-	35.000	-	(35.000)	-
Fondo oneri per sanzioni e interessi su omessi versamenti IVA 2019-21	11.940	29.433	10.709	-	18.724	30.664
Fondo oneri per sanzioni e interessi su omessi versamenti IMU 2019-20	1.196	1.196	568	-	628	1.824
Fondo oneri compensi di lavoro autonomo in transazione	3.600	2.443	-	-	2.443	6.043
Fondo oneri promozionali GDDO	2.443	-	2.443	-	(2.443)	-
<i>Totale B) fondi oneri</i>	<i>103.336</i>	<i>33.072</i>	<i>87.877</i>	<i>-</i>	<i>(54.805)</i>	<i>48.531</i>
<i>Arrotondamenti</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>(1)</i>	<i>(1)</i>
<b>Totale "Altri fondi" (A + B)</b>	<b>117.714</b>	<b>33.072</b>	<b>87.878</b>	<b>-</b>	<b>(54.806)</b>	<b>62.908</b>

## Fondi rischi

### Fondo probabile smaltimento cespiti inutilizzabili

Il fondo in discussione rappresenta l'accantonamento di oneri che potrebbero essere sostenuti dalla società per la raccolta e lo smaltimento di immobilizzazioni materiali che sono state svalutate nel

2017 a seguito dell'accertamento della loro intervenuta impossibilità di essere impiegati nei cicli produttivi, in quanto ormai obsoleti ed inutilizzabili. L'importo dell'accantonamento è stato stimato in Euro 10.000 e non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

#### Fondo probabile svalutazione cambiale attiva in portafoglio

A seguito della dichiarazione di fallimento di un debitore (Gaia Lavori S.r.l) il quale aveva consegnato una cambiale attiva alla società, è stato effettuato uno specifico accantonamento a fondo rischi di Euro 4.378, pari al valore della cambiale, a causa della sopravvenuta probabilità di non riuscire ad ottenere il pagamento del valore nominale del titolo.

Oltre ai predetti fondi costituiti, si segnalano i seguenti rischi, il cui effetto economico e finanziario sulla Società risultano ancora indeterminabili alla data di chiusura del presente bilancio:

- Ricorso avanzato da ex agente della Società innanzi al Tribunale Ordinario di Firenze – Giudice del lavoro, iscritto al RG 2599/2021, avente ad oggetto pretese per un importo complessivo di Euro 14.960, inerenti compensi, provvigioni, firr e indennità. Considerata la infondatezza di alcune delle richieste avanzate, si ritiene opportuna la costituzione in giudizio per contrastare le richieste avanzate dall'ex agente e pertanto allo stato attuale non risulta determinabile l'importo da accantonare al fondo rischi.

### **Fondi oneri**

#### Fondo smaltimento cespiti inutilizzabili

Trovano iscrizione nel fondo le passività certe e stimate in Euro 10.000 accantonate nell'esercizio 2013, relative agli oneri necessari per la raccolta e lo smaltimento di immobilizzazioni materiali obsolete ed inutilizzate dalla società. Nel corso dell'esercizio tale fondo non ha subito variazioni.

#### Fondo progettazione e direzione lavori PMAA

A seguito di una verifica dei lavori ancora da eseguirsi alla chiusura dell'esercizio per il completamento degli obblighi assunti nell'ambito dell'atto d'obbligo sottoscritto in favore del Comune di San Casciano in Val di Pesa a margine della presentazione del Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale predisposto dalla Società (PMAA), gli oneri in precedenza accantonati al fondo per la progettazione e direzione dei lavori da eseguirsi è risultato esuberante e pertanto si è provveduto al suo integrale annullamento.

#### Fondo manutenzione adeguamento cantina

Trovano iscrizione in questo fondo gli oneri certi e stimati relativi alla manutenzione della cantina necessitata per l'adeguamento dei locali alla normativa igienico-sanitaria vigente, prescritta dalla Azienda U.S.L. Toscana Centro a seguito di un accesso avvenuto il 19 dicembre 2017. A causa di alcuni ritardi nella fornitura e posa in opera dei materiali e del successivo protrarsi di condizioni metereologiche avverse che hanno impedito l'ultimazione dei lavori nei termini prescritti è stato necessario richiedere la proroga dei termini concessi. A seguito della conclusione dei lavori non sono ancora stati ricevuti alcuni documenti di acquisto da parte dei alcuni fornitori contenenti la liquidazione definitiva degli importi dovuti, tuttavia è stato possibile stimare gli oneri sostenuti in modo attendibile in Euro 25.000. Alla data di chiusura dell'esercizio 2018 erano stati liquidati con certezza costi per Euro 21.916, mentre rimane incerta la liquidazione degli ultimi oneri sostenuti per l'intervento. Pertanto, a fronte di un utilizzo del fondo nel corso dell'esercizio 2018 per Euro 21.916, si ritiene di dover mantenere l'iscrizione del fondo alla chiusura dell'esercizio per il suo importo residuo (Euro 3.084), in attesa della certa liquidazione degli oneri residui.

#### Fondo oneri reimpianto vigneti in allevamento

Il fondo reimpianto vigneti in allevamento rappresentava l'accantonamento effettuato nell'esercizio 2017 per gli oneri che dovranno essere sostenuti per la sostituzione degli impianti vitivinicoli in allevamento nel vigneto La Gora-Buonriposo. Infatti, questi ultimi a seguito della gelata primaverile

e della siccità estiva verificatesi nel 2017 avevano subito danni probabilmente irreparabili e vi era la concreta probabilità di un loro perimento. L'accantonamento era stato inizialmente effettuato ad uno specifico fondo rischi sulla base di una stima effettuata dal direttore della Società sulla base del monitoraggio dell'evoluzione che gli impianti avevano avuto nel corso dell'ultimo trimestre 2017 ed era stata inizialmente valutata in Euro 26.398. Nel corso dell'esercizio 2018, a seguito di una più puntuale verifica dei danni subiti, l'importo del fondo venne adeguato in Euro 15.435. Nel corso del 2019 vennero accertati sia la definitività della perdita degli impianti danneggiati e l'accantonamento al fondo rischi in discussione venne riclassificato per l'intero suo importo in un più appropriato fondo oneri. Nel corso dell'esercizio 2020 a seguito dell'avvenuto acquisto e reimpianto di una parte delle barbatelle risultate perite nel vigneto Buonriposo II. Considerato che il residuo intervento da effettuarsi per il reimpianto degli impianti viticoli nel vigneto Buonriposo III è stato classificato come manutenzione straordinaria piuttosto che manutenzione ciclica, il fondo residuo alla chiusura dell'esercizio è stato completamente utilizzato.

#### Fondo manutenzione ciclica impianti olivicoli

Il fondo era stato costituito nell'esercizio 2017 accantonandovi gli oneri certi e stimati relativi a quella che all'epoca venne definita una manutenzione ciclica degli impianti olivicoli. Considerato che nell'esercizio 2021 l'intervento è stato riqualificato come più ampio intervento di manutenzione straordinaria, il fondo residuo alla chiusura dell'esercizio è stato completamente utilizzato.

#### Fondo oneri per sanzioni e interessi su omessi versamenti IVA 2019-21

Il fondo all'inizio dell'esercizio accoglieva l'accantonamento dell'onere certo e stimato degli oneri per sanzioni ed interessi maturati nel corso dell'esercizio 2019 e nel corso dell'esercizio 2020 a seguito dell'omesso versamento degli importi dovuti all'Erario per Imposta sul valore aggiunto relativa ai due esercizi in discussione. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato incrementato con l'accantonamento delle maggiori sanzioni ed interessi maturati sul debito IVA per gli esercizi 2019 e 2020 e delle sanzioni ed interessi maturati sul debito IVA 2021 non ancora versati alla data di chiusura del presente bilancio ed è stato utilizzato per l'importo delle sanzioni e degli interessi versati nel corso dell'esercizio attraverso l'istituto del ravvedimento operoso ovvero liquidati nei provvedimenti amministrativi ricevuti dalla Società e da questa rateizzati.

#### Fondo oneri per sanzioni e interessi su omessi versamenti IMU 2019-21

Il fondo accoglie l'accantonamento dell'onere certo e stimato degli oneri per sanzioni ed interessi maturati a seguito dell'omesso versamento degli importi dovuti al Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) per IMU relativa all'acconto 2019, al saldo 2020 ed al saldo 2021 non ancora versata alla data di chiusura del presente bilancio, sanzioni ed oneri stimati in Euro 1.824,34. Nel corso dell'esercizio il fondo ha subito un utilizzo a seguito del pagamento dell'acconto IMU 2020 a mezzo ravvedimento operoso ed un accantonamento per le sanzioni e gli interessi maturati sul saldo IMU 2021 a causa del suo omesso versamento.

#### Fondo oneri per compensi di lavoro autonomo in transazione

Il fondo accoglie l'accantonamento dell'onere certo e stimato per compensi di lavoro autonomo dovuti ad un fornitore della Società per prestazioni rese nel 2020, contestate dalla Società ed oggetto di transazione non ancora conclusa alla data di redazione del presente bilancio. A fronte di un iniziale accantonamento di 3.600 euro, sulla base della trattativa in corso alla chiusura dell'esercizio 2021 si è ritenuto più appropriato effettuare un ulteriore accantonamento di Euro 2.443. Pertanto, alla chiusura dell'esercizio il fondo risulta costituito da un importo di Euro 6.043.

#### Fondo oneri promozionali GDDO

Il fondo accoglieva l'accantonamento della stima dell'onere certo maturato nel corso dell'esercizio 2020 nei confronti dei propri clienti del settore vitivinicolo afferenti il canale Grande Distribuzione e Distribuzione Organizzata – GDDO, in ragione dei premi promozionali di fine anno riconosciuti a tali clienti nell'ambito degli accordi di fornitura sottoscritti. Considerato che nel corso del 2021, a

seguito della definitiva liquidazione dei premi promozionali dovuti tale onere non è maturato si è provveduto all'utilizzo integrale del fondo.

Oltre ai predetti fondi costituiti, si segnalano i seguenti oneri, il cui effetto economico e finanziario sulla Società risultano ancora indeterminabili alla data di chiusura del presente bilancio:

- Reimpianto parziale impianto viticolo Buonriposo III, richiesto da ARTEA a seguito di controllo effettuato dallo stesso Ente nel corso dell'esercizio 2021 nell'ambito del quale è emersa la necessità di provvedere al rimpiazzo del materiale vegetativo risultante perito a seguito degli avversi eventi atmosferici della primavera/estate 2017. Considerato che i vigneti oggetto di controllo erano stati all'epoca impiantati beneficiando di contributi europei, è necessario provvedere al reimpianto del materiale vegetativo perito entro il prossimo 30 giugno 2022. Considerato che l'intervento in discussione è qualificabile come intervento di manutenzione straordinaria (e non di manutenzione ciclica) si ritiene di non procedere allo stanziamento di un fondo oneri. Inoltre, essendo l'intervento ancora in corso di programmazione e considerando che in base allo schema di reimpianto parziale che sarà adottato i costi da sostenere varierebbero significativamente, allo stato attuale l'importo complessivo dell'onere che dovrà essere sostenuto dalla Società risulta indeterminato. Per questi motivi non si è provveduto allo stanziamento di uno specifico fondo per la fattispecie illustrata.

## **Trattamento di fine rapporto lavoro**

### Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo TFR rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	162.734
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.545
Utilizzo nell'esercizio	92.406
Totale variazioni	(82.861)
Valore di fine esercizio	79.873

Il fondo rappresenta l'effettivo accantonamento effettuato dalla società alla chiusura dell'esercizio in ragione del trattamento di fine rapporto maturato dai lavoratori dipendenti in forza a tale data.

Il decremento complessivo del fondo è dovuto prevalentemente alla cessazione del rapporto di lavoro di due lavoratori dipendenti che hanno raggiunto l'età pensionabile e in parte alle quote di T.F.R. versate a fondi esterni alla società, il tutto compensato dalla quota di accantonamento di trattamento di fine rapporto maturata dai dipendenti nel corso dell'esercizio.

**Debiti***Critério di valutazione*

I debiti sono iscritti al valore nominale (o di estinzione).

Debiti di durata superiore a cinque anni e assistiti da garanzie reali

Nel corso del 2016 è stato sottoscritto un mutuo ipotecario di capitale iniziale pari ad Euro 250.000 e nel 2020 è stato sottoscritto un mutuo ipotecario di capitale iniziale pari ad Euro 300.000, in entrambi i casi fornendo garanzie reali su beni sociali. Si riportano di seguito tutte le precisazioni relative.

	Ammontare
Debiti di durata residua superiore a cinque anni	170.120
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	537.270
Totale debiti assistiti da garanzie reali	537.270
Totale	2.738.055

Le garanzie reali su beni sociali relative a debiti iscritti in bilancio ammontano complessivamente ad Euro 1.100.000 e sono rappresentate come segue.

Debito	Natura della garanzia reale	Bene sociale a garanzia
Mutuo agrario fondiario Chianti Banca Euro 250.000 (capitale residuo alla chiusura dell'esercizio Euro 237.270, di cui Euro 170.120 in scadenza oltre i 5 anni).	Ipoteca di primo grado.	Fondo rustico in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI), località Mucciana, senza sovrastanti fabbricati rurali, della superficie catastale complessiva di ha 14.65.64 in unico corpo. Valore garanzia Euro 500.000.
Mutuo agrario fondiario Chianti Banca Euro 300.000 (capitale residuo alla chiusura dell'esercizio Euro 300.000, integralmente in scadenza entro i 5 anni).	Ipoteca di primo grado.	1) Complesso immobiliare rurale denominato "Colombaia" sito in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) lungo la Via Tagliafune ed avente accesso dai civici numeri 13, 15 e 17 di detta Via, composto da un fabbricato principale, elevato per due piani fuori terra (terreno e primo) e nel quale si trovano tre unità immobiliari, oltre fabbricati accessori (deposito-annessi agricoli), con annesso circostante resede di terreno, il tutto per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa metri quadrati 1.780; 2) numero due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti il complesso immobiliare sopra descritto al punto 1), della superficie catastale complessiva di metri quadrati 13.100. Valore complessivo garanzia Euro 600.000.

Finanziamenti effettuati da soci della società

L'importo del finanziamento effettuato dal Socio unico è aumentato di Euro 10.000, passando da 577.315 a Euro 587.315. Si illustrano di seguito il piano di ammortamento accordato dal Socio unico unitamente ad una descrizione delle principali caratteristiche e delle movimentazioni interessanti la voce in discussione.

											Totale
Scadenza	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	
Quota in scadenza	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
Quota con clausola di postergazione in scadenza	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000

I finanziamenti effettuati dal Socio unico, in essere alla chiusura dell'esercizio, sono integralmente postergati ai sensi dell'art. 2467 del c.c. ed ammontano ad Euro 500.000 in linea capitale.

La loro erogazione è avvenuta nel corso dell'esercizio 2013; gli accordi inerenti al rimborso prevedono un piano di ammortamento decennale con la maturazione di interessi passivi ad un tasso del 2% annuo.

Il debito è stato iscritto in bilancio unitamente agli interessi passivi maturati liquidati e non ancora regolati alla chiusura dell'esercizio (complessivamente pari ad Euro 87.315, di cui Euro 10.000 di competenza dell'esercizio 2021). Pertanto il debito iscritto in bilancio alla chiusura dell'esercizio è pari ad Euro 587.315.

