

# CASE POPOLARI MANCASALE E COVIOLO Società Cooperativa

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

| Dati anagrafici  |                     |
|--|---------------------|
| Sede in  |                     |
| Codice Fiscale   | 00224430355         |
| Numero Rea   | 00224430355 RE 1894 |
| P.I.   | 00224430355         |
| Capitale Sociale Euro  | 100.426 i.v.        |
| Forma giuridica  | Società Cooperativa |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                             | 411000              |
| Società in liquidazione  | no                  |
| Società con socio unico  | no                  |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no                  |
| Appartenenza a un gruppo   | no                  |
| Numero di iscrizione all'albo delle cooperative                    | A 116594            |

## Stato patrimoniale

|   | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|------------|------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>   |            |            |
| <b>Attivo</b>   |            |            |
| B) Immobilizzazioni   |            |            |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   | 4.005.936  | 3.864.880  |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                | 10.220     | 10.220     |
| Totale immobilizzazioni (B)                                       | 4.016.156  | 3.875.100  |
| C) Attivo circolante  |            |            |
| II - Crediti  |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 40.557     | 62.847     |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 4.927      | 1.112      |
| Totale crediti  | 45.484     | 63.959     |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | -          | 0          |
| IV - Disponibilità liquide  | 460.624    | 515.234    |
| Totale attivo circolante (C)                                      | 506.108    | 579.193    |
| D) Ratei e risconti   | 1.630      | 2.428      |
| Totale attivo   | 4.523.894  | 4.456.721  |
| <b>Passivo</b>  |            |            |
| A) Patrimonio netto   |            |            |
| I - Capitale  | 100.426    | 105.084    |
| IV - Riserva legale   | 358.442    | 328.742    |
| V - Riserve statutarie  | 1.642.226  | 1.576.438  |
| VI - Altre riserve  | (1)        | 0          |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | 54.353     | 98.191     |
| Totale patrimonio netto   | 2.155.446  | 2.108.455  |
| B) Fondi per rischi e oneri                                       | 2.850      | 10.340     |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato             | 123        | -          |
| D) Debiti   |            |            |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 2.002.402  | 1.956.290  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 362.757    | 381.297    |
| Totale debiti   | 2.365.159  | 2.337.587  |
| E) Ratei e risconti   | 316        | 339        |
| Totale passivo  | 4.523.894  | 4.456.721  |

## Conto economico

**31-12-2018 31-12-2017**

| Conto economico  |          |          |
|--|----------|----------|
| A) Valore della produzione   |          |          |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 301.108  | 295.829  |
| 5) altri ricavi e proventi   |          |          |
| contributi in conto esercizio  | 2.640    | -        |
| altri  | 36.604   | 27.336   |
| Totale altri ricavi e proventi   | 39.244   | 27.336   |
| Totale valore della produzione   | 340.352  | 323.165  |
| B) Costi della produzione  |          |          |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci   | 500      | 476      |
| 7) per servizi   | 177.454  | 121.651  |
| 9) per il personale  |          |          |
| a) salari e stipendi   | 1.968    | -        |
| b) oneri sociali   | 588      | -        |
| c) trattamento di fine rapporto  | 123      | -        |
| e) altri costi   | 123      | -        |
| Totale costi per il personale  | 2.679    | -        |
| 10) ammortamenti e svalutazioni  |          |          |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni  | 92       | 265      |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali   | 92       | 265      |
| Totale ammortamenti e svalutazioni   | 92       | 265      |
| 14) oneri diversi di gestione  | 21.484   | 24.674   |
| Totale costi della produzione  | 202.209  | 147.066  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)   | 138.143  | 176.099  |
| C) Proventi e oneri finanziari   |          |          |
| 15) proventi da partecipazioni   |          |          |
| altri  | 19       | -        |
| Totale proventi da partecipazioni  | 19       | -        |
| 16) altri proventi finanziari  |          |          |
| b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | -        | 586      |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni  | -        | 586      |
| d) proventi diversi dai precedenti   |          |          |
| altri  | 5.811    | 7.888    |
| Totale proventi diversi dai precedenti   | 5.811    | 7.888    |
| Totale altri proventi finanziari   | 5.811    | 8.474    |
| 17) interessi e altri oneri finanziari   |          |          |
| altri  | 36.451   | 37.086   |
| Totale interessi e altri oneri finanziari  | 36.451   | 37.086   |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)   | (30.621) | (28.612) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)  | 107.522  | 147.487  |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate   |          |          |
| imposte correnti   | 44.575   | 39.045   |
| imposte relative a esercizi precedenti   | 8.594    | 10.251   |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate  | 53.169   | 49.296   |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio   | 54.353   | 98.191   |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

Premessa:

La presente nota integrativa che risulta essere parte integrante del Bilancio al 31/12/2018 costituisce, insieme allo schema di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, un unico documento inscindibile, così come stabilito dall'art.2423 del CC.