Si illustra di seguito la composizione della voce "Debiti", classificando altresì ciascuna voce in ragione del loro periodo di scadenza.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	620.475	381.044	170.120	1.171.639
Debiti verso soci per finanziamenti	537.315	50.000	-	587.315
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-
Acconti	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	437.255	-	-	437.255
Debiti costituiti da titoli di credito	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate da controllanti	-	-	-	-
Debiti tributari	342.941	70.205	-	413.146
Debiti verso istituti di previdenza	30.424	-	-	30.424
Altri debiti	98.275	-	-	98.275
Arrotondamento	1	-	-	1
<b>Totali</b>	<b>2.066.686</b>	<b>501.249</b>	<b>170.120</b>	<b>2.738.055</b>

I debiti aventi scadenza entro i dodici mesi, pari ad Euro 2.066.686, sono così suddivisi:

- Debiti verso banche: saldo passivo conti correnti bancari (Euro 447.559), saldo passivo dei conti anticipo fatture (Euro 140.000) interessi passivi maturati sui conti correnti bancari passivi (Euro 16.810) e quote di capitale in scadenza entro il 2021 relative ai mutui erogati dalla Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. nel 2016 (Euro 12.965) e dalla Banca Monte dei Paschi di Siena erogato nel 2020 (Euro 3.141), pari a complessive Euro 620.475;
- Debiti verso soci per finanziamenti: quote di capitale ed interessi in scadenza entro il 2022, ovvero già scadute, relative al finanziamento erogato dal Socio unico pari ad Euro 537.315;
- Debiti verso fornitori: debiti verso fornitori per fatture ricevute (Euro 318.627) o da

- ricevere (Euro 118.628);
- Debiti tributari: debiti verso l'Erario per Iva 2019 (Euro 135.799), 2020 (Euro 35.523) e 2021 (Euro 123.208); debiti verso il Comune di San Casciano in Val di Pesa per IMU di competenza dell'esercizio 2020 (Euro 13.131) e 2021 (Euro 26.262); debiti verso l'Erario relativi a ritenute a titolo di acconto operate a lavoratori dipendenti ed autonomi nel 2021 (Euro 8.626) e altri debiti minori (Euro 392), pari a complessive Euro 342.941;
  - Debiti v/Istituti di previdenza: debiti verso Istituti in ragione delle ritenute operate ai lavoratori dipendenti e degli oneri previdenziali a carico del datore di lavoro per complessive Euro 30.424;
  - Altri debiti: trattasi di debiti verso AGEA per un anticipo di contributi erogato alla Società in qualità di capofila di una Associazione Temporanea di Imprese costituita per la realizzazione di un progetto di internazionalizzazione sui mercati USA e Cina inquadrato nell'ambito del programma OCM vitivinicolo 2019/20 (Euro 65.309) al netto di altri crediti connessi, relativi agli anticipi dei contributi corrisposti ai partecipanti all'ATI (Euro -30.335), verso dipendenti per retribuzioni (Euro 15.980), per anticipi in virtù di contratti non ancora perfezionati (Euro 9.723), debiti per TFR rateizzato e non ancora corrisposto entro la fine dell'esercizio ai dipendenti cessati nel corso del 2021 (Euro 34.285) e debiti di minore entità verso altri (Euro 3.313), pari a complessivi Euro 98.275.

I debiti aventi scadenza oltre dodici mesi ed entro i cinque anni, pari ad Euro 501.249, sono così suddivisi:

- debiti v/Erario per Iva 2020 rateizzata (Euro 70.205);
- quota di capitale in scadenza oltre il 2022 relativa a finanziamento erogato da Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. nel 2016 per complessive Euro 54.186;
- quota di capitale in scadenza oltre il 2022 relativa a finanziamento erogato da Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. nel 2020 per complessive Euro 300.000;
- quota di capitale in scadenza oltre il 2021 relativa a finanziamento erogato da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nel 2020 per complessive Euro 26.858;
- quota di capitale in scadenza oltre il 2022 relativa al finanziamento erogato dal Socio unico per complessive Euro 50.000.

I debiti aventi scadenza oltre cinque anni, pari ad Euro 170.120, sono rappresentati dalla quota di capitale in scadenza oltre il 2026 relativa al mutuo fondiario ipotecario erogato da Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. nel 2016 di iniziali Euro 250.000.

Si riportano di seguito le movimentazioni della voce Debiti nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Valore inizio esercizio	Variazioni in aumento	Variazioni in diminuz.	Valore fine esercizio
Debiti verso banche	1.153.238	456.484	438.083	1.171.639
Debiti verso soci per finanziamenti	577.315	60.000	50.000	587.315
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-
Acconti	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	438.681	684.463	685.889	437.255
Debiti costituiti da titoli di credito	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate da controllanti	-	-	-	-
Debiti tributari	303.446	634.613	524.913	413.146
Debiti verso istituti di previdenza	42.323	95.194	107.093	30.424
Altri debiti	106.099	350.473	358.297	98.275
Arrotondamento	1	-	-	1
<b>Totali</b>	<b>2.621.103</b>	<b>2.281.227</b>	<b>2.164.275</b>	<b>2.738.055</b>

## Ratei e risconti passivi

I ratei ed i risconti passivi rappresentano le partite di collegamento tra due esercizi per garantire l'applicazione del principio della competenza temporale. Tale voce risulta così ripartita:

- ratei passivi per complessive Euro 1.892, relativi prevalentemente ad interessi e competenze bancarie e contributi di bonifica;
- risconti passivi, Euro 200.860, relativi a:
  - o contributi in conto impianti ricevuti dalla Società nel 2007 e nel 2008 il cui importo, tuttavia, è stato ripartito negli anni successivi sulla base del piano di ammortamento dei beni a cui si riferiscono (impianto viticolo Tagliafune e impianto *wireless*). L'importo del contributo sospeso e rinviato agli esercizi futuri, alla chiusura dell'esercizio era pari ad Euro 31.177;
  - o contributo in conto impianti ARTEA OCM Vitivinicolo ricevuto dalla Società nel 2016 il cui importo, tuttavia, è stato ripartito negli anni successivi sulla base del piano di ammortamento dei beni a cui si riferiscono (impianto viticolo Buonriposo II). L'importo del contributo sospeso e rinviato agli esercizi futuri, alla chiusura dell'esercizio era pari ad Euro 37.712;
  - o contributo in conto impianti ARTEA OCM Vitivinicolo per ristrutturazione e riconversione vigneti 2016/17 ricevuto dalla Società nel 2017 il cui importo, tuttavia, è stato ripartito negli anni successivi sulla base del piano di ammortamento dei beni a cui si riferiscono (impianto viticolo Buonriposo III). L'importo del contributo sospeso e rinviato agli esercizi futuri, alla chiusura dell'esercizio era pari ad Euro 84.331;
  - o indennizzo assicurativo ricevuto per danni subiti ai fabbricati, a seguito di eventi meteorologici straordinari verificatisi nel marzo 2015, non ancora riparati, per un importo complessivo di Euro 47.640. L'indennizzo è stato integralmente sospeso al fine di imputarlo per competenza nell'esercizio in cui saranno sostenuti i costi necessari al ripristino del fabbricato danneggiato.

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	4.145	208.404	212.549
Variazione nell'esercizio	(2.253)	(7.544)	(9.797)
Valore di fine esercizio	1.892	200.860	202.752

Il totale del passivo è diminuito rispetto all'anno precedente di Euro 155.468, passando da Euro 7.562.123 a Euro 7.406.655.

## Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza economica indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

## Valore della produzione

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio, si illustra di seguito l'andamento del valore della produzione unitamente ad un breve commento alle singole voci che ne hanno determinato la formazione.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	822.913	586.737	236.176
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-213.002	-134.562	-78.440
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	251	4.732	-4.481
Altri ricavi e proventi	249.077	129.769	119.308
<b>Totali</b>	<b>859.239</b>	<b>586.676</b>	<b>272.563</b>

### Ricavi vendite e prestazioni

Con riferimento ai ricavi dalle vendite e dalle prestazioni, pari a complessive Euro 822.913, si precisa che sono riferibili all'attività agraria in senso stretto e sono così ripartiti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi vendite di vino	802.960	560.490	242.470
Ricavi vendite di olio	17.394	11.471	5.923
Ricavi vendite di altri prodotti attività agricola	2.559	8.776	-6.217
Ricavi per prove sperimentali c/terzi	-	6.000	-6.000
<b>Totali</b>	<b>822.913</b>	<b>586.737</b>	<b>236.176</b>

Si rinvia alla relazione sulla gestione per commenti più puntuali sull'andamento dei ricavi dalle vendite e dalle prestazioni.

### Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

La riduzione subita dalle variazioni delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti (Euro 213.002) è determinata prevalentemente dalle variazioni intervenute tra il valore ed il volume dello stock di vino in giacenza alla fine dell'esercizio rispetto a quello in giacenza alla chiusura dell'esercizio precedente.

### Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati incrementi di immobilizzazioni in economia per l'importo di Euro 251. Si tratta di manutenzioni straordinarie effettuate agli impianti viticoli attraverso l'impiego di risorse umane interne.

### Altri ricavi e proventi

Nella voce altri ricavi e proventi, pari ad Euro 249.077, sono compresi contributi (Euro 107.058) ed altri ricavi (Euro 142.019). In particolare, i contributi si riferiscono a:

- contributi a fondo perduto per complessivi Euro 50.969 erogati a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 ai sensi dell'art. 1 D.L. 41/2021 (Euro 23.436) e ai sensi dell'art. 1, commi da 16 a 27, D.L. 73/2021 (Euro 27.533);
- contributi in conto esercizio assegnati da ARTEA per anticipi PAC-OCM di competenza dell'esercizio (Euro 32.696);
- contributi in conto esercizio per lo stoccaggio di vino sfuso assegnati da AGEA e non ancora erogati alla chiusura dell'esercizio (Euro 12.350);

- contributi c/impianti erogati da ARTEA, quota dell'esercizio (Euro 7.544)
- contributi in conto esercizio erogati da Ambito Territoriale Caccia n. 5 - ATC 5 (Euro 3.500).

Gli altri ricavi e proventi, complessivamente pari ad Euro 142.019, sono componenti positivi in parte di natura ordinaria (Euro 90.848) ed in parte di natura straordinaria (Euro 51.171) e sono riferiti a:

- componente ordinaria:
  - o utilizzi di fondi oneri effettuati nell'esercizio (Euro 74.158);
  - o ricavi da concessione a terzi della sala conferenze e relativa assistenza (Euro 3.020);
  - o altri ricavi vari (Euro 13.670);
- componente straordinaria:
  - o proventi di competenza di esercizi precedenti, rilevati nell'esercizio corrente quale sopravvenienza attiva (Euro 29.373);
  - o sopravvenienza attiva per la ricostituzione del fondo ammortamento di un impianto viticolo non ancora entrato in produzione ma in precedenza erroneamente assoggettato a processo di ammortamento (Euro 21.798).

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per categoria di attività

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi della gestione tipica della società ammontano complessivamente ad Euro 822.913 con un importante incremento rispetto all'esercizio precedente pari ad Euro 586.737 (+41%). Tale importante aumento è dovuto all'incremento del volume e del valore delle vendite realizzato grazie alla ripresa del mercato dei prodotti vinicoli in seguito all'allentamento delle misure di contenimento attuate nell'esercizio 2020 a contrasto alla pandemia da Covid-19.

Si rinvia alla relazione sulla gestione per un commento dettagliato del loro andamento. Si propone di seguito la scomposizione dei ricavi delle vendite per categorie di prodotti e servizi.

Categoria di attività	Totale			
	Vendita vino	Vendita olio	Vendita altri prodotti	
Valore esercizio corrente	802.960	17.394	2.559	822.913

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica

Area geografica	Totale		
	Italia	Estero	
Valore esercizio corrente	698.207	124.706	822.913

Relativamente alla ripartizione delle vendite per aree geografiche, l'unica suddivisione significativa è quella tra vendite destinate al mercato italiano e vendite all'esportazione. In particolare, le esportazioni sono esclusivamente rappresentate da vendite di vino.

Il valore della produzione realizzato nell'esercizio corrente risulta aumentato del 47% rispetto all'esercizio precedente, passando da Euro 586.676 ad Euro 859.239. Per l'analisi più puntuale di tale incremento si rinvia alla relazione sulla gestione.

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

### Imposte correnti differite e anticipate

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

La perdita civilistica realizzata ha dato luogo ad una perdita fiscale, pertanto non sono maturate e non sono state accantonate imposte di competenza dell'esercizio (IRES ed IRAP). In considerazione dell'assenza di una pianificazione fiscale che garantisca la realizzazione di un reddito imponibile nei periodi d'imposta successivi, si è ritenuto opportuno evitare l'accantonamento delle imposte anticipate che sarebbero maturate sulla perdita fiscale realizzata nel periodo d'imposta 2021, trovando peraltro ancora iscrizione le imposte anticipate rilevate in relazione alla perdita fiscale realizzata nel periodo d'imposta 2015.

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, n. 14, c.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

#### **Fiscalità differita**

Nell'esercizio 2021 non è stato accantonato ovvero stornato alcun importo a titolo di imposte differite non sussistendone le motivazioni.

#### **Fiscalità anticipata**

Nell'esercizio 2021 non è stato altresì accantonato ovvero stornato alcun importo a titolo di imposte anticipate.

Le imposte anticipate che trovano iscrizione nello stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio (Euro 14.347), saranno stornate negli esercizi futuri in cui saranno utilizzate le connesse perdite fiscali residue, ai sensi dell'art. 84, comma 1, D.P.R. 917/1986.

## **Nota Integrativa Altre Informazioni**

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs n. 196/2003 e Regolamento UE 679/2016) redigendo apposita autocertificazione e adottando le misure necessarie per la tutela dei dati.

## ***Dati sull'occupazione***

Nel corso dell'esercizio l'organico aziendale è stato composto mediamente da 9 unità di personale dipendente come nell'esercizio precedente; tuttavia si fa presente che nel corso dell'esercizio due operai assunti a tempo indeterminato hanno cessato la propria attività lavorativa a seguito di pensionamento e sono stati sostituiti da un operaio assunto a tempo determinato (avventizio) nei momenti di maggiore necessità operativa.

	Quadri	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio	1	3	5	9

## **Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci**

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi all'Amministratore unico (nominato il 26 maggio 2017 e rinnovato con delibere assembleari del 29 dicembre 2017, del 24 maggio 2019, del 26 giugno 2020 ed in ultimo del 30 aprile 2021) e al Sindaco unico (nominato con delibera assembleare del 30 aprile 2021) vengono rappresentati nel seguente prospetto, precisando che i valori indicati sono relativi ai soli compensi professionali, al netto del contributo previdenziale dovuto.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	30.000	7.851

Si fa presente che il Collegio Sindacale composto da 3 membri (più 2 membri supplenti) è rimasto in carica fino alla scadenza naturale del mandato prevista con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2020, avvenuta in data al 30/04/2021. In pari data, è stato nominato un Sindaco Unico, al quale è stato conferito il mandato di svolgere tale attività fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2023.

## **Titoli emessi dalla società**

La società non ha emesso titoli.

## **Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non ha emesso strumenti finanziari.

## **Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali**

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si informa che sussistono le seguenti garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Garanzie prestate**

La Società ha concesso una ipoteca di primo grado per l'importo Euro 500.000 in favore di Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. a garanzia di un mutuo di Euro 250.000 in linea capitale erogato dal predetto Istituto di credito ed avente ad oggetto un immobile sociale costituito da un fondo rustico sito in San Casciano in Val di Pesa (FI), località Mucciana su cui insistono impianti viticoli.

Inoltre, nel corso dell'esercizio 2020 la Società ha concesso una ipoteca di primo grado per l'importo Euro 600.000 in favore di Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. a garanzia di un mutuo di Euro 300.000 in linea capitale erogato dal predetto Istituto di credito ed avente ad oggetto un immobile sociale costituito da un complesso immobiliare rurale noto come "Colombaia" e costituito da fabbricati e terreni posti in San Casciano in Val di Pesa (FI) lungo la Via Tagliafuno.

## **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Viene omessa l'informativa in quanto le operazioni con parti correlate non sono rilevanti. La società non ha in essere alcun contratto di consolidato fiscale né di trasparenza fiscale.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 c.c. si evidenzia la sussistenza di accordi i cui effetti non risultano dallo stato patrimoniale, ma la cui conoscenza è utile per una valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società in quanto espongono la società a potenziali rischi.

Un primo accordo è rappresentato da un atto unilaterale d'obbligo per i programmi di miglioramento agricolo ambientale presentati ai sensi della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, sottoscritto dalla Società il 10/09/2012 con il quale la società assume l'obbligazione di realizzare una serie di miglioramenti agricoli e ambientali contenuti nel Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) presentato dalla stessa società ai sensi dell'art. 42 della L.R. Toscana del 3 gennaio 2005 n. 1 in data 28/12/2006.