Precisiamo che la Società cooperativa opera nel settore dell'edilizia ed in particolare la sua attività è diretta all'assegnazione in uso ai soci di alloggi costruiti a norma delle leggi che regolano l'edilizia economica e popolare. L'attività viene svolta conformemente al carattere cooperativo della società e finalizzata al conseguimento degli scopi statutari e mutualistici.

Il presente bilancio è stato redatto in conformità alle disposizioni vigenti del C.C. così come risultano modificate dal D. Lgs. n°6 del 17/01/03 e successive modificazioni; in particolare gli schemi di stato patrimoniale e del conto economico rispecchiano rispettivamente quelli previsti dagli artt.2424 e 2425 C.C., mentre la nota integrativa è conforme al contenuto minimale previsto dall'art.2427 del C.C. e da tutte le altre disposizioni che ne richiedono evidenza. Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile riportate in nota integrativa, che costituiscono il presente bilancio sono conformi alle scritture contabili, dalle quali sono direttamente ottenute. Nella rappresentazione dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali. Ai sensi dell'art. 2423 C. C. si specifica che, in linea con il principio rafforzato dalla nuova normativa, sono stati rispettati i principi di rilevanza e sostanza economica e di prevalenza della sostanza sulla forma delle operazioni sottostanti alle scritture contabili ed al bilancio. Per i criteri di valutazione non richiamati dall'art.2426, è stato fatto riferimento ai Principi Contabili emanati dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità).

Avvalendoci della facoltà prevista dall'art.2435/bis del CC. e successive modifiche, abbiamo redatto il bilancio al 31/12/2018 in forma abbreviata, in quanto la società negli ultimi due esercizi non ha superato i limiti quantitativi previsti dal presente articolo.

**ATTESTAZIONE DELLA CONDIZIONE DI PREVALENZA AI SENSI DEGLI ART.2512 E 2513 DEL CODICE CIVILE.**

La cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle società cooperative nella sezione Mutualità prevalente, categoria Cooperative edilizie di abitazione, numero A116594 come prescritto dall'art.2512 u.c. del codice civile.

La cooperativa realizza lo scambio mutualistico con i soci ponendo in essere con gli stessi transazioni aventi ad oggetto l'assegnazione in godimento di immobili a destinazione abitativa acquisiti o realizzati dalla cooperativa. Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci, trova pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce "A1 - ricavi delle vendite e delle prestazioni." Al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci e di quelli di terzi si è proceduto alla loro distinta contabilizzazione nel piano dei conti con le seguenti voci:

- Ricavi per godimento alloggio
- Ricavi per affitti attivi

In conformità a quanto prescritto dall'art.2513, comma 1 lettera a) del codice civile, in riferimento alla dimostrazione della condizione di prevalenza si evidenzia che la stessa è documentata dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili:

- Ricavi verso soci relativi al godimento alloggio 226.667.
- Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni voce A1 del conto economico 301.108.

Prevalenza esercizio 2018 : € . 226.667 : € .301.108 x 100 = 75,28% attività riferita ai soci

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art.2513 C.C. è raggiunta in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 75,28% dell'attività complessiva.

**CRITERI DI VALUTAZIONE:**

I criteri di valutazione applicati nella redazione del bilancio al 31/12/2018 vengono di seguito riportati; tali criteri sono stati, ove previsto dalle norme, concordati con il Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 bis ultimo comma del Codice Civile.

**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo di acquisizione comprensivo dei costi accessori. Il costo risulta comprensivo delle spese di manutenzione straordinaria aventi una effettiva natura incrementativa del valore e dell'utilità futura. I cespiti completamente ammortizzati restano iscritti fino al momento della dismissione.

**Immobilizzazioni finanziarie**

**Partecipazioni**

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione e degli eventuali dividendi capitalizzati.

**Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione. Inoltre è stato stanziato un fondo svalutazione a

fronte di crediti in sofferenza. Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro dipendente. Il trattamento di fine rapporto è accantonato in base all'anzianità dei singoli dipendenti ed in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti.