In particolare, la società in virtù di tale atto ha assunto i seguenti obblighi:

- mantenere in produzione le superfici fondiarie minime previste dal Regolamento regionale n. 5/R del 9 febbraio 2007;
- realizzare miglioramenti agricoli consistenti nell'impianto di 3 ha di vigneti da destinare al servizio di progetti di ricerca;
- realizzare miglioramenti agricoli ambientali consistenti in:
  - o interventi soggetti a richiesta di sanatoria per alcuni immobili;
  - o interventi finalizzati a demolizione di varie tettoie e superfetazioni;
  - o riqualificazione ai fini ciclabili e pedonali della strada comunale Montepaldi Talente (ml 200 circa);
  - o mantenimento e messa in sicurezza di parti franate dei muri lungo la strada comunale di Montepaldi;
  - o mantenimento dei muri esistenti con opere di manutenzione ordinaria consistenti in ripulitura e sigillatura dei giunti e opere di regimentazione delle acque;
- non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per tutto il periodo di validità del PMAA (10 anni a decorrere dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo, pertanto sino al 09/09/2022);
- a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali;
- a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti (tale prescrizione è pertanto limitata soltanto ad alcuni edifici).

In proposito, il tecnico incaricato dalla società nel corso del 2012 stimava il costo delle opere di miglioramento menzionate in complessive 214.500 euro e più precisamente dettagliate come segue:

- miglioramenti agricoli: 187.500 euro;
- miglioramento ambientale 27.000 euro.

Da un riscontro delle ulteriori opere da iniziare/completare, valutandone il costo attuale rispetto alla stima effettuata dal tecnico incaricato nel 2012, è emerso che i costi per la realizzazione dei miglioramenti agricoli ed ambientali residui siano non significativi, ma ad oggi indeterminati. Ciò posto, allo stato attuale non è possibile avere contezza dei concreti effetti patrimoniali, finanziari ed economici dell'accordo in discussione.

Infine, si precisa che l'eventuale inadempimento agli obblighi assunti assoggetterebbe la società a penali quantificate nella misura del maggior valore determinatosi a favore della società per effetto dell'inadempimento.

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

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che possano comportare un effetto patrimoniale, finanziario ed economico significativo per la Società.

**Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del C.C.**

La società non ha sottoscritto contratti che abbiano ad oggetto strumenti finanziari derivati.

**Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124****Informativa di cui alla legge 4.8.2017, n. 124, art. 1, co. 125-129:**

A riguardo si evidenzia che l'Azienda Agricola di Montepaldi S.r.l. (C.F. 00658210489) nel corso dell'esercizio 2021 ha ricevuto vantaggi economici da soggetti pubblici o assimilati per complessive 86.753,19 Euro.

I contributi ricevuti vengono qui sotto individualmente indicati, secondo il principio di cassa.

Soggetto erogante	Codice fiscale	Data di incasso	Somma incassata (Euro)	Causale
AGEA	97181460581	08/06/2021	30.930,15	Contributi AGEA per il contenimento delle rese produttive esercizio 2020 - dom. 05430007665
ARTEA	05096020481	18/06/2021	22.259,48	Domanda unica Reg. CE 1782/03 (PAC) - Contributi ARTEA saldo PAC 2020
ARTEA	05096020481	29/06/2021	7.350,22	Domanda unica Reg. CE 1782/03 (PAC) - Contributi ARTEA saldo PAC 2020
ARTEA	05096020481	02/08/2021	25.591,75	Anticipo deminimis domanda unica reg. UE 1307/13, DM 5932/19 (PAC) - Contributi ARTEA acconto PAC 2021
ARTEA	05096020481	11/10/2021	621,59	Domanda unica Reg. CE 1782/03 (PAC) - Contributi ARTEA saldo PAC 2020
Totale			86.753,19	

**Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

In merito alla perdita di esercizio (Euro 124.955), l'Amministratore unico ne propone la integrale copertura attraverso l'utilizzo della riserva versamenti in conto capitale.

Inoltre, avendo la Società beneficiato della facoltà di sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, ammessa dall'art. 60, L. 126/2020, il cui importo complessivo risulta pari ad Euro 149.146, al fine di rispettare le prescrizioni di cui alla citata norma, l'Amministratore unico propone di destinare tale ultimo importo alla riserva indisponibile ex art. 60 L. 126/2020, utilizzando la specifica riserva versamenti in conto capitale.

### ***Azioni proprie e di società controllanti***

La società non possiede, né ha acquistato o ceduto, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti.

### **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 nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si dichiara che il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-*bis* c.c., in quanto ne ricorrono le condizioni.

San Casciano Val di Pesa, 31 marzo 2022

L'Amministratore unico  
Dott. Simone Toccafondi



## **AZIENDA AGRICOLA DI MONTEPALDI S.R.L.**

Società unipersonale

Sede in SAN CASCIANO VAL DI PESA, FRAZIONE MONTEPALDI (FI)  
Capitale sociale Euro 1.756.000,00 I.V.

### **Relazione sulla gestione - Bilancio al 31/12/2021**

Contenente sezione dedicata alla Relazione sul governo societario al 31/12/2021  
redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, commi 2 e 4 e dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016

Spett. Socio unico,

La presente relazione sulla gestione, redatta su base volontaria e non obbligatoria, completa il bilancio di esercizio al fine di fornire più puntuali informazioni in merito alle attività di gestione poste in essere nell'esercizio 2021 ed alle prospettive future della Vostra Società.

Inoltre, considerato che la Società è controllata da una pubblica amministrazione, si è ritenuto opportuno integrare all'interno della presente relazione le informazioni da includere nella relazione sul governo societario redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, commi 2 e 4 e dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, dedicandovi una specifica sezione.

Il presente bilancio di esercizio, chiuso al 31 dicembre 2021, è caratterizzato da una perdita di 124.955 euro, contro una perdita di 337.731 euro conseguita nell'esercizio precedente. Il risultato negativo dell'esercizio appena concluso è stato conseguito dopo aver imputato accantonamenti per rischi ed oneri per 29.433 euro. La perdita conseguita è stata contenuta attraverso la sospensione del processo di ammortamento di tutte le immobilizzazioni immateriali e materiali consentita dalla deroga introdotta per i bilanci relativi all'esercizio 2020 dall'art. 60 L. 126/2020 e successivamente prorogata anche per i bilanci relativi all'esercizio 2021 dapprima dalla L. 234/2021 e successivamente dal D.L. 228/2021. Si rinvia alla nota integrativa per una valutazione puntuale degli effetti di tale sospensione sulla situazione economico e patrimoniale della Società alla chiusura dell'esercizio.

L'esercizio appena concluso rappresenta il quinto della gestione dell'attuale Amministratore unico nominato dall'Assemblea del 26 maggio 2017 ed il quarto esercizio di esecuzione del piano di risanamento approvato dal Socio unico in data 29 gennaio 2018, piano aggiornato al periodo 2019-24 in data 25 ottobre 2019.

Ai sensi del vigente statuto sociale, l'Azienda Agricola di Montepaldi s.r.l. ha ad oggetto:

- l'attività di ricerca, studio, sperimentazione e di assistenza tecnica, nonché didattica, di formazione e di divulgazione nei settori agrario, forestale e ambientale;
- la progettazione e la realizzazione di piani di sviluppo agro-forestali, di conservazione e gestione delle risorse ambientali;
- l'attività di certificazione di qualità dei prodotti agro alimentari e forestali;
- la gestione di aziende agricole proprie o di terzi;
- l'acquisto, la vendita, la permuta di aziende agrarie ed ogni altra attività, anche industriale,

connessa o dipendente dalla lavorazione, trasformazione, sfruttamento della produzione agraria, ivi compreso l'allevamento di bestiame in genere e la sua diretta macellazione e utilizzazione industriale;

- le attività di agriturismo, alberghiera, congressuale e di ristorazione.

Oltre ad offrire supporto tecnico alle attività didattiche e di ricerca condotte nell'ambito di alcuni dipartimenti dell'Università degli Studi di Firenze, la Società è impegnata nella gestione diretta della propria azienda agricola localizzata nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI).

Le principali produzioni agricole sono rappresentate da quella vitivinicola e da quella olivicola, attraverso le quali la Società produce e commercializza prodotti di elevata qualità, anche a denominazione protetta (Chianti Classico d.o.c.g., olio toscano d.o.p.). Completano la produzione agricola le colture a seminativo da cui sono ritratti semilavorati alienati a terzi ovvero impiegati per la produzione di prodotti finiti commercializzati dalla Società.

Infine, la Società effettua sperimentazioni agrarie conto terzi e gestisce la propria sala convegni concedendola a terzi in occasione di eventi di varia natura da questi organizzati.

L'unicità della complessa attività promossa nel contesto non solo locale e la composizione particolare della propria struttura patrimoniale, dotata tra l'altro di immobili di importante valenza storico-culturale e paesaggistica, comporta l'impossibilità di effettuare comparazioni a livello nazionale.

Considerato che fino al 2018 la Società non era dotata di una funzione commerciale specifica attraverso la quale beneficiare di una regolare ed ampia distribuzione dei propri prodotti agricoli sul mercato locale, nazionale ed internazionale, in tale esercizio è stato approvato un piano di risanamento che prevede il recupero dell'economicità della gestione attraverso lo sviluppo di una funzione commerciale nel settore vitivinicolo che garantisca l'incremento dei ricavi di vendita dei prodotti a più elevata marginalità (Chianti classico imbottigliato) e l'affermazione del brand Villa Montepaldi sul mercato. Il piano inizialmente prevedeva il recupero degli equilibri economico-finanziari entro l'esercizio 2020, ma già nel corso dell'esercizio 2019 ne veniva ipotizzato il prolungamento della durata al 2024 in quanto nonostante il rilevamento di un deciso incremento dei ricavi di vendita e di un deciso miglioramento del margine operativo lordo e dunque della correttezza dell'impianto strategico adottato, si prendeva comunque atto della necessità di rivedere i tempi in cui si ipotizzava poter realizzare il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario garantito dai risultati della gestione caratteristica.

Nel rispetto delle disposizioni statutarie e dell'indirizzo strategico definito dal piano di risanamento, nel corso dell'esercizio 2021 le attività esercitate dalla Società si sono concentrate preminentemente sulla produzione agricola e sullo sviluppo della funzione commerciale per l'alienazione dei prodotti agricoli, sul supporto alla didattica ed alla ricerca per Vostro conto, sulla sperimentazione conto terzi e sulla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà della Società.

Si ricorda che le attività di sviluppo commerciale, più esaustivamente trattate nella successiva sezione dedicata alle attività svolte in esecuzione del piano di risanamento, sono state intraprese nell'intento di avviare un percorso finalizzato a garantire alla Società il raggiungimento di una autonomia economico-finanziaria a valere nel tempo, sfruttando in modo economicamente efficiente le importanti risorse vitivinicole a disposizione. Tali attività

sono espletate in una logica di strumentalità rispetto all'oggetto sociale principale, questo ultimo rappresentato dall'esercizio di attività di ricerca, studio, sperimentazione e di assistenza tecnica, nonché didattica, di formazione e di divulgazione nei settori agrario, forestale e ambientale, svolte sia per conto ed in collaborazione con l'Università degli Studi di Firenze, sia per conto di enti pubblici e privati terzi. Una sintetica descrizione riepilogativa di tali attività viene effettuata nella successiva sezione dedicata al resoconto delle attività didattiche, di sperimentazione e di ricerca svolte nell'esercizio 2021.

Infine, ancora con riferimento alle attività esercitate nell'esercizio 2021, si precisa che esse sono state ancora condizionate dagli effetti che i provvedimenti adottati dal Governo italiano e dai governi di altri paesi per contrastare la diffusione del virus Covid-19 hanno avuto sia sull'economia reale, sia sulle libertà di spostamento degli individui. Pertanto, nonostante i risultati economici conseguiti nell'esercizio nell'ambito dell'attività commerciale siano migliorati rispetto a quelli ottenuti nel 2020, questi non possono essere ancora ritenuti pienamente espressivi delle potenzialità raggiungibili dalla Vostra Società grazie alle attività di sviluppo commerciale avviate.

Ai sensi dell'art. 2428 c.c. si segnala che l'attività viene svolta nella sede di San Casciano Val di Pesa, Frazione Montepaldi (FI).

### **Le attività di sviluppo della rete commerciale nel settore vitivinicolo svolte in esecuzione del piano di risanamento nel corso dell'esercizio 2021**

Nel corso dell'esercizio 2021 sono proseguite le attività di sviluppo della rete commerciale nel settore vitivinicolo nei canali di vendita della ristorazione italiana (Ho.Re.Ca. Italia), ristorazione estera (Ho.Re.Ca. estero) e grande distribuzione e distribuzione organizzata italiana (G.D.D.O.), programmate nell'ambito del piano di risanamento 2018-20.

Dopo la significativa contrazione dei risultati economici conseguiti nell'esercizio 2020 a causa degli effetti sui mercati della pandemia da Covid-19, a seguito dell'incremento della domanda registrata sia a livello interno che internazionale, nell'esercizio 2021 la Vostra Società è riuscita a tornare a conseguire risultati economici in linea con quelli conseguiti nell'esercizio 2019, recuperando buona parte dell'economicità perduta nell'esercizio 2020.

A livello generale, nell'esercizio 2021, dopo la pandemia, il mercato globale del vino ha registrato un incremento delle vendite sulla scia di una domanda che già dalla fine della primavera è risultata sempre più attiva, sia a livello domestico, sia a livello internazionale, grazie soprattutto alla graduale riapertura del canale Ho.Re.Ca., ma anche grazie alla graduale ripresa del turismo. Ciò nonostante che:

- in alcuni mesi della primavera e dell'autunno la domanda dei prodotti abbia subito una contrazione per effetto delle restrizioni conseguenti alla comparsa delle varianti del Covid-19;
- le principali fiere di settore, fondamentali per l'incontro tra domanda ed offerta, sono state annullate o posticipate.

In questo contesto, la Vostra Società, oltre a consolidare e proseguire lo sviluppo della rete commerciale in ottica multicanale, al fine di ricercare una adeguata diversificazione, è riuscita a conseguire un incremento generalizzato dei ricavi di vendita su pressoché tutti i canali distributivi, sia rispetto ai risultati dell'esercizio 2020, sia con riferimento ai risultati dell'esercizio 2019.

Più in particolare si informa che:

- Per quanto concerne il canale Ho.Re.Ca. Italia, si è proseguita la selezione e contrattualizzazione di ulteriori agenti di commercio e procacciatori di affari operativi sul

- mercato italiano. I ricavi delle vendite dello specifico canale hanno fatto registrare un incremento del 66% rispetto all'esercizio precedente e del 35% rispetto all'esercizio 2019;
- In merito al canale Ho.Re.Ca. estero, nell'esercizio 2020 è venuta meno la collaborazione con il consulente all'esportazione della Società, il quale ultimo è stato sostituito da una nuova figura specifica. Non è stato possibile partecipare alle consuete fiere di settore di livello internazionale, tuttavia la Società ha partecipato ad eventi *business to business* virtuali, grazie ai quali è stato possibile instaurare nuove relazioni commerciali. Sono state inoltre mantenute le relazioni con gli importatori già attivi nei diversi paesi attraverso rapporti on-line e degustazioni a distanza. Nell'esercizio, oltre ad effettuare forniture ad alcuni degli importatori già contrattualizzati in passato, è stata effettuata una prima ed importante fornitura al monopolio LCBO dell'Ontario (Canada), la quale ha avuto un importantissimo successo. Grazie all'esito di detta fornitura, la Vostra Società è risultata vincitrice di un nuovo bando per la fornitura di vino nel 2022. Nel corso del 2021, i ricavi delle vendite dello specifico canale hanno subito un incremento del 103% rispetto a quelli dell'esercizio precedente e del 43% rispetto a quelli dell'esercizio 2019;
  - Per quanto riguarda il canale della grande distribuzione e distribuzione organizzata, nel corso dell'esercizio sono proseguiti i rapporti con gli operatori già attivi negli esercizi precedenti. A livello di risultati di canale, i ricavi delle vendite hanno subito nel corso del 2021 un incremento del 49% rispetto a quelli dell'esercizio precedente e del 24% rispetto a quelli del 2019;
  - In merito al canale vendita diretta, la Vostra Società ha proseguito la gestione del punto vendita presso l'azienda, della convenzione con il circolo dipendenti dell'Università degli Studi di Firenze, ha garantito le vendite a consumatori finali da effettuarsi attraverso prenotazione di ordini on-line e consegna a domicilio sul territorio della Città metropolitana di Firenze ed ha proseguito i rapporti con piattaforme distributive B2C dedicate alla vendita on-line. I ricavi del canale nell'esercizio sono risultati in lieve crescita rispetto a quelli dell'esercizio precedente (+5%), mentre hanno subito una lieve contrazione rispetto ai ricavi del 2019 (-3%);
  - In merito infine al canale di vendita sfuso all'ingrosso, i ricavi di canale conseguiti nel 2021 hanno registrato un incremento del 38% rispetto a quelli dell'esercizio precedente, mentre sono risultati inferiori del 27% rispetto a quelli del 2019.

Alla chiusura dell'esercizio 2021 la rete risulta articolata come segue:

- Canale Ho.Re.Ca. Italia: 25 imprese, tra agenti di commercio, procacciatori di affari e distributori attivati in Italia in 9 regioni;
- Canale Ho.Re.Ca. estero: tre collaboratori i quali hanno attivato relazioni commerciali con n. 11 importatori in 9 paesi esteri;
- Canale G.D.D.O.: due agenti di commercio, competenti per il nord Italia;
- Canale vendita diretta: un punto vendita aziendale, due piattaforme on-line in Italia e alcune piattaforme on-line estero;
- Canale vino sfuso in cisterna all'ingrosso: contatti direzionali.

Tutti i canali risultano coordinati da un unico consulente commerciale.

## **Andamento economico e finanziario della società**

### **Principali dati economici**

L'esercizio 2021 chiude con una perdita di esercizio di 124.955 euro, contro una perdita di esercizio conseguita nell'esercizio 2020 di 337.731 euro.

La **differenza tra il valore ed i costi della produzione** presenta un risultato negativo di 82.495 euro, contro un risultato negativo del 2020 di 294.372 euro. Il miglioramento del margine economico conseguito nel 2021 (+211.877 euro) è dovuto ad un incremento del valore della produzione (+272.563 euro) conseguito attraverso un meno che proporzionale incremento dei costi della produzione (+60.686 euro). Ai fini di una corretta interpretazione del dato relativo ai costi della produzione, si ricorda che in entrambi gli esercizi si è beneficiato della sospensione degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, come meglio illustrato in proposito in nota integrativa.

*Valore della produzione*

Il **valore della produzione**, pari a 859.239 euro, ha subito un incremento rispetto allo stesso dato dell'esercizio precedente di 272.563 euro (nel 2020: 586.676 euro; +46%) principalmente dovuto all'incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (+236.176 euro) oltre che da un incremento degli altri ricavi e proventi (+119.308 euro), al netto di un significativo decremento delle variazioni delle rimanenze di prodotto in corso di lavorazione, semilavorati e finiti (-78.440 euro).

I **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, pari a 822.913 euro, come detto registrano un deciso incremento rispetto all'esercizio 2020 (+40%), recuperando gran parte della contrazione subita nell'esercizio precedente a causa degli effetti della pandemia. Il miglioramento complessivo è stato conseguito attraverso un incremento dei ricavi delle vendite di vino (803.178 euro nel 2021 contro 560.490 euro nel 2020: +242.688 euro), un incremento dei ricavi delle vendite di olio (17.394 euro nel 2021 contro 11.472 euro nel 2020: +5.922 euro) e da un decremento dei ricavi delle vendite di altri prodotti agricoli e merci (2.559 euro nel 2021 contro 14.775 euro nel 2020: -12.216 euro).

<i>valori espressi in euro</i>	2021	2020	Δ (€)	Δ (%)
Vendite vino	803.178	560.490	242.688	43%
Venduto olio	17.394	11.472	5.922	52%
Altri prodotti e servizi	2.342	14.775	-12.434	-84%
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>822.913</b>	<b>586.737</b>	<b>236.176</b>	<b>40%</b>

L'incremento dei ricavi delle vendite di vino è costituita sia dall'incremento dei ricavi delle vendite di vino confezionato nei canali Ho.re.ca. Italia, Ho.re.ca. estero, grande distribuzione, vendita diretta e online (+166.176 euro, +47% rispetto all'esercizio precedente), sia dall'incremento dei ricavi delle vendite di vino sfuso in partita all'ingrosso (+76.512 euro, +38% rispetto all'esercizio precedente). In entrambi i casi, nell'esercizio 2021 è stato conseguito un incremento sia dei volumi, sia dei prezzi di vendita. Ciò è stato possibile in quanto nell'esercizio 2021 la domanda di vino sul mercato si è normalizzata dopo l'importante contrazione subita nell'esercizio 2020 a causa della pandemia da Covid-19. Pertanto, sebbene nell'esercizio la Società non abbia avuto la possibilità di partecipare alle principali fiere di settore (in quanto non organizzate per motivi sanitari legati alla prosecuzione della pandemia), non potendo quindi coltivare nuove opportunità commerciali, grazie alla promozione realizzata ed ai rapporti commerciali instaurati negli esercizi precedenti è stato comunque possibile intercettare la crescente domanda di prodotti vitivinicoli che ha caratterizzato per una buona parte dell'esercizio sia il mercato estero, sia quello interno, ottenendo quindi un incremento dei ricavi di vendita di settore, sia per quanto riguarda il vino confezionato, sia per quanto riguarda il vino sfuso in cisterna venduto all'ingrosso.

<i>valori espressi in euro</i>	2021	2020	Δ (€)	Δ (%)
Vino confezionato	522.895	356.719	166.176	47%
Vino sfuso in cisterna	280.283	203.771	76.512	38%
Totale ricavi vendite vino	803.178	560.490	242.688	43%

Le **variazioni delle rimanenze di prodotto in corso di lavorazione, semilavorati e finiti**, pari a -78.440 euro (-213.002 euro nel 2021 contro -134.562 euro nel 2020) risultano in diminuzione rispetto all'esercizio precedente il cui valore era pari a -121.569 euro. Il valore negativo registrato nell'esercizio è dovuto alla eccedenza della quantità di vino venduto nell'esercizio rispetto a quello prodotto nelle operazioni di vendemmia. In particolare, si segnala che la riduzione della produzione viticola degli ultimi due esercizi (circa 500-600 ettolitri annui in meno rispetto alla produzione media storica aziendale) oltre a causare un importante effetto economico negativo sul valore della produzione, rischia di inficiare lo sviluppo dei ricavi della Società, con conseguenti effetti negativi anche da un punto di vista finanziario. In proposito, si precisa che in assenza di nuovi finanziamenti attraverso i quali poter realizzare urgentemente gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per poter ricondurre gli impianti viticoli in piena produzione, le performance economico-finanziarie della Società sono destinate ad essere sempre più compromesse dal calo di produttività degli impianti viticoli in atto.

Gli **altri ricavi e proventi**, pari a 249.077 euro sono decisamente incrementati rispetto all'esercizio 2020 (129.769 euro, +92%). In particolare, a fronte di una pressoché stabilità dei contributi in conto esercizio ottenuti (107.058 euro nel 2021 contro 101.906 euro nel 2020: +5.152 euro), si rileva un importante incremento degli altri ricavi e proventi (142.019 euro nel 2021 contro 27.863 euro nel 2020: +114.156 euro) a causa di componenti economici positivi in parte ordinari (90.848 euro, relativi a utilizzi di fondi oneri effettuati nell'esercizio per 74.158 euro ed altri ricavi ordinari della gestione per 16.690 euro) ed in parte straordinari (51.171 euro, relativi a sopravvenienze attive per componenti di reddito di competenza dell'esercizio precedente per 29.373 euro e componenti positivi di reddito relativi alla ricostituzione del fondo ammortamento di un impianto viticolo non ancora entrato in produzione ed assoggettato erroneamente ad ammortamento negli esercizi precedenti per 21.798 euro).

#### *Costi della produzione*

I **costi della produzione**, nel loro complesso pari a 941.734 euro, sono incrementati rispetto al valore assunto nell'esercizio 2020 (881.048 euro). Il loro incremento pari a 60.686 euro (+7%) è dovuto prevalentemente all'incremento dei costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e dei costi per servizi.

I **costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**, pari a 150.355 euro, sono incrementati rispetto all'esercizio 2020 (108.930 euro), subendo un incremento di 41.425 euro (+38%), prevalentemente a causa dei maggiori costi sostenuti per l'acquisto di materiali per la vinificazione e per l'imbottigliamento, questi ultimi necessari alla produzione di un maggior numero di bottiglie vendute rispetto all'esercizio precedente.

I **costi per servizi** sono incrementati passando da 311.644 euro nel 2020 a 379.191 euro nel 2021 (+67.547 euro, +22%), prevalentemente a causa di maggiori costi sostenuti per necessarie lavorazioni di campagna esternalizzate a terzi e per maggiori provvigioni maturate sulle vendite realizzate.

I **costi per godimento di beni di terzi** rimangono pressoché invariati, passando 3.131 euro nel 2020 a 3.239 nel 2021.

I **costi del personale**, sono risultati pressoché stabili, passando da 330.679 euro nel 2020 a 338.403 euro nel 2021. In proposito si precisa che il dato del 2020 era condizionato da una straordinaria contrazione dei costi contributivi del personale dipendente dovuta alla decontribuzione parziale approvata dal Governo per sostenere il settore agricolo nel periodo emergenziale. Inoltre, si segnala che nel corso dell'esercizio 2021 si è registrato il pensionamento di due operai agricoli assunti a tempo indeterminato, i quali sono stati parzialmente sostituiti nella restante parte dell'esercizio, nei momenti di maggiore necessità operativa, da un operaio avventizio.

Gli **ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali** e gli **ammortamenti delle immobilizzazioni materiali** nell'esercizio 2021 sono stati sospesi, in continuità con quanto già effettuato nell'esercizio precedente. Si rinvia a quanto già illustrato in proposito all'interno della nota integrativa.

Non è stata operata alcuna **svalutazione delle immobilizzazioni materiali**.

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati accantonamenti per **svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante** al fondo svalutazione crediti, in quanto il fondo già accantonato alla chiusura dell'esercizio precedente è risultato adeguato ai rischi di esigibilità di crediti commerciali. Si rinvia alla nota integrativa per una puntuale illustrazione della tecnica valutativa adottata per la costituzione del fondo.

Le **variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**, pari a 3.875 euro nel 2021, contro 11.452 euro nel 2020, sono diminuite di 7.577 euro.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati **altri accantonamenti** (per rischi e oneri) per 29.433 euro, al fine di prendere atto degli effetti economici di eventi accaduti nell'esercizio 2021 che danno luogo ad oneri di natura ben determinata, esistenza certa o quantomeno probabile ma di ammontare o data di sopravvenienza indeterminati alla chiusura dell'esercizio. Tali accantonamenti nell'esercizio 2021 sono rappresentati dall'adeguamento degli accantonamenti di sanzioni ed interessi per omessi versamenti IVA 2019-21 (29.433 euro).

Gli **oneri diversi di gestione**, pari a 37.238 euro nel 2021 contro 78.765 euro nel 2020, risultano diminuiti nell'esercizio di 41.527 euro (-53%).

Il **risultato della gestione finanziaria** risulta negativo di 42.460 euro, in linea con quello conseguito nell'esercizio precedente (43.359 euro).

La **gestione tributaria** non ha avuto effetti sulla gestione, considerato che nell'esercizio non sono maturate imposte correnti e non si è reso necessario imputare/stornare imposte anticipate ovvero differite.

Si riporta di seguito il conto economico riclassificato in base al modello del valore aggiunto.

*AZIENDA AGRICOLA DI MONTEPALDI SRL Società unipersonale*

valori espressi in euro	31/12/2021		31/12/2020		Variazione	
	€	%	€	%	€	%
I. Ricavi vendite e prestazioni (A1)	822.913	102%	580.737	101%	242.176	42%
II. Variazioni rimanenze prodotti finiti e semilavorati (A2)	-213.002	-26%	-134.562	-24%	-78.440	58%
III. Variazioni lavori in corso su ordinazione (A3)	0	0%	0	0%	0	0%
IV. Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (A4)	251	0%	4.732	1%	-4.481	-95%
V. Altri ricavi e proventi (A5, componente ordinaria caratteristica)	197.906	24%	121.607	21%	76.299	63%
<b>Valore della produzione</b>	<b>808.068</b>	<b>100%</b>	<b>572.514</b>	<b>100%</b>	<b>235.554</b>	<b>41%</b>
I. Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (B6)	150.356	19%	108.930	19%	41.426	38%
II. Servizi (B7)	379.191	47%	311.819	54%	67.372	22%
III. Godimento beni di terzi (B8)	3.239	0%	3.131	1%	108	3%
IV. Variazioni riman. mat. prime, suss., di cons. e merci (B11)	3.875	0%	11.452	2%	-7.577	-66%
V. Oneri diversi di gestione (B14, componente ordinaria caratteristica)	37.238	5%	65.396	11%	-28.158	-43%
<b>- Costo esterno della produzione</b>	<b>573.898</b>	<b>71%</b>	<b>500.729</b>	<b>87%</b>	<b>73.170</b>	<b>15%</b>
<b>= Valore aggiunto (VA)</b>	<b>234.171</b>	<b>29%</b>	<b>71.785</b>	<b>13%</b>	<b>162.385</b>	<b>226%</b>
I. Salari e stipendi (B9 a)	277.365	34%	287.601	50%	-10.236	-4%
II. Oneri sociali (B9 b)	49.261	6%	30.363	5%	18.898	62%
III. Trattamento di fine rapporto (B9 c)	9.897	1%	10.834	2%	-937	-9%
IV. Trattamento quiescenza (B9 d)	0	0%	0	0%	0	0%
V. Altri costi personale (B9 e)	1.881	0%	1.881	0%	0	0%
<b>- Costi per il personale</b>	<b>338.404</b>	<b>42%</b>	<b>330.679</b>	<b>58%</b>	<b>7.725</b>	<b>2%</b>
<b>= Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>-104.234</b>	<b>-13%</b>	<b>-258.894</b>	<b>-45%</b>	<b>154.659</b>	<b>-60%</b>
I. Ammortamenti e svalutazioni (B10)	0	0%	0	0%	0	0%
II. Accantonamenti per rischi (B12)	0	0%	25.744	4%	-25.744	-100%
III. Altri accantonamenti (B13)	29.433	4%	10.703	2%	18.730	175%
<b>- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti</b>	<b>29.433</b>	<b>4%</b>	<b>36.448</b>	<b>6%</b>	<b>-7.014</b>	<b>-19%</b>
<b>= Margine operativo netto (MON)</b>	<b>-133.666</b>	<b>-17%</b>	<b>-295.342</b>	<b>-52%</b>	<b>161.674</b>	<b>-55%</b>
I. Altri proventi finanziari (C16)	0	0%	0	0%	0	0%
II. Interessi ed altri oneri finanziari (C17)	42.460	5%	43.333	8%	-873	-2%
III. Utili e perdite su cambi (C17-bis)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>+/- Proventi e oneri finanziari</b>	<b>-42.460</b>	<b>-5%</b>	<b>-43.333</b>	<b>-8%</b>	<b>873</b>	<b>-2%</b>
I. Altri ricavi e proventi (A5, componente ordinaria extracaratteristica)	0	0%	400	0%	-400	-100%
II. Proventi da partecipazioni (C15)	0	0%	0	0%	0	0%
III. Rivalutazioni attività finanziarie (D18)	0	0%	0	0%	0	0%
IV. Oneri diversi di gestione (B14, componente ordinaria extracaratteristica)	0	0%	0	0%	0	0%
V. Svalutazione attività finanziarie (D19)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>+/- Proventi e oneri patrimoniali</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>400</b>	<b>0%</b>	<b>-400</b>	<b>-100%</b>
<b>= Reddito ordinario (RO)</b>	<b>-176.126</b>	<b>-22%</b>	<b>-338.275</b>	<b>-59%</b>	<b>162.147</b>	<b>-48%</b>
I. Proventi straordinari (A5, componente straordinaria)	51.171	6%	13.763	2%	37.408	272%
II. Oneri straordinari (B14, componente straordinaria)	0	0%	13.218	2%	-13.218	-100%
<b>+/- Proventi e oneri straordinari</b>	<b>51.171</b>	<b>6%</b>	<b>545</b>	<b>0%</b>	<b>50.626</b>	<b>9289%</b>
<b>= Utile lordo ante imposte</b>	<b>-124.955</b>	<b>-15%</b>	<b>-337.730</b>	<b>-59%</b>	<b>212.773</b>	<b>-63%</b>
- Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate (20)	0	0%	0	0%		0%
<b>= Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>-124.955</b>	<b>-15%</b>	<b>-337.730</b>	<b>-59%</b>	<b>212.773</b>	<b>-63%</b>

	2021	2020	2019
<b>Conto economico</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine operativo lordo (MOL)	-74.861	-258.894	-43.458
Risultato operativo (EBIT)	-104.293	-295.342	-218.890
<b>**Indici**</b>			
Return on Equity (ROE)	-2,9%	-7,6%	-5,5%
Return on Investment (ROI)	-1,8%	-5,1%	-3,5%
Return on sales (ROS)	-12,7%	-42,1%	-21,8%

A seguito della significativa riduzione dei valori dei principali margini ed indici economici verificatasi nell'esercizio 2020 a causa della pandemia da Covid-19, nel corso del 2021 essi, pur mantenendo valori negativi, si attestano su valori decisamente migliori, attestando la tenue ripresa del processo di recupero della economicità di gestione avviato con il piano di risanamento in atto, processo interrotto a seguito della pandemia. Si ricorda che i valori dei margini e gli indici più sopra illustrati sono caratterizzati da alcuni fattori che vengono qui richiamati: una contrazione della produzione vitivinicola per gli esercizi 2021 e 2020 (crescente nel tempo), a causa della quale è stata subita una straordinaria contrazione dei valori dei margini e degli indici illustrati; la sospensione degli ammortamenti negli esercizi 2021 e 2020 ha comportato un effetto neutro sulla determinazione del MOL, mentre ha avuto un effetto positivo sull'EBIT e su tutti gli indici illustrati.