#### Debiti

Sono iscritti per l'importo corrispondente al valore nominale.

#### Ratei e Risconti

I criteri di determinazione dei ratei e dei risconti riflettono il principio di competenza temporale dei componenti di reddito comuni a più esercizi.

#### Costi e Ricavi

Sono contabilizzati secondo il principio della prudenza e della competenza, al netto dei resi ed abbuoni.

I criteri sopra illustrati non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente e sono stati determinati nella prospettiva di continuità aziendale.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

|                                   | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                            |                              |                         |
| Costo                             | 3.869.456                  | 10.220                       | 3.879.676               |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | (4.577)                    |                              | (4.577)                 |
| <b>Valore di bilancio</b>         | 3.864.880                  | 10.220                       | 3.875.100               |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                            |                              |                         |
| Incrementi per acquisizioni       | 141.149                    | -                            | 141.149                 |
| Ammortamento dell'esercizio       | (92)                       |                              | (92)                    |
| Altre variazioni                  | -                          | 0                            | 0                       |
| <b>Totale variazioni</b>          | 141.057                    | 0                            | 141.057                 |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                            |                              |                         |
| Costo                             | 4.010.605                  | 10.220                       | 4.020.825               |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | (4.669)                    |                              | (4.669)                 |
| <b>Valore di bilancio</b>         | 4.005.936                  | 10.220                       | 4.016.156               |

La voce comprende principalmente le immobilizzazioni in godimento a proprietà indivisa; nel corso del 2018 sono state incrementate in particolare, dai costi sostenuti per la ristrutturazione dell'immobile in Via Candelù n.4-6/1 a Reggio Emilia. Gli immobili non sono stati ammortizzati poiché il presumibile valore residuo al termine di vita utile risulta superiore al costo dell'immobile iscritto in bilancio come da perizia tecnica di stima dei valori immobiliari predisposta dallo Studio Officine Urbane Studio Associato.

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

|                                   | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                 |                       |
| Costo                             | 10.220                          | 10.220                |
| <b>Valore di bilancio</b>         | 10.220                          | 10.220                |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                 |                       |
| Altre variazioni                  | 0                               | 0                     |
| <b>Totale variazioni</b>          | 0                               | 0                     |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                 |                       |
| Costo                             | 10.220                          | 10.220                |
| <b>Valore di bilancio</b>         | 10.220                          | 10.220                |

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

## **Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese**

| Descrizione | Valore contabile |
|-------------|------------------|
| C.C.F.S.    | 5.348            |
| PAR.CO SPA  | 2.290            |
| EMILBANCA   | 2.582            |

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE: C.C.F.S. Soc.Coop.Via Meuccio Ruini, 74/d - Reggio Emilia, Emilbanca Credito Cooperativo Via Mazzini, 152 Bologna, Par.co Spa Via Danubio,19 Reggio Emilia

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

|   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 5.096                      | 327                       | 5.423                    | 5.423                            | -                                |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante     | 32.011                     | (18.387)                  | 13.624                   | 13.624                           | -                                |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante   | 26.852                     | (415)                     | 26.437                   | 21.510                           | 4.927                            |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b> | <b>63.959</b>              | <b>(18.475)</b>           | <b>45.484</b>            | <b>40.557</b>                    | <b>4.927</b>                     |

Si precisa che la voce crediti verso altri comprende in particolare, crediti verso soci per €23.823 costituiti principalmente da crediti per godimento alloggio e rimborso spese condominiali al netto del fondo svalutazione crediti di €5.614.

### Disponibilità liquide

|                                     | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali          | 514.950                    | (54.702)                  | 460.248                  |
| Denaro e altri valori in cassa      | 284                        | 92                        | 376                      |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>515.234</b>             | <b>(54.610)</b>           | <b>460.624</b>           |

Il saldo dei c/c bancari comprende gli assegni in circolazione e le competenze. Precisiamo che nella voce Depositi bancari e postali è compreso un conto deposito CCFS di €. 52.110 e un conto deposito vincolato CCFS di €.400.000. Il deposito vincolato è stato classificato nelle disponibilità liquide in quanto può essere immediatamente utilizzabile.

## Ratei e risconti attivi

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti attivi                       | 2.428                      | (798)                     | 1.630                    |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | <b>2.428</b>               | <b>(798)</b>              | <b>1.630</b>             |

RISCONTI ATTIVI: riguardano i premi assicurativi di competenza di futuri esercizi.