### Principali dati patrimoniali e finanziari

Si fornisce di seguito una sintesi della situazione patrimoniale riclassificata in base a criteri finanziari.

In merito alla struttura patrimoniale, il valore dei **mezzi propri** (patrimonio netto) risulta decrementato di 124.954 euro (-3%) rispetto all'esercizio precedente, esprimendo un valore di 4.323.069 euro, pari al 74% delle fonti di finanziamento complessive, contro un valore di 4.448.023 euro del decorso esercizio 77% delle fonti di finanziamento). La **posizione finanziaria netta complessiva**, data dalla somma di quella a breve termine (601.164 euro) e di quella a medio-lungo termine (886.375 euro), risulta incrementata di 152.915 euro (+11%) rispetto all'esercizio precedente, attestandosi ad un valore complessivo di 1.487.539 euro, pari al 26% delle fonti di finanziamento totali, contro il 23% dell'esercizio precedente.

Il **capitale immobilizzato** della Società è aumentato di 87.685 euro rispetto all'esercizio precedente ed è costituito da 5.708.854 euro (pari al 98% del capitale investito), contro un importo di 5.621.168 euro dell'esercizio precedente (pari al 97% del capitale investito).

Il **capitale circolante netto**, pari a 314.740 euro, è decrementato rispetto all'esercizio precedente di 127.187 euro e rappresenta il 5% del capitale investito, rispetto all'8% dell'esercizio precedente.

Le **passività a medio lungo termine** legate al ciclo operativo, alla chiusura dell'esercizio 2021 sono pari a 212.986 euro ed hanno subito un decremento di 67.462 euro rispetto all'esercizio precedente (280.448 euro), rappresentando il 4% del capitale investito rispetto al 5% nell'esercizio precedente.

Lo stato patrimoniale riclassificato in base al metodo finanziario della Società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente.

Valori espressi in euro	31/12/2021		31/12/2020		Variazione	
	€	%	€	%	€	%
I. Immobilizzazioni immateriali nette	168.998	3%	149.098	3%	19.900	13%
II. Immobilizzazioni materiali nette	5.527.137	95%	5.459.352	94%	67.785	1%
III. Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	12.719	0%	12.719	0%	0	0%
<b>A) Capitale immobilizzato</b>	<b>5.708.854</b>	<b>98%</b>	<b>5.621.168</b>	<b>97%</b>	<b>87.685</b>	<b>2%</b>
I. Rimanenze di magazzino	1.027.589	18%	1.244.465	22%	-216.876	-17%
II. Crediti verso Clienti	318.133	5%	180.556	3%	137.577	76%
III. Altri crediti	136.794	2%	98.236	2%	38.558	39%
IV. Ratei e risconti attivi	29.305	1%	52.787	1%	-23.482	-44%
<b>B) Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.511.821</b>	<b>26%</b>	<b>1.576.044</b>	<b>27%</b>	<b>-64.223</b>	<b>-4%</b>
I. Debiti verso fornitori	-437.255	-8%	-438.682	-8%	1.427	0%
II. Acconti	-9.723	0%	-9.723	0%	0	0%
III. Debiti tributari e previdenziali	-375.523	-6%	-342.611	-6%	-32.912	10%
IV. Altri debiti	-171.828	-3%	-130.552	-2%	-41.276	32%
V. Ratei e risconti passivi	-202.752	-3%	-212.549	-4%	9.797	-5%
<b>C) Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>-1.197.081</b>	<b>-21%</b>	<b>-1.134.117</b>	<b>-20%</b>	<b>-62.964</b>	<b>6%</b>
<b>D) Capitale circolante netto (B - C)</b>	<b>314.740</b>	<b>5%</b>	<b>441.927</b>	<b>8%</b>	<b>-127.187</b>	<b>-29%</b>
I. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-79.873	-1%	-162.734	-3%	82.861	-51%
II. Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	-70.205	-1%	0	0%	-70.205	n.d.
III. Altre passività a medio e lungo termine	-62.908	-1%	-117.714	-2%	54.806	-47%
<b>E) Passività a medio lungo termine</b>	<b>-212.986</b>	<b>-4%</b>	<b>-280.448</b>	<b>-5%</b>	<b>67.462</b>	<b>-24%</b>
<b>F) Capitale investito (A + D + E)</b>	<b>5.810.608</b>	<b>100%</b>	<b>5.782.647</b>	<b>100%</b>	<b>27.961</b>	<b>0%</b>
<b>G) Patrimonio netto</b>	<b>-4.323.069</b>	<b>74%</b>	<b>-4.448.023</b>	<b>77%</b>	<b>124.954</b>	<b>-3%</b>
I. Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-601.164	10%	-660.846	11%	59.682	-9%
II. Posizione finanziaria netta a breve termine	-886.375	15%	-673.778	12%	-212.597	32%
<b>H) Posizione finanziaria netta complessiva</b>	<b>-1.487.539</b>	<b>26%</b>	<b>-1.334.624</b>	<b>23%</b>	<b>-152.915</b>	<b>11%</b>
<b>I) Mezzi propri e indebitamento finanziario netto (G + I)</b>	<b>-5.810.608</b>	<b>100%</b>	<b>-5.782.647</b>	<b>100%</b>	<b>-27.961</b>	<b>0%</b>

I dati della situazione patrimoniale e finanziaria dell'esercizio 2021 meritano una più approfondita riflessione, anche alla luce dell'analisi dei principali margini ed indici di natura patrimoniale e finanziaria.

	2021	2020	2019
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Margini**</b>			
<b>Margini di solvibilità</b>			
Capitale circolante netto	314.740	441.927	914.252
Margine di tesoreria	-712.849	-802.538	-476.228
<b>Margini di solidità finanziaria</b>			
Margine di struttura allargata	-571.635	-231.852	-123.346

	2021	2020	2019
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Indici**</b>			
<b>Indici di composizione degli impieghi</b>			
Indice di rigidità degli impieghi	98%	97%	90%
Indice di elasticità degli impieghi	2%	3%	10%
<b>Indici di composizione delle fonti di finanziamento</b>			
Indice di autonomia finanziaria	74%	77%	78%
Indice di indebitamento	26%	23%	23%
Grado di indebitamento	1,3	1,3	1,3
<b>Indici di solvibilità finanziaria</b>			
Indice di liquidità	0,24	0,25	0,22
Indice di disponibilità	0,73	0,87	0,94
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,90	0,96	0,98

In particolare, l'analisi degli **indici di composizione degli impieghi** evidenzia un importante livello del valore dell'**indice di rigidità degli impieghi** (97%) dovuto all'eccessiva entità delle immobilizzazioni (5.708.854 euro) rispetto al totale del capitale investito (5.5810.608 euro). Peraltro, tale indice deve essere letto nella consapevolezza che il valore contabile delle immobilizzazioni che ha condotto alla sua determinazione è estremamente ridotto rispetto all'effettivo valore economico delle immobilizzazioni iscritte e che queste ultime sono in ampia parte costituite da immobili oggi non direttamente strategici per l'esercizio né delle attività di supporto alla didattica ed alla ricerca, né delle attività agricole. Appare dunque evidente l'enorme rigidità degli impieghi rispetto alle fonti di finanziamento della Società, al punto da definirla antifunzionale all'esercizio delle attività attualmente condotte. Alla luce di ciò, e considerato il trend crescente assunto dall'indice nel tempo, si ritiene che tale rigidità debba essere almeno parzialmente rimossa, al fine di ripristinare condizioni di equilibrio nella composizione degli impieghi, attraverso l'alienazione di alcune immobilizzazioni, le quali erano già state individuate nei seguenti tre complessi immobiliari ritenuti non strategici: Molino di Maiano, Fornace e Colombaia.

Naturalmente, dall'elevato valore assunto dall'indice di rigidità degli impieghi, consegue un **indice di elasticità degli impieghi** eccessivamente basso (2%) e decrescente nel tempo, dato dal rapporto tra l'attivo circolante netto dedotto delle passività a medio lungo termine non finanziarie (101.754 euro) ed il totale del capitale investivo (5.810.608 euro).

Spostando l'attenzione sull'analisi degli **indici di composizione delle fonti di finanziamento**, si può preliminarmente osservare un elevato valore dell'**indice di autonomia finanziaria** (74%), dato dal rapporto tra il patrimonio netto (4.323.069 euro) ed il totale delle fonti di finanziamento (5.810.608 euro), ed uno speculare contenuto **indice di indebitamento** (26%), dato dal rapporto tra il totale del capitale di terzi a titolo finanziario (1.487.539 euro) ed il totale delle fonti di finanziamento (5.810.608 euro), crescente rispetto ai due esercizi precedenti. Un ulteriore elemento di giudizio sulla struttura finanziaria della Società è rappresentato dal **grado di indebitamento** (1,3), il quale, misurando il rapporto tra il capitale investito (5.810.608 euro) ed il patrimonio netto (4.323.069 euro), esprime in modo sintetico ed efficace il livello di dipendenza finanziaria della Società da mezzi di terzi. In particolare,

secondo prevalente dottrina, un valore di tale indice inferiore o uguale ad 1,5 esprime una struttura finanziaria tendente a risultare più che soddisfacente, in quanto idonea a consentire l'espansione dell'impresa (Ferrero, Le analisi di bilancio, pag. 166), soprattutto considerato altresì che il valore economico del capitale della Società risultante da una recente stima è risultato decisamente superiore rispetto al valore contabile del patrimonio netto.

Per quanto concerne la più stringente analisi finanziaria, è opportuno indagare distintamente **la solvibilità e la solidità finanziaria** della Società.

In merito alla **solvibilità**, si precisa che il valore del **capitale circolante netto** (314.740 euro) attesta una prima, seppur approssimativa verifica della solvibilità dell'impresa. Tuttavia, considerato che l'attivo circolante netto è costituito in modo significativo da rimanenze di magazzino non integralmente alienabili nell'esercizio (a causa della presenza di vino sfuso in affinamento in attesa di essere immesso sul mercato negli esercizi successivi, si rende necessario verificare il **marginale di tesoreria**. Tale ultimo margine, rappresenta la differenza tra l'attivo circolante, al netto delle rimanenze, ed i debiti con scadenza a breve ed alla fine dell'esercizio risultava pari a -712.849 euro. Tale valore indica uno squilibrio della gestione finanziaria nel breve e brevissimo periodo che potrebbe compromettere la capacità della Società di onorare i propri debiti. Considerato peraltro il leggero miglioramento subito nel triennio dall'**indice di liquidità** ed il deciso peggioramento subito dall'**indice di disponibilità**, dovranno a strettissimo giro essere alienate una quota delle rimanenze di magazzino e non appena possibile dovrà essere altresì avviata la liquidazione di immobili non strategici al fine di recuperare lo squilibrio finanziario evidenziato.

Per quanto concerne la **solidità finanziaria** della Società, il **marginale di struttura allargata** (-571.635 euro), rappresentato dalla differenza tra le fonti proprie e di terzi a medio/lungo termine e l'attivo immobilizzato, assumendo un valore negativo e crescente nel tempo contribuisce ad evidenziare la necessità di incrementare il livello di indebitamento a medio/lungo termine della Società, attraverso operazioni di consolidamento del debito a breve termine. Per meglio comprendere, si ricorre alla relativizzazione del margine, individuando l'**indice di copertura relativo delle immobilizzazioni** (0,90), dato dal rapporto tra le fonti di finanziamento proprie e di terzi a medio/lungo termine e l'attivo immobilizzato. Il valore assunto da tale indice, essendo inferiore all'unità ed avendo trend decrescente, attesta che il capitale immobilizzato sta iniziando ad essere in parte coperto da finanziamenti a breve termine, e l'avvio di un percorso di squilibrio finanziario della Società, la cui risoluzione deve essere ricercata nel consolidamento del debito a breve termine al punto da ricondurre il valore dell'indice a valori superiori all'unità.

## **Relazione sul governo societario ex art. 6, comma 4, D.Lgs. 175/2016**

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

**A) Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016.**

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

*“Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4”.*

Ai sensi del successivo art. 14:

*“Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].*

*Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].*

*Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].*

*Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]”.*

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con delibera dell'amministratore unico del 30 dicembre 2019 che rimarrà in vigore sino a diversa successiva determinazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

## 1. Definizioni.

### 1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

### 1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni”* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante *“Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”*, il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la *“crisi”* come *“lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

## 2. Strumenti per la valutazione del rischio di crisi

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori.

### 2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

	Anno corrente n	Anno n-1	Anno n-2
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Margini**</b>			
<b>Margini di solvibilità</b>			
Capitale circolante netto			
Margine di tesoreria			
<b>Margini di solidità finanziaria</b>			
Margine di struttura allargata			
<b>**Indici**</b>			
<b>Indici di composizione degli impieghi</b>			
Indice di rigidità degli impieghi			
Indice di elasticità degli impieghi			
<b>Indici di composizione delle fonti</b>			
Indice di autonomia finanziaria			
Indice di indebitamento			
Indice di indebitamento corrente			
Grado di indebitamento			
<b>Indici di solvibilità</b>			

Indice di liquidità			
Indice di disponibilità			
<b>Indici di solidità finanziaria</b>			
Indice di copertura relativo delle immobilizzazioni			
<b>Conto economico</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine operativo lordo (MOL)			
Risultato operativo (EBIT)			
<b>**Indici**</b>			
Return on Equity (ROE)			
Return on Investment (ROI)			
Return on sales (ROS)			

## 2.2. Indicatori prospettici

La Società ritiene di dover effettuare l'analisi prospettica attraverso la verifica dei seguenti indicatori:

	Anno n + 1
<b>Stato Patrimoniale</b>	
<b>Indici di solvibilità</b>	
Indice di liquidità	
Indice di disponibilità	

## 3. Monitoraggio periodico.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

### ***B) Relazione su monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale al 31/12/2021.***

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con delibera del 3 giugno 2019, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2020, sono di seguito evidenziate.

#### **1. La Società.**

Ai sensi del vigente statuto sociale, l'Azienda Agricola di Montepaldi ha ad oggetto:

- l'attività di ricerca, studio, sperimentazione e di assistenza tecnica, nonché didattica, di formazione e di divulgazione nei settori agrario, forestale e ambientale;
- la progettazione e la realizzazione di piani di sviluppo agro-forestali, di conservazione e gestione delle risorse ambientali;
- l'attività di certificazione di qualità dei prodotti agro alimentari e forestali;
- la gestione di aziende agricole proprie o di terzi;
- l'acquisto, la vendita, la permuta di aziende agrarie ed ogni altra attività, anche industriale, connessa o dipendente dalla lavorazione, trasformazione, sfruttamento della produzione agraria, ivi compreso l'allevamento di bestiame in genere e la sua diretta macellazione e utilizzazione industriale;
- le attività di agriturismo, alberghiera, congressuale e di ristorazione.

Oltre ad offrire supporto tecnico alle attività didattiche e di ricerca condotte nell'ambito di alcuni dipartimenti dell'Università degli Studi di Firenze, la Società è impegnata nella gestione diretta della propria azienda agricola localizzata nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI).

Le principali produzioni agricole sono rappresentate da quella vitivinicola e da quella olivicola, attraverso le quali la Società produce e commercializza prodotti di elevata qualità, anche certificati (Chianti Classico d.o.c.g., olio toscano d.o.p.). Completano la produzione agricola le colture a seminatoivo da cui sono ritratti semilavorati alienati a terzi ovvero impiegati per la produzione di prodotti finiti commercializzati dalla Società.

Infine e soltanto marginalmente, la Società effettua sperimentazioni agrarie conto terzi e gestisce la propria sala convegni concedendola a terzi in occasione di eventi di varia natura da questi organizzati.

L'unicità della complessa attività promossa nel contesto non solo locale e la composizione

particolare della propria struttura patrimoniale, dotata tra l'altro di importanti immobili a valenza storica e paesaggistica, comporta l'impossibilità di effettuare comparazioni a livello nazionale e, nell'ambito dell'indagine proposta, un confronto con la situazione di altri "comparabili".

## 2. La compagine sociale.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2021 è il seguente:

<b>Socio</b>	<b>Quota (€)</b>	<b>Capitale versato (€)</b>	<b>% sul capitale totale</b>
Università degli Studi di Firenze	1.756.000	1.756.000	100%
<b>Totale</b>	<b>1.756.000</b>	<b>1.756.000</b>	<b>100%</b>

## 3. Organo amministrativo

L'organo amministrativo è costituito da un amministratore unico, nominato con delibera assembleare in data 30 aprile 2021 e rimarrà in carica sino al 30 aprile 2022 ed è costituito dal Dott. Simone Toccafondi.

## 4. Organo di controllo – revisore.

L'organo di controllo è costituito da un sindaco unico nominato con delibera assembleare in data 30 aprile 2021, rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 ed è costituito dal Dott. Giovanni Chimirri.

La revisione legale dei conti è affidata al Sindaco unico.

## 5. Il personale.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2021 è la seguente:

<b>Organico</b>	<b>Unità a fine periodo</b>
Dirigenti	0
Quadri	1
Impiegati	3
Operai	4
<b>Totale</b>	<b>8</b>

## 6. Valutazione del rischio di crisi aziendale al 31/12/2021.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

Si ricorda che alla data di stesura della presente relazione, la Società, avendo già in precedenza rilevato uno stato di crisi, ha dato e sta dando esecuzione ad un piano di risanamento finalizzato a ricostituire l'equilibrio economico-finanziario. Le attività poste in essere in attuazione del piano sono già state illustrate nelle precedenti sezioni della relazione

sulla gestione a cui si rinvia per ogni approfondimento.

La crisi già rilevata della Società ha una duplice natura:

- economica, dovuta all'attuale incapacità di raggiungere l'equilibrio operativo attraverso la propria attività caratteristica;
- finanziaria, legata allo stato di tensione di liquidità in una situazione di generale solidità strutturale dell'impresa. La crisi di liquidità è dovuta all'incapacità della Società di generare al momento flussi finanziari dall'attività caratteristica adeguati alla copertura delle uscite di breve periodo generate dagli importanti costi fissi strutturali, per lo più difficilmente comprimibili.

Tale situazione, protrattasi nel tempo, ha condotto la Società agli inizi del 2018 a proporre al Socio unico e ad approvare un piano di risanamento finalizzato a ristabilire un equilibrio economico-finanziario attraverso lo sviluppo della funzione commerciale dell'attività svolta nel settore vitivinicolo, ovvero la produzione e commercializzazione di vino prevalentemente a denominazione Chianti classico.

Nel corso dell'esercizio 2019 gli effetti delle azioni poste in essere in attuazione del piano avevano dato dei concreti risultati positivi, contribuendo al miglioramento dell'economicità della gestione caratteristica, ma non ancora della situazione finanziaria. Con l'avvento degli effetti della pandemia da Covid-19 nel corso dell'esercizio 2020, questi ultimi protrattisi anche nel successivo esercizio 2021, la situazione economico-finanziaria è decisamente peggiorata, sebbene nell'esercizio 2021 la situazione economica presenti un miglioramento.

Allo stato attuale, considerato che:

- il piano di risanamento inizialmente approvato dalla Società aveva una prospettiva triennale (2018-20) ed è quindi giunto alla sua conclusione con il termine dell'esercizio 2020;
- alla conclusione dell'esercizio 2020 si è preso atto del ritardo con cui il predetto piano conseguiva risultati positivi (pur registrati) e dell'aggravarsi della crisi economica generale, anche e soprattutto come effetto della pandemia in atto;
- il Socio unico in data 26 giugno 2020 adottava la decisione di dismettere l'intera partecipazione e avviava le procedure per l'alienazione, senza esito;
- nel corso dell'esercizio 2021 il Socio ha esperito un secondo tentativo di alienazione ma che anche questo ultimo è risultato senza esito

la Società, in attesa dell'esperimento di ulteriori tentativi di alienazione da parte del Socio ed in assenza di un diverso indirizzo strategico, ha proseguito l'esecuzione delle azioni previste nel piano di risanamento inizialmente approvato, monitorando protempore l'assenza di criticità nel mantenimento della continuità aziendale, individuando le misure atte a contrastare eventuali ulteriori aggravamenti della situazione di crisi aziendale.

## **6.1. Analisi di bilancio**

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

### **6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi**

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e due precedenti).

	2021	2020	2019
<b>Conto economico</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine operativo lordo (MOL)	-74.861	-258.894	-43.458
Risultato operativo (EBIT)	-104.293	-295.342	-218.890
<b>**Indici**</b>			
Return on Equity (ROE)	-2,9%	-7,6%	-5,5%
Return on Investment (ROI)	-1,8%	-5,1%	-3,5%
Return on sales (ROS)	-12,7%	-42,1%	-21,8%

	2021	2020	2019
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Margini**</b>			
<b>Margini di solvibilità</b>			
Capitale circolante netto	314.740	441.927	914.252
Margine di tesoreria	-712.849	-802.538	-476.228
<b>Margini di solidità finanziaria</b>			
Margine di struttura allargata	-571.635	-231.852	-123.346
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Indici**</b>			
<b>Indici di composizione degli impieghi</b>			
Indice di rigidità degli impieghi	98%	97%	90%
Indice di elasticità degli impieghi	2%	3%	10%
<b>Indici di composizione delle fonti di finanziamento</b>			
Indice di autonomia finanziaria	74%	77%	78%
Indice di indebitamento	26%	23%	23%
Grado di indebitamento	1,3	1,3	1,3
<b>Indici di solvibilità finanziaria</b>			
Indice di liquidità	0,24	0,25	0,22
Indice di disponibilità	0,73	0,87	0,94
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,90	0,96	0,98

Rinviando a quanto già illustrato nella precedente sezione della relazione sulla gestione dedicata all'andamento economico e finanziario della Società per una puntuale disamina dei margini e degli indici economico-finanziari illustrati, si segnala l'importanza di soffermarsi sull'andamento di alcuni di essi, ritenuti particolarmente idonei ad individuare lo stato della crisi in funzione della prosecuzione del piano di risanamento.

In particolare, per quanto concerne la risoluzione della crisi economica, il piano in atto si riproponeva di conseguire entro l'esercizio 2020 l'equilibrio operativo attraverso lo svolgimento della propria attività caratteristica. In proposito, appare utile soffermarsi sull'andamento dell'EBIT, il quale nel corso del periodo 2017-21 è incrementato di 816.601 euro, passando da -920.894 euro a -104.293 euro. Intendendo leggere il risultato della gestione operativa in una logica di flusso finanziario, appare utile osservare l'andamento del MOL, il quale ha subito un incremento di 448.306 euro nel periodo, passando da -523.167

euro a -74.861 euro. Tuttavia, considerato l'importante calo di produttività registrato negli ultimi esercizi nel settore vitivinicolo, causato anche dalla mancanza di risorse finanziarie necessarie alla manutenzione straordinaria dei vigneti, la risoluzione dell'attuale crisi economica risulta imprescindibilmente correlata all'avvio di significativi investimenti nel settore vitivinicolo (manutenzione straordinaria dei vigneti *in primis*) attraverso i quali recuperare una più ampia capacità produttiva di settore, recuperando così economicità della gestione.

In merito alla risoluzione della crisi finanziaria, derivante dall'incapacità della Società di generare flussi finanziari dall'attività caratteristica adeguati alla copertura delle uscite di breve periodo connesse agli importanti costi fissi strutturali, appare utile evidenziare come la generalità dei margini e degli indici di solvibilità e di solidità finanziaria siano peggiorati nel corso del triennio 2019-21, indicando un peggioramento dello squilibrio finanziario. Tuttavia, l'ancora elevato livello dell'indice di autonomia finanziaria (74%), il contenuto livello dell'indice di indebitamento (25%) ed il livello del grado di indebitamento (1,3) rilevati alla fine dell'esercizio 2021 indicano una importante autonomia finanziaria della Società rispetto ai mezzi di finanziamento di terzi ed una conseguente teorica potenzialità di ricorrere a nuova finanza attraverso la dismissione di patrimonio non strumentale e di ricorso a finanziamenti di terzi a medio/lungo termine. Ciò nonostante, si pone l'attenzione sul fatto che:

- i tempi necessari alla alienazione del patrimonio immobiliare non strumentale potrebbero non essere compatibili con quelli richiesti dalle circostanze;
- l'accesso a finanziamenti a medio/lungo termine da erogarsi a cura del sistema bancario potrebbe essere precluso nel breve periodo dalle criticità sulla continuità aziendale rilevate in sede di chiusura del bilancio al 31 dicembre 2021, queste ultime meglio indicate nella nota integrativa al bilancio a cui si rinvia.

Ciò posto, si ritiene che in assenza di un tempestivo intervento del Socio, o di nuovi finanziamenti bancari a medio/lungo termine che la Società dovesse ottenere, ad oggi improbabili, la Società possa continuare a mantenere un precario equilibrio finanziario solamente fino al mese di settembre 2022 ed esclusivamente a condizione di vendere all'ingrosso la maggior parte del vino sfuso presente nella cantina, scelta che tuttavia mal si concilia con la prosecuzione del piano di risanamento in atto.

Sebbene gli obiettivi economico-finanziari posti nel piano di risanamento 2018-20 non siano stati perseguiti prevalentemente a causa dei ritardi verificatisi nell'esercizio 2018 ed a causa degli effetti della pandemia da Covid-19 che hanno interessato l'esercizio 2020 e parte dell'esercizio 2021, i miglioramenti economici riscontrati nell'esercizio 2019 e nell'esercizio 2021 (incremento significativo dei ricavi derivanti dalle vendite caratteristiche e deciso miglioramento del risultato economico della gestione caratteristica) sono indicativi dei primi effetti positivi dello sviluppo commerciale avviato e confermano la correttezza dell'impianto strategico del piano in discussione. Pur tuttavia, si ribadisce che l'eventuale prosecuzione del piano di risanamento in corso nell'attesa del perfezionamento dell'alienazione della partecipazione da parte del Socio, richiede il necessario finanziamento della Società attraverso un intervento del Socio ovvero del sistema bancario.

Ciò stante e considerata l'incertezza sullo scenario attuale e futuro della Società, viene omessa l'analisi prospettica degli indicatori individuati nel Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016.

#### **6.1.2. Valutazione dei risultati.**

Dalla precedente analisi, risulta che la Società a seguito dell'adozione del piano di

risanamento ha iniziato il percorso di recupero della propria efficienza economica attraverso lo sviluppo della rete commerciale nel settore vitivinicolo, incrementando, soprattutto a far corso dall'esercizio 2019 e proseguendo tale trend dall'esercizio 2021, i margini economici generati dalla gestione caratteristica, nonostante il protrarsi degli effetti della pandemia da Covid-19 anche nell'esercizio 2021. Il miglioramento della situazione economica avviato si è verificato pur tuttavia aggravando la situazione finanziaria, la quale ultima, sebbene teoricamente controllabile e reversibile grazie a:

- l'importante prevalenza di mezzi propri rispetto ai mezzi di terzi (autonomia finanziaria);
- la presenza di patrimonio immobilizzato non strumentale e di rimanenze pronti alla liquidazione;

potrebbe definitivamente deteriorarsi in assenza di un tempestivo intervento finanziario da parte del Socio unico o di terzi.

## **7. Conclusioni.**

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a confermare la persistenza dello stato di crisi aziendale al termine dell'esercizio 2021, evidenziando un miglioramento della marginalità economica dovuto ad una ripresa della domanda di mercato nella fase terminale della pandemia, ma una contestuale ed urgente necessità di risolvere la crisi finanziaria attraverso:

- alienazione straordinaria delle rimanenze di magazzino, la cui vendita potrebbe definitivamente compromettere il raggiungimento degli obiettivi strategici posti nel piano di risanamento in corso;
- sottoscrizione di improbabili nuovi finanziamenti bancari a medio/lungo termine;
- intervento finanziario del Socio unico;
- alienazione di immobili non strumentali, con tutte le criticità in merito ai tempi di realizzazione dell'intervento già evidenziate.

Nel caso in cui tali misure non trovino una tempestiva attuazione, prendendo atto dell'indirizzo strategico attualmente adottato dal Socio per la gestione della Società (alienazione della partecipazione), si renderà necessario sottoporre al Socio la proposta di scioglimento e messa in liquidazione della Società, al fine di preservare il patrimonio aziendale.

### ***C) Strumenti integrativi di governo societario.***

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

*“Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:*

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la*

*disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*

*d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea”.*

In base al co. 4:

*“Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio”.*

In base al co. 5:

*“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4”.*

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario adottati:

<b>Riferimenti normativi</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Strumenti adottati</b>	<b>Motivi della mancata integrazione</b>
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	Nessuno	La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell'attività svolta, al momento non si è dotata di alcuno degli strumenti integrativi di governo societario.
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	Nessuno	
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	Nessuno	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	Nessuno	

\* \* \*

## **Informazioni sul personale**

In relazione alle risorse umane che prestano la loro opera all'interno dell'azienda in qualità di lavoratori dipendenti, si forniscono sintetiche informazioni che si ritengono idonee per analizzare la loro composizione e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Il personale della Società al 31 dicembre 2021 era pari a 8 unità ed era costituito per il 62,5% da personale di sesso maschile e per il 37,5% da personale di sesso femminile.

In merito al turnover, si precisa che nel corso dell'esercizio vi sono state due uscite di operai assunti a tempo indeterminato a seguito di pensionamento ed una nuova assunzione di un operaio a tempo determinato (avventizio), pertanto la consistenza delle risorse umane alla chiusura dell'esercizio è decrementata di una unità rispetto all'inizio dell'esercizio.

Di seguito si riporta uno schema sulla composizione del personale e sulle variazioni intervenute in corso di esercizio.

<b>Organico</b>	<b>Unità a inizio periodo</b>	<b>Unità a fine periodo</b>	<b>Unità medie del periodo</b>
Dirigenti	0	0	0
Quadri	1	1	1
Impiegati	3	3	3
Operai	5	4	5
<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>9</b>

### **Ricerca e sviluppo**

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società non ha effettuato investimenti in ricerca e sviluppo.