## Oneri finanziari capitalizzati

Si precisa che non è stato imputato alcun onere finanziario ai valori iscritti nell'attivo.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

|                                | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni |                  | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                |                            | Incrementi       | Decrementi       |                       |                          |
| Capitale                       | 105.084                    | 413              | (5.071)          |                       | 100.426                  |
| Riserva legale                 | 328.742                    | 29.700           | -                |                       | 358.442                  |
| Riserve statutarie             | 1.576.438                  | 65.787           | -                |                       | 1.642.226                |
| Altre riserve                  |                            |                  |                  |                       |                          |
| Varie altre riserve            | 0                          | (1)              | -                |                       | (1)                      |
| Totale altre riserve           | 0                          | (1)              | -                |                       | (1)                      |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 98.191                     | 0                | (98.191)         | 54.353                | 54.353                   |
| <b>Totale patrimonio netto</b> | <b>2.108.455</b>           | <b>95.899</b>    | <b>(103.261)</b> | <b>54.353</b>         | <b>2.155.446</b>         |

Si precisa che il Fondo di Riserva Legale e il Fondo Riserva Indivisibile sono stati incrementati dall'utile dell'esercizio 2017, come stabilito dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 15/05/2018.

Si ricorda che le riserve sia ordinarie che straordinarie sono sempre indivisibili sia per statuto che per l'art.12 della Legge 904/77.

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

|                      | Importo          | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|----------------------|------------------|------------------------------|-------------------|
| Capitale             | 100.426          |                              | -                 |
| Riserva legale       | 358.442          | B                            | 358.442           |
| Riserve statutarie   | 1.642.226        | B                            | 1.642.226         |
| Altre riserve        |                  |                              |                   |
| Varie altre riserve  | (1)              |                              | -                 |
| Totale altre riserve | (1)              |                              | -                 |
| <b>Totale</b>        | <b>2.101.093</b> |                              | <b>2.000.668</b>  |

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

Si precisa che la disponibilità delle riserve è unicamente legata alla copertura di perdite d'esercizio.

### Fondi per rischi e oneri

|                               | Fondo per imposte anche differite | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio    | 7.490                             | 2.850       | 10.340                          |
| Variations nell'esercizio     |                                   |             |                                 |
| Accantonamento nell'esercizio | 0                                 | 0           | 0                               |
| Utilizzo nell'esercizio       | 7.490                             | -           | 7.490                           |
| Valore di fine esercizio      | 0                                 | 2.850       | 2.850                           |

I fondi per rischi ed oneri sono formati da un Fondo Manutenzione Straordinaria per €2.850. Il Fondo Imposte è stato utilizzato per il pagamento della cartella esattoriale pervenuta per l'anno 2012. Si precisa che per gli anni 2010-2012 la cooperativa ha in essere con l'Agenzia delle Entrate un contenzioso tributario.



## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |     |
|--|-----|
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                   |     |
| Accantonamento nell'esercizio                      | 123 |
| <b>Totale variazioni</b>                           | 123 |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                    | 123 |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Debiti verso soci per finanziamenti                        | 1.869.274                  | 31.403                    | 1.900.677                | 1.900.677                        | -                                | -   |
| Debiti verso banche  | 322.211                    | (29.924)                  | 292.287                  | 30.860                           | 261.427                          | 127.995                                     |
| Debiti verso fornitori                                     | 40.060                     | 2.549                     | 42.609                   | 42.609                           | -                                | -   |
| Debiti tributari   | 9.529                      | 5.718                     | 15.247                   | 15.247                           | -                                | -   |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 1.900                      | (73)                      | 1.827                    | 1.827                            | -                                | -   |
| Altri debiti   | 94.613                     | 17.899                    | 112.512                  | 11.182                           | 101.330                          | -   |
| <b>Totale debiti</b>                                       | <b>2.337.587</b>           | <b>27.572</b>             | <b>2.365.159</b>         | <b>2.002.402</b>                 | <b>362.757</b>                   | <b>127.995</b>                              |

Il Prestito sociale della cooperativa ammonta a €1.900.677; il tasso applicato dal 01/01/2018 al 31/12/2018 è dell'1,40%. Al tasso lordo su indicato è stata applicata la ritenuta d'acconto del 26%. Precisiamo inoltre che il rapporto tra prestito e patrimonio sociale è conforme ai limiti stabiliti dalla Delibera C.I.C.R. 19 luglio 2005; il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto è il seguente:  $PS\ 1.900.677/PN\ 2.101.093 = 0,90$ . In base alle disposizioni della Banca d'Italia del 08/11/2016 l'indice di struttura finanziaria dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato è 0,63. Tale indice esprime una situazione di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. I debiti v/banche sono rappresentati dai mutui ipotecari residui di €292.287 con ipoteca di €792.000. I debiti tributari comprendono debiti v/erario per Ires, Irap, ritenute Irpef e prestito sociale per €15.247. La voce altri Debiti è formata soprattutto da debiti verso soci in particolare dal c/to Soci c/cauzioni per €90.715 che comprende le cauzioni versate dai soci al momento dell'assegnazione dell'alloggio. Si precisa che le cauzioni versate dai soci sono infruttifere.