### **Società controllate**

La Società non possiede partecipazioni in società controllate.

### **Evoluzione prevedibile della gestione e rischi**

Nel corso dell'esercizio 2022 stanno proseguendo le ordinarie attività di gestione e le attività necessarie all'attuazione del piano di risanamento in atto. La ripresa dei mercati del settore vitivinicolo già iniziata nell'esercizio 2021 sta proseguendo, pertanto si prevede un continuo sviluppo dei ricavi ritraibili da tale settore.

Dal lato dei costi, si renderà necessario sostenere alcuni investimenti significativi nel settore vitivinicolo, necessari a rimpiazzare le fallanze presenti in un impianto viticolo impiantato nel 2017. Tale operazione risulta necessaria al fine di evitare la perdita di contributi ricevuti dalla Società all'atto del primo impianto del vigneto. L'esecuzione dell'operazione richiederà un ulteriore sforzo finanziario il quale rischia di compromettere ulteriormente la già gravosa situazione finanziaria della Società.

Oltre a tale investimento, al fine di evitare di conseguire un calo delle produzioni di vino anche nell'esercizio 2022, si rende necessario iniziare alcune operazioni di manutenzione dei vigneti ormai improcrastinabili, con ulteriore fabbisogno di liquidità.

Inoltre, nel corso dell'esercizio scadrà il termine per completare i lavori in attuazione di un atto d'obbligo sottoscritto in favore del Comune di San Casciano in Val di Pesa a margine di un Piano di miglioramento agricolo e ambientale approvato dalla Società. Il termine per la realizzazione di tali lavori scadrà nel prossimo mese di settembre e non avendo terminato i lavori previsti nell'atto d'obbligo si rende necessario presentare una richiesta di proroga del termine con contestuale presentazione di una variante del Piano di miglioramento. La presentazione di tale ultima variante richiederà un ulteriore investimento da parte della Società.

La vendita di vino sfuso all'ingrosso potrà sopperire in parte a tali fabbisogni, ma nel caso in cui non si riesca ad ottenere un finanziamento bancario ed il Socio unico non possa intervenire con un supporto finanziario diretto, vi è la probabilità di non poter completare le operazioni più sopra descritte e ritenute necessarie. Pertanto, precisando che in assenza dei predetti interventi finanziari, dalle attuali previsioni risulta che la Società dovrebbe poter mantenere la propria continuità fino al mese di settembre grazie ad importanti vendite di vino sfuso all'ingrosso, si ritiene comunque prudente e necessario monitorare lo stato finanziario della

Società entro il prossimo mese di giugno, per valutare, in quella sede, l'adozione di eventuali provvedimenti necessari alla tutela del patrimonio aziendale.

## **Resoconto delle attività didattiche, di sperimentazione e di ricerca svolte nell'esercizio 2021**

L'Azienda Agricola di Montepaldi srl, di proprietà dell'Università degli Studi di Firenze dal Dicembre 1989, ha il compito istituzionale di svolgere attività di supporto alla didattica ed alla ricerca, di divulgazione scientifica e di rappresentanza sul territorio, sostenute da docenti dell'Ateneo fiorentino, avendo anche cura di mantenere efficienti gli impianti colturali realizzati, le strutture didattico-sperimentali, incluse le aule richieste per le attività di didattica frontale e la sala convegni.

Inoltre, l'Azienda ospita laboratori e/o studi dei seguenti Centri di ricerca operanti in settori di interesse agrario:

- Consorzio Re-Cord (Consorzio per la ricerca e la dimostrazione sulle energie rinnovabili, presidente Dott. D. Chiaramonti), ente di ricerca no-profit istituito nel 2010 con la partecipazione dell'Ateneo fiorentino (per il CREAR), delle società Pianvallico e Spike Renewables, oltre che dell'Azienda Montepaldi (partner e sede legale del Consorzio).
- CeRA (Centro Interdipartimentale di Ricerca per la Valorizzazione degli Alimenti, direttore prof.ssa Nadia Mulinacci), con un laboratorio di analisi per la determinazione della qualità di cereali e farine, sotto la responsabilità del Prof. S. Benedettelli;
- Laboratorio "La Fabbrica del Pane", in cui sono presenti delle attrezzature tecnico-scientifiche per il settore della trasformazione dei prodotti cerealicoli, proponendosi come laboratorio di riferimento per la filiera dei prodotti da forno;
- FMT food micro team per la produzione del lievito in pasta.

L'Azienda non è sede ufficiale di corsi di laurea, ma ospita alcune esercitazioni nell'ambito di molte discipline previste nel manifesto degli studi di vari corsi di laurea della Scuola di Agraria.

Più precisamente, nell'AA 2020/2021, le materie oggetto di esercitazioni pratiche sono state le seguenti:

- 1) Coltivazioni erbacee (Prof. Pacini).

Inoltre, numerosi sono gli studenti che hanno svolto in Azienda il tirocinio pratico-applicativo pre-laurea e la sperimentazione necessaria per la preparazione della tesi di laurea e di laurea magistrale.

### **Attività didattico-sperimentali:**

Le attività sperimentali sono state condotte sotto la responsabilità scientifica di docenti universitari, con il frequente coinvolgimento di assegnisti di ricerca, borsisti, dottorandi, laureandi e tirocinanti, prevalentemente afferenti ai Dipartimenti della Scuola di Agraria, ed hanno interessato i diversi settori colturali e produttivi presenti in Azienda, come di seguito riportato:

- Esercitazione di uso del drone per rilievi topografici \_Dott. Yamuna Giambastiani.

### Settore Viticolo

Brevemente, il settore viticolo, è munito di diversi vigneti sperimentali:

- Forme di allevamento
  - Presunti cloni di sangiovese
  - Varietà
- Messi a disposizione di docenti, ricercatori e studenti universitari

#### Settore Enologico

Brevemente, le attività didattico-sperimentali nel settore enologico, sia nella cantina sperimentale, dotata di 36 fermentini della capacità di circa 1 Hl ciascuno e suddivisi in 3 gruppi di diverso materiale (cemento, acciaio inox e titanio), sia nella cantina produttiva, hanno riguardato le seguenti tematiche:

- utilizzo del lievito autoctono (FMT food micro team);
- produzione di pasta di lievito per terzi (FMT food micro team).

#### Settore Elaiotecnico

L'azienda dispone di un frantoio innovativo a basso impatto ossidativo con gramole verticali a due fasi ed un mini-frantoio, uno continuo e l'altro discontinuo a pressa, a disposizione di vari docenti per le attività didattico-sperimentali.

#### Settore Frutticolo

In azienda sono presenti due frutteti da collezione impiantati alla fine degli anni '90: frutteto di drupacee e pomacee, su una superficie di circa 4,5 ettari, e frutteto misto didattico-dimostrativo, su una superficie di circa 0,3 ettari. L'interesse agricolo-commerciale dei due impianti è del tutto inesistente a causa della discrepanza temporale nella maturazione delle diverse varietà, pur richiedendo interventi periodici (trinciatura dell'interfila e lavorazione sulla fila, potatura e trattamenti) svolti dal personale aziendale.

Il frutteto didattico-sperimentale viene invece normalmente utilizzato da studenti dei corsi di Arboricoltura per prove dimostrative, osservazioni di campo e laboratorio a cielo aperto. Professori. P. Fiorno e Marone prelievo di foglie di olivo.

#### Settore arboricolo

In azienda, su una superficie complessiva di circa 30 ettari, insistono alcune collezioni di piante arboree: la collezione "Bernetti" di piante forestali, su circa 18 ettari, un pioppeto, che include una collezione nazionale della varietà, e un saliceto, che costituisce una collezione internazionale della varietà. Completano il settore un frassineto ed un noceto.

Al momento, in questo settore dell'azienda, vengono svolte esclusivamente attività con finalità didattiche, non essendo in atto studi o sperimentazioni di rilievo.

#### Settore Zootecnico

Sulla superficie agricola aziendale insiste un'area recintata (comprendente una zona boschiva di circa 20 ettari, un oliveto non specializzato di circa 18 ettari ed una zona seminativa di circa 12 ettari) per complessivi 50 ettari, in passato utilizzata per allevamento animale ed ora in attesa di una conversione a fini produttivi. Inoltre, su una superficie di circa 3 ettari, sono presenti voliere utilizzate per l'allevamento sperimentale di fagiani e starni, anche queste in disuso da alcuni anni.

L'intera area, di cui è in corso uno studio di riconversione, pur non essendo attualmente utilizzata a fini didattico-sperimentali, richiede periodici interventi di manutenzione ordinaria, da parte del personale aziendale, e straordinaria da parte di ditte specializzate.

#### Settore seminativo

La superficie aziendale destinata a colture erbacee ammonta a oltre 100 ettari, di cui circa 25 vengono utilizzati per attività didattico-sperimentali. Brevemente, le attività didattico-sperimentali nel settore delle colture erbacee, svolte sotto la responsabilità scientifica di docenti universitari, hanno riguardato le seguenti tematiche:

- Attività di ricerca e sperimentale, iniziata nel 1991 su una superficie complessiva di circa 13 ettari, avente l'obiettivo di confrontare sul lungo periodo tre sistemi di gestione (convenzionale, integrato e biologico) a diverso impatto ambientale. Questo progetto, grazie ad un continuo monitoraggio, è l'unico in tutta l'area mediterranea per qualità dei dati raccolti e risultati ottenuti (Dagri Prof. Pacini);

#### Entomologia Agraria

Indagine entomologica Prof.ssa Sacchetti  
Esercitazione corso di Laurea dei Professori Belcari e Bagnoli.

#### Patologia Vegetale

Esercitazioni del corso di Laurea del Prof. Marchi;  
Prelievi materiali fungini nell'oliveto Prof.ssa Mugnai.

#### Biochar

Progetto Babiloc per la realizzazione di biochar e combi (compost e biochar) con residui di potatura di una azienda tipo chiantigiana e il loro compostaggio all'interno dell'area sperimentale e campi annessi per la comparazione di: Compost, Combi, concime chimico e TG. Ing. Casini, Ing. Salimbeni Consorzio Re-Cord, Dott. Menditto e Dott. Balò Az. Agr. Montepaldi.

#### Varie

- Oltre ai settori sopra elencati dettagliatamente insistono altri settori non meno importanti:
- Laboratorio "Fabbrica del pane", Prof.ssa Granchi, Prof. Benedettelli, Dott. Cappelli, Dott. Venturi;
  - Corso per trattoristi organizzato da Coldiretti;
  - Corsi ed Esercitazioni professionalizzanti delle agenzie Formative Chiantiform ed Etruria è Vita;
  - Sperimentazioni sul cambiamento climatico Botanica Professori Selvi e Iacopetti e Università di Ghent;
  - Attività dell'assorbimento dell'acqua nel vigneto del Prof. Penna
  - Tesi di laurea in Geologia Lorenzo Paci, impiego di sensori da drone e terrestri per valutare l'erosione del suolo e le frane superficiali in ambienti collinari.
  - Tesi di Dottorato in Entomologia (Biologia) Anita Nencioni
  - Visita da parte di Professori di Atenei Europei promosso dal Servizio Relazioni Internazionali Scuola di Scienze Politiche "Cesare Alfieri".

In sintesi, l'Azienda Agricola di Montepaldi Srl è una realtà complessa dove alle pratiche e funzioni tipiche di una normale azienda agricola si aggiungono pratiche e funzioni che rispondano ad esigenze didattiche richieste da corsi di studio dell'Ateneo fiorentino, in particolare della Scuola di Agraria, ad iniziative di sperimentazione scientifica indirizzate prevalentemente da dipartimenti dell'Università, ad attività di divulgazione scientifica e di rappresentanza sul territorio Toscano. A queste esigenze l'Azienda ha fatto fronte con piena soddisfazione, si ritiene, di docenti, studenti e istituzioni locali.

\* \* \*

### **Note conclusive**

In merito alla convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del presente bilancio, si informa che l'Amministratore unico, non ha ritenuto di dover ricorrere al maggior termine per la convocazione dell'Assemblea ordinaria entro i 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e pertanto convocherà l'Assemblea entro il 30 aprile 2021.

In conclusione, Vi ringrazio per la fiducia accordata e Vi invito ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 così come predisposto dallo scrivente Amministratore unico, con una perdita di 124.955 euro che si propone di coprire integralmente attraverso l'utilizzo della riserva versamenti in conto capitale. Inoltre, considerato che ricorrendone i presupposti normativi ci si è avvalsi della facoltà di sospendere gli ammortamenti di tutte le immobilizzazioni per un importo complessivo pari ad Euro 149.146, Vi propongo altresì la destinazione di tale importo ad una riserva indisponibile di cui all'art. 60, comma 7-ter della L. n. 60/2020, attraverso l'utilizzo della riserva versamenti in conto capitale.

San Casciano Val di Pesa, 31 marzo 2022

L'Amministratore unico  
Dott. Simone Toccafondi



# **AZIENDA AGRICOLA DI MONTEPALDI S.R.L.**

Società unipersonale

Sede in SAN CASCIANO VAL DI PESA, FRAZIONE MONTEPALDI - (FI)

Capitale sociale Euro 1.756.000,00 I.V.

## **RELAZIONE DEL SINDACO UNICO SUL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021**

Al socio unico della Azienda Agricola di Montepaldi Srl unipersonale,  
premesse che ho svolto fino al 30.4.2021 la funzione di Presidente del Collegio  
sindacale e successivamente ho proseguito nella funzione di controllo in qualità di  
Sindaco Unico, con la presente relazione Vi rendo conto del mio operato sia per quanto  
riguarda la funzione di revisione legale che per quella di vigilanza.

### **Parte prima**

#### **Relazione ai sensi dell'art. 2409-bis del Codice Civile**

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo, mia  
è invece la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla  
revisione contabile.

Il mio esame del bilancio è stato condotto in conformità ai principi della revisione  
contabile, pianificata e svolta per acquisire ogni elemento necessario ad accertare se il  
bilancio d'esercizio sia viziato o meno da errori significativi e se risulti, nel suo  
complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione è consistito nell'esame, sulla base di verifiche analitiche  
ed a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni  
contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei  
criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo  
amministrativo; nel corso dell'anno 2021, il Collegio prima e lo scrivente sindaco  
unico hanno svolto le verifiche periodiche durante le quali è stata accertata la regolare  
tenuta della contabilità senza formulazioni di rilievi.

Ritengo pertanto che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione  
del giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione resa dal Collegio in data 19 aprile 2021.

A mio giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Azienda agricola di Montepaldi Srl Unipersonale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

## **Parte seconda**

### **Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile**

Nel corso dell'esercizio 2021 il collegio e lo scrivente sindaco unico hanno vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, in particolare:

- Sono state assunte informazioni dall'Amministratore unico sulle decisioni adottate e le iniziative intraprese, per le quali è ragionevole assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, in potenziale conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- E' stata valutata l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché l'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Pertanto posso ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea sociale né tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Nel corso dell'esercizio 2021

- Non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'art. 2408 Codice Civile.
- E' stata rilasciata in data 24.9.2021 una relazione sulle prospettive di continuità aziendale.

\* \* \*

Il progetto di bilancio si sintetizza nei seguenti valori:

<b>Attività</b>	<b>7.406.655</b>
Passività (Fondi rischi, TFR, debiti, ratei e risconti)	3.083.587
Patrimonio netto all' inizio esercizio	4.448.023
Risultato dell'esercizio 2021	- 124.955
Patrimonio netto alla fine dell'esercizio	4.323.068
<b>Totale a pareggio</b>	<b>7.406.655</b>
Valore della produzione	859.239
Costi della produzione	- 941.734
<b>Differenza</b>	<b>- 82.495</b>
Proventi e oneri finanziari	- 42.460
Rett.valore attività finanziarie	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>- 124.955</b>
Imposte	-
<b>Risultato di esercizio (perdita)</b>	<b>- 124.955</b>

Per quanto a conoscenza di questo Sindaco l'Amministratore unico nella redazione del bilancio non ha derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'art. 2423 c. 4 Codice Civile. La relazione al bilancio di esercizio, redatta volontariamente, appare coerente con il bilancio d'esercizio.

In particolare, l'Amministratore

- ha dettagliato la struttura sociale, le attività svolte e gli elementi di criticità;
- ha informato l'organo di controllo sui criteri di redazione e valutazione delle poste di bilancio;

Dalla attività di vigilanza e controllo svolta non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione salvo i richiami di informativa che seguono

*estratto da relazione sulla gestione (pagg. 19-22)*

#### **6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi**

\*\*\* omissis \*\*\*

In particolare, per quanto concerne la risoluzione della crisi economica, il piano in atto si riproponeva di conseguire entro l'esercizio 2020 l'equilibrio operativo attraverso lo

svolgimento della propria attività caratteristica. In proposito, appare utile soffermarsi sull'andamento dell'EBIT, il quale nel corso del periodo 2017-21 è incrementato di 816.601 euro, passando da -920.894 euro a -104.293 euro. Intendendo leggere il risultato della gestione operativa in una logica di flusso finanziario, appare utile osservare l'andamento del MOL, il quale ha subito un incremento di 448.306 euro nel periodo, passando da -523.167 euro a -74.861 euro. Tuttavia, considerato l'importante calo di produttività registrato negli ultimi esercizi nel settore vitivinicolo, causato anche dalla mancanza di risorse finanziarie necessarie alla manutenzione straordinaria dei vigneti, la risoluzione dell'attuale crisi economica risulta imprescindibilmente correlata all'avvio di significativi investimenti nel settore vitivinicolo (manutenzione straordinaria dei vigneti *in primis*) attraverso i quali recuperare una più ampia capacità produttiva di settore, recuperando così economicità della gestione.

In merito alla risoluzione della crisi finanziaria, derivante dall'incapacità della Società di generare flussi finanziari dall'attività caratteristica adeguati alla copertura delle uscite di breve periodo connesse agli importanti costi fissi strutturali, appare utile evidenziare come la generalità dei margini e degli indici di solvibilità e di solidità finanziaria siano peggiorati nel corso del triennio 2019-21, indicando un peggioramento dello squilibrio finanziario. Tuttavia, l'ancora elevato livello dell'indice di autonomia finanziaria (74%), il contenuto livello dell'indice di indebitamento (25%) ed il livello del grado di indebitamento (1,3) rilevati alla fine dell'esercizio 2021 indicano una importante autonomia finanziaria della Società rispetto ai mezzi di finanziamento di terzi ed una conseguente teorica potenzialità di ricorrere a nuova finanza attraverso la dismissione di patrimonio non strumentale e di ricorso a finanziamenti di terzi a medio/lungo termine. Ciò nonostante, si pone l'attenzione sul fatto che:

- i tempi necessari alla alienazione del patrimonio immobiliare non strumentale potrebbero non essere compatibili con quelli richiesti dalle circostanze;
- l'accesso a finanziamenti a medio/lungo termine da erogarsi a cura del sistema bancario potrebbe essere precluso nel breve periodo dalle criticità sulla continuità aziendale rilevate in sede di chiusura del bilancio al 31 dicembre 2021, queste ultime meglio indicate nella nota integrativa al bilancio a cui si rinvia.

Ciò posto, si ritiene che in assenza di un tempestivo intervento del Socio, o di nuovi finanziamenti bancari a medio/lungo termine che la Società dovesse ottenere, ad oggi improbabili, la Società possa continuare a mantenere un precario equilibrio finanziario solamente fino al mese di settembre 2022 ed esclusivamente a condizione di vendere all'ingrosso la maggior parte del vino sfuso presente nella cantina, scelta che tuttavia mal si concilia con la prosecuzione del piano di risanamento in atto.

Sebbene gli obiettivi economico-finanziari posti nel piano di risanamento 2018-20 non siano stati perseguiti prevalentemente a causa dei ritardi verificatisi nell'esercizio 2018 ed a causa degli effetti della pandemia da Covid-19 che hanno interessato l'esercizio 2020 e parte dell'esercizio 2021, i miglioramenti economici riscontrati nell'esercizio 2019 e nell'esercizio 2021 (incremento significativo dei ricavi derivanti dalle vendite caratteristiche e deciso miglioramento del risultato economico della gestione caratteristica) sono indicativi dei primi effetti positivi dello sviluppo commerciale avviato e confermano la correttezza dell'impianto strategico del piano in discussione. Pur tuttavia, si ribadisce che l'eventuale prosecuzione del piano di risanamento in corso nell'attesa del perfezionamento dell'alienazione della partecipazione da parte del Socio, richiede il necessario finanziamento della Società attraverso un intervento del Socio ovvero del sistema bancario.

Ciò stante e considerata l'incertezza sullo scenario attuale e futuro della Società, viene omessa l'analisi prospettica degli indicatori individuati nel Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016.

#### **6.1.2. Valutazione dei risultati.**

Dalla precedente analisi, risulta che la Società a seguito dell'adozione del piano di

risanamento ha iniziato il percorso di recupero della propria efficienza economica attraverso lo sviluppo della rete commerciale nel settore vitivinicolo, incrementando, soprattutto a far corso dall'esercizio 2019 e proseguendo tale trend dall'esercizio 2021, i margini economici generati dalla gestione caratteristica, nonostante il protrarsi degli effetti della pandemia da Covid-19 anche nell'esercizio 2021. Il miglioramento della situazione economica avviato si è verificato pur tuttavia aggravando la situazione finanziaria, la quale ultima, sebbene teoricamente controllabile e reversibile grazie a:

- l'importante prevalenza di mezzi propri rispetto ai mezzi di terzi (autonomia finanziaria);
- la presenza di patrimonio immobilizzato non strumentale e di rimanenze pronti alla liquidazione;

potrebbe definitivamente deteriorarsi in assenza di un tempestivo intervento finanziario da parte del Socio unico o di terzi.

## **7. Conclusioni.**

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a confermare la persistenza dello stato di crisi aziendale al termine dell'esercizio 2021, evidenziando un miglioramento della marginalità economica dovuto ad una ripresa della domanda di mercato nella fase terminale della pandemia, ma una contestuale ed urgente necessità di risolvere la crisi finanziaria attraverso:

- alienazione straordinaria delle rimanenze di magazzino, la cui vendita potrebbe definitivamente compromettere il raggiungimento degli obiettivi strategici posti nel piano di risanamento in corso;
- sottoscrizione di improbabili nuovi finanziamenti bancari a medio/lungo termine;
- intervento finanziario del Socio unico;
- alienazione di immobili non strumentali, con tutte le criticità in merito ai tempi di realizzazione dell'intervento già evidenziate.

Nel caso in cui tali misure non trovino una tempestiva attuazione, prendendo atto dell'indirizzo strategico attualmente adottato dal Socio per la gestione della Società (alienazione della partecipazione), si renderà necessario sottoporre al Socio la proposta di scioglimento e messa in liquidazione della Società, al fine di preservare il patrimonio aziendale.

### *estratto da relazione sulla gestione (pag. 24)*

Evoluzione prevedibile della gestione e rischi

Nel corso dell'esercizio 2022 stanno proseguendo le ordinarie attività di gestione e le attività necessarie all'attuazione del piano di risanamento in atto. La ripresa dei mercati del settore vitivinicolo già iniziata nell'esercizio 2021 sta proseguendo, pertanto si prevede un continuo sviluppo dei ricavi ritraibili da tale settore.

Dal lato dei costi, si renderà necessario sostenere alcuni investimenti significativi nel settore vitivinicolo, necessari a rimpiazzare le fallanze presenti in un impianto viticolo impiantato nel 2017. Tale operazione risulta necessaria al fine di evitare la perdita di contributi ricevuti dalla Società all'atto del primo impianto del vigneto. L'esecuzione dell'operazione richiederà un ulteriore sforzo finanziario il quale rischia di compromettere ulteriormente la già gravosa situazione finanziaria della Società.

Oltre a tale investimento, al fine di evitare di conseguire un calo delle produzioni di vino anche nell'esercizio 2022, si rende necessario iniziare alcune operazioni di manutenzione dei vigneti ormai improcrastinabili, con ulteriore fabbisogno di liquidità.

Inoltre, nel corso dell'esercizio scadrà il termine per completare i lavori in attuazione di un atto d'obbligo sottoscritto in favore del Comune di San Casciano in Val di Pesa a

marginale di un Piano di miglioramento agricolo e ambientale approvato dalla Società. Il termine per la realizzazione di tali lavori scadrà nel prossimo mese di settembre e non avendo terminato i lavori previsti nell'atto d'obbligo si rende necessario presentare una richiesta di proroga del termine con contestuale presentazione di una variante del Piano di miglioramento. La presentazione di tale ultima variante richiederà un ulteriore investimento da parte della Società.

La vendita di vino sfuso all'ingrosso potrà sopperire in parte a tali fabbisogni, ma nel caso in cui non si riesca ad ottenere un finanziamento bancario ed il Socio unico non possa intervenire con un supporto finanziario diretto, vi è la probabilità di non poter completare le operazioni più sopra descritte e ritenute necessarie. Pertanto, precisando che in assenza dei predetti interventi finanziari, dalle attuali previsioni risulta che la Società dovrebbe poter mantenere la propria continuità fino al mese di settembre grazie ad importanti vendite di vino sfuso all'ingrosso, si ritiene comunque prudente e necessario monitorare lo stato finanziario della Società entro il prossimo mese di giugno, per valutare, in quella sede, l'adozione di eventuali provvedimenti necessari alla tutela del patrimonio aziendale.

*estratto da nota integrativa (pagg. 7-9)*

#### PROSPETTIVA DELLA CONTINUITA' AZIENDALE

Come noto, la Società pur avendo ad oggetto sociale principale l'esercizio di attività di ricerca, studio, sperimentazione e di assistenza tecnica, nonché didattica, di formazione e di divulgazione nei settori agrario, forestale e ambientale, negli ultimi esercizi ha ritratto le risorse economico-finanziarie necessarie al proprio sostentamento dalla conduzione della propria azienda agricola, in particolare potenziando le attività del settore vitivinicolo attraverso lo sviluppo di una specifica funzione commerciale, in esecuzione di un piano di risanamento finalizzato a ricostituire gli equilibri economico-finanziari della Società stessa.

Ciò posto, è oggi doveroso verificare se in costanza dell'attuale impianto strategico, a seguito di due esercizi caratterizzati dagli effetti negativi che la pandemia da Covid-19 ha avuto sui mercati, sia possibile mantenere la continuità aziendale per l'esercizio 2022.

A tal fine è necessario premettere quanto segue:

- nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha proseguito l'attività di sviluppo della funzione commerciale del settore vitivinicolo, conseguendo un recupero del fatturato fino quasi al livello di quello raggiunto ante pandemia da Covid-19 e riprendendo quindi il percorso di riduzione delle perdite operative interrotto con l'esercizio 2020;
- da un punto di vista economico, l'esercizio 2021 si è chiuso con una perdita di 124.955 euro, rispetto ad una perdita 2020 di 337.731 euro. I ricavi ed i costi operativi dell'esercizio 2021 sono risultati in linea con quanto programmato, seppur sia stata registrata una significativa contrazione del valore della produzione causata dalla riduzione della produzione vitivinicola ottenuta dalla vendemmia 2021;
- in merito all'esercizio 2022, proseguendo l'attività di sviluppo della rete commerciale del settore vitivinicolo, vi è la prospettiva di realizzare crescenti ricavi di vendita, conseguendo un livello di costi in linea con quelli del 2021;
- tuttavia, allo stato attuale l'equilibrio economico garantito dalla gestione operativa potrebbe essere conseguibile non prima di ulteriori due esercizi di attività ed esclusivamente nel caso in cui sia iniziata la realizzazione di investimenti improrogabili nel settore produttivo vitivinicolo e siano proseguiti gli investimenti nella funzione commerciale del medesimo settore;
- tali ultimi essenziali interventi, saranno possibili soltanto nel caso in cui sia dato avvio alle dismissioni immobiliari programmate per l'esercizio 2022, ovvero attraverso il ricorso al credito bancario o all'intervento finanziario del Socio unico;
- la Società nel corso dell'esercizio appena concluso ha proseguito le trattative per l'ottenimento di nuovi e necessari finanziamenti bancari. Tuttavia, alla data di redazione

della presente nota, non è stato possibile ottenere i finanziamenti prospettati. Anzi, dal 1° gennaio 2022, a seguito del venir meno delle straordinarie misure emergenziali in tema di moratorie bancarie, ha avuto efficacia una riduzione dell'apertura di credito a revoca deliberata da parte di un istituto di credito, il cui effetto ha generato una riduzione dell'apertura di credito in discussione da 150.000 a 100.000 euro;

- la Società ha avviato le operazioni per porre in essere la vendita del complesso immobiliare denominato Molino di Maiano, dal quale dovrebbe essere attesa una plusvalenza di circa 500.000 euro, inizialmente programmata per l'esercizio 2021, ma ragionevolmente non monetizzabile prima della fine del 2022.

In questo contesto, il rischio di non riuscire a concretizzare nell'esercizio 2022 le vendite immobiliari programmate e di continuare a non ottenere i finanziamenti bancari, ingenera significative incertezze sulla capacità della Società di mantenere la continuità aziendale per tutto l'esercizio in corso, inibendo altresì la possibilità della Società di effettuare gli investimenti necessari al sostenimento ed allo sviluppo delle proprie attività operative.

Ciò stante, si ritiene che l'equilibrio finanziario, già oggi compromesso, possa essere mantenuto indicativamente fino al 30 settembre 2022, in assenza di altri interventi precedenti, attraverso la realizzazione della programmata vendita straordinaria di una importante quota delle rimanenze di vino sfuso. Tale vendita rischia tuttavia di compromettere in modo potenzialmente definitivo il perseguimento degli obiettivi strategici posti dal piano di risanamento approvato nel 2018, inibendo così la possibilità di proseguire le attività di sviluppo della funzione commerciale nel settore vitivinicolo.

Considerati gli accordi intercorsi con il Socio unico in occasione del Consiglio di Amministrazione dell'Università di Firenze del 29 marzo 2022, nel mese di aprile sarà dato avvio alla vendita straordinaria di vino sfuso, nei tempi e nei modi che saranno concordati con il Socio, al fine di poter far fronte agli impegni assunti e garantire così la continuità nei prossimi mesi. Ciò nonostante, si rende necessario effettuare un monitoraggio entro il mese di giugno 2022 al fine di verificare se le incertezze oggi evidenziate saranno all'epoca venute meno; in caso contrario e al più tardi entro il mese di settembre 2022, ai fini del mantenimento della continuità aziendale, si renderà imprescindibile l'intervento finanziario del Socio, comunque già oggi ritenuto opportuno.

In conclusione, si ritiene che in assenza di tempestivo intervento del Socio o di nuovi finanziamenti bancari che la Società dovesse ottenere, ad oggi improbabili, la Società possa continuare a mantenere un precario equilibrio finanziario solamente fino al mese di settembre 2022 ed esclusivamente a condizione di vendere all'ingrosso la maggior parte del vino sfuso presente nella cantina, scelta che tuttavia mal si concilia con la prosecuzione del piano di risanamento in atto.

Richiamata l'attenzione sui precedenti paragrafi, considerato che l'Amministratore Unico, con specifica relazione del 28.3.2022 nonché con i documenti oggetto della presente relazione, ha evidenziato che la crisi di liquidità in cui versa l'azienda sociale, non è suscettibile di risoluzione con la ordinaria attività di vendita, ritiene che la crisi in cui versa l'Azienda Agricola di Montepaldi non sia tale da consentire la prosecuzione dell'attività.

Tuttavia è stata individuata la possibilità di mantenere una parziale continuità aziendale, prevedibilmente fino al prossimo mese di settembre 2022, non attraverso la

normale vendita bensì mediante una veloce monetizzazione delle giacenze di vino sfuso, salvo imprevisti che potrebbero costringere l'Amministratore a proporre in tempi più brevi lo scioglimento anticipato della società.

### **Conclusioni**

Per tutto quanto precede ed alle condizioni sopra illustrate non ho motivi ostativi alla approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 così come è stato formulato, né obiezioni in merito alla proposta di copertura della perdita.

\* \* \*

Firenze 15 aprile 2022

Il Sindaco unico, Dott. Giovanni Chimirri