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

|                  | Debiti di durata residua superiore a cinque anni | Debiti assistiti da garanzie reali |   | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale    |
|------------------|--|------------------------------------|---|--|-----------|
|                  |  | Debiti assistiti da ipoteche       | Totale debiti assistiti da garanzie reali |  |           |
| <b>Ammontare</b> | 127.995  | 292.287                            | 292.287                                   | 2.072.872                              | 2.365.159 |

## Ratei e risconti passivi

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi                          | 339                        | (23)                      | 316                      |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | <b>339</b>                 | <b>(23)</b>               | <b>316</b>               |

Comprendono gli interessi sui mutui stipulati.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

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

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|-----------------------|---------------------------|
| GODIMENTO ALLOGGI     | 226.667                   |
| AFFITTI ATTIVI        | 74.441                    |
| <b>Totale</b>         | <b>301.108</b>            |

### Proventi e oneri finanziari

#### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 10.018                             |
| Altri               | 26.433                             |
| <b>Totale</b>       | <b>36.451</b>                      |

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Nei conti d'ordine le garanzie ipotecarie sugli immobili a fronte dei mutui concessi ammontano a €.792.000; le garanzie fidejssorie Mps per oneri di urbanizzazione ammontano a €.5.873. Non esistono in società impegni o fidejssioni non risultanti dallo stato patrimoniale e dalle fidejssioni iscritte nei conti d'ordine. L'ammissione dei nuovi soci è avvenuta nel rispetto delle norme statutarie e delle disposizioni di legge inerenti l'assegnazione di alloggi in cooperativa; inoltre è stato rispettato il principio di parità di trattamento nell'esecuzione dei rapporti mutualistici ai sensi dell'art.2516 del codice civile. Nell'esercizio 2018 sono state presentate n.16 richieste di ammissione a socio, tutte accolte dal Consiglio di Amministrazione. Si evidenzia inoltre che la cooperativa sta aggiornando con l'ausilio di un consulente specializzato, il documento programmatico della sicurezza ai sensi del DLgs. 196/03 ed in considerazione dell'emanazione del Regolamento UE 2016 n.679 in materia di tutela dei dati personali, cosiddetta "Legge privacy ". Si precisa che la società non detiene partecipazioni in imprese controllate o collegate e non ha emesso strumenti finanziari.

### Dati sull'occupazione

|                   | Numero medio |
|-------------------|--------------|
| Impiegati         | 1            |
| Totale Dipendenti | 1            |

Si precisa che al 31/12/ 2018 è presente un dipendente amministrativo a tempo parziale con contratto a tempo determinato.

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

|          | Sindaci |
|----------|---------|
| Compensi | 5.700   |

## **Nota integrativa, parte finale**

### CONSIDERAZIONI SULLA GESTIONE

Il bilancio d'esercizio si chiude con un utile pari a € 54.353

Il Consiglio propone di destinare l'utile di esercizio nel modo seguente:

- 30% pari a € 16.306 a Fondo di Riserva Legale;
- 3% pari a € 1.631 al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- la restante somma di € 36.416 a Fondo di Riserva Indivisibile ai sensi della legge 904/77.

### GESTIONE ALLOGGI

In adempimento a quanto previsto dall' art. 2 della L. 59/92 si evidenzia che i criteri seguiti nella gestione sono conformi al carattere cooperativo della società e finalizzati al conseguimento degli scopi statutari e mutualistici. Lo scopo che la Cooperativa intende perseguire è principalmente quello di realizzare il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei propri soci, immediati e futuri, attraverso l'assegnazione della casa in godimento a prezzi migliori a quelli ottenibili sul mercato.

Si precisa che nel 2018 la Cooperativa ha gestito gli alloggi in proprietà indivisa già assegnati ai soci conformemente allo scopo statutario che prevede l'assegnazione in uso di alloggi a norma delle leggi che regolano l'Edilizia Economica Popolare.

Nel corso dell'esercizio si è proceduto, come di consueto, all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili. Il cantiere di via Candelù 4 e 6/1 è stato ultimato quanto al civico 4 e sono stati assegnati i 3 alloggi in progetto. Nel corso del 2019 si ultimeranno le opere strutturali necessarie quindi si valuterà in quali tempi e modi prorogare il cantiere dal quale si ricaveranno altri due alloggi afferenti al civico 6/1. L'impegno di spesa stimato dalla Direzione lavori - Studio Dittongo - per la chiusura del cantiere ammonta a circa € 174.000.

### STRUTTURA ORGANIZZATIVA

In data 13 settembre 2018 si è proceduto alla elezione del nuovo presidente e vicepresidente, a seguito delle dimissioni già annunciate all'assemblea generale dello scorso anno e quindi formalizzate dal presidente Gaetano Borciani, che a nome dei soci e del Consiglio tutto ringraziamo per la quarantennale attività prestata per la nostra Cooperativa.

Un ringraziamento particolare al socio Leo Giaroni per aver espletato per tanti anni con cura funzioni peculiari di segreteria amministrativa e di assistenza al Consiglio. La cooperativa nel 2018 a decorrere dal mese di novembre ha assunto l'impiegata rag. Patrizia Adani per svolgere funzioni di segreteria. La stessa si è resa pertanto operativa presso il nuovo ufficio amministrativo di via Candelù, 3 dotato di linea telefonica e strumentazione digitale e tecnologica adeguata ai bisogni dei soci e della Cooperativa.

Nel 2019 sarà realizzato il sito web che permetterà alla Cooperativa di essere presente on-line e di diffondere le sue iniziative in maniera ancora più efficace.

Sarà completato l'archivio digitale degli immobili di proprietà della Cooperativa, portando a termine un impegno assunto in passato.

### SITUAZIONE FINANZIARIA E NECESSITA' MANUTENTIVE DEGLI ALLOGGI

Il Consiglio per quanto riguarda le manutenzioni ha iniziato a impostare e discutere un programma di lavori pluriennale che verrà poi ripreso nel corso del 2019 e meglio approfondito con i soci in merito alle priorità da assegnare ai lavori, alla loro complessità e fattibilità tecnica e alla sostenibilità economica.

Alla luce degli ultimi due bilanci d'esercizio appare evidente che la Cooperativa debba valutare e pianificare le giuste leve finanziarie per far fronte alle sue necessità, non potendo più attingere alle risorse liquide presenti e poste a garanzia del prestito sociale.

### LA BASE SOCIALE

Da alcuni anni sono stati assegnati alloggi a giovani famiglie e questo ha portato un incremento della popolazione dei figli minori. Tuttavia è ormai prevalente l'occupazione dei nostri alloggi da parte di persone adulte o anziane e spesso costituite in nuclei unipersonali.

La convivenza tra giovanissimi e anziani, portatori di esigenze differenti, ha generato qualche difficoltà reciproca, tanto che, nel corso del 2018 il Consiglio è stato chiamato ad affrontare il tema soprattutto in ordine all'uso degli spazi comuni ed aree cortilive. Il Consiglio ha risposto e sta mettendo in campo misure e progetti di interazione infragenerazionale che vedranno il loro svolgimento nell'arco del 2019.

### ANDAMENTO FUTURO DELLA GESTIONE

Il Consiglio che si insedierà dovrà esaminare le proposte di indirizzo elaborate dal Consiglio uscente e dovrà mantenersi informato e partecipare alle attività proposte da Legacoop settore abitanti utili a ricevere informazioni sulle normative vigenti in continuo mutamento in ambito cooperativo, nonché sulle nuove opportunità e sfide nell'ambito delle politiche dell'abitare e a conoscere altre realtà cooperative con cui confrontarsi e anche collaborare a livello locale, regionale e nazionale.

In considerazione delle necessità espresse dal territorio ed in particolare dagli studenti universitari presenti in città, la Cooperativa studierà nuove possibilità per destinare alcuni alloggi attraverso la modalità di locazioni temporanee.

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 contabili.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio così come presentato.

Reggio Emilia, 22 marzo 2019

Firmato Alessandro Neri (Presidente)

Il sottoscritto Borciani Gaetano nato a Reggio Emilia il 03-10-41 in qualità di amministratore dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art.76 del D.P.R.455/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, che il documento informatico in XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la presente nota integrativa, sono conformi ai documenti originali depositati presso la società.