

CASE POPOLARI MANCASALE E COVIOLO Società Cooperativa

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	Via Selo n.3 - 42124 Reggio Emilia
Codice Fiscale	00224430355
Numero Rea	00224430355 RE 1894
P.I.	00224430355
Capitale Sociale Euro	98.391
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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	77	-
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	4.049.330	4.045.923
III - Immobilizzazioni finanziarie	11.721	10.246
Totale immobilizzazioni (B)	4.061.051	4.056.169
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.819	35.860
esigibili oltre l'esercizio successivo	421	421
Totale crediti	40.240	36.281
IV - Disponibilità liquide	512.840	537.555
Totale attivo circolante (C)	553.080	573.836
D) Ratei e risconti	3.902	2.729
Totale attivo	4.618.110	4.632.734
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
IV - Riserva legale	393.781	374.965
V - Riserve statutarie	1.720.665	1.678.642
VI - Altre riserve	0	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	71.478	62.721
Totale patrimonio netto	2.284.315	2.214.444
B) Fondi per rischi e oneri	17.850	17.850
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	831	1.125
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.978.126	2.065.143
esigibili oltre l'esercizio successivo	336.767	333.917
Totale debiti	2.314.893	2.399.060
E) Ratei e risconti	221	255
Totale passivo	4.618.110	4.632.734

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	315.474	306.191
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.767	2.640
altri	38.421	37.549
Totale altri ricavi e proventi	41.188	40.189
Totale valore della produzione	356.662	346.380
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.274	1.063
7) per servizi	168.680	159.719
8) per godimento di beni di terzi	1.309	928
9) per il personale		
a) salari e stipendi	16.542	15.950
b) oneri sociali	5.140	4.348
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.665	1.002
c) trattamento di fine rapporto	1.665	1.002
Totale costi per il personale	23.347	21.300
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	793	143
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	793	143
Totale ammortamenti e svalutazioni	793	143
13) altri accantonamenti	0	15.000
14) oneri diversi di gestione	23.774	28.140
Totale costi della produzione	220.177	226.293
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	136.485	120.087
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	0	45
Totale proventi da partecipazioni	0	45
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.514	5.358
Totale proventi diversi dai precedenti	3.514	5.358
Totale altri proventi finanziari	3.514	5.358
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	28.144	36.076
Totale interessi e altri oneri finanziari	28.144	36.076
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(24.630)	(30.673)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	111.855	89.414
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	40.377	42.089
imposte relative a esercizi precedenti	0	(15.396)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.377	26.693
21) Utile (perdita) dell'esercizio	71.478	62.721

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

Nota integrativa, parte iniziale

Premessa:

La presente nota integrativa che risulta essere parte integrante del Bilancio al 31/12/2020 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 31/12/2020 in forma abbreviata, in quanto la società negli ultimi due esercizi non ha superato i limiti quantitativi previsti dal presente articolo.

In deroga a quanto previsto dagli artt. 2364, c. 2 e 2478-bis c.c. o alle diverse disposizioni statutarie, l'assemblea ordinaria è convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, come previsto dall'art. 106 del D.L. 17.03.2020, n. 18 a seguito dell'emergenza da COVID-19. Le attuali misure intraprese dai governi di tutto il mondo per contrastare la pandemia globale COVID-19 hanno impatti materiali sull'economia mondiale.

Pur tenendo conto dell'imprevedibilità degli esiti del fenomeno, e pur considerando la situazione di generale incertezza, gli amministratori ritengono che non vi siano impatti su questo bilancio e nessuna conseguenza attualmente prevedibile sulla continuità aziendale.

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 €.239.957.
- Totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni voce A1 del conto economico €.315.474.

Prevalenza esercizio 2020 : €. 239.957 : €.315.474 x 100 = 76,06% 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 76,06% dell'attività complessiva.

CRITERI DI VALUTAZIONE:

I criteri di valutazione applicati nella redazione del bilancio al 31/12/2020 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

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	77	77
Totale crediti per versamenti dovuti	-	77

Trattasi di quote sociali sottoscritte ma non ancora versate dai soci.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.050.735	10.246	4.060.981
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(4.812)		(4.812)
Valore di bilancio	4.045.923	10.246	4.056.169
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	4.200	1.475	5.675
Ammortamento dell'esercizio	(793)		(793)
Altre variazioni	-	0	0
Totale variazioni	3.407	1.475	4.882
Valore di fine esercizio			
Costo	4.054.935	11.721	4.066.656
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(5.605)		(5.605)
Valore di bilancio	4.049.330	11.721	4.061.051

La voce comprende principalmente le immobilizzazioni in godimento a proprietà indivisa e i cespiti per la ordinaria attività di ufficio della cooperativa. Rimane da completare la ristrutturazione dei n. 2 alloggi di Via Candelù n.6/1. Gli immobili non sono stati ammortizzati poiché il presumibile valore residuo al termine di vita utile risulta pari o superiore al costo dell'immobile iscritto in bilancio.

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in altre imprese
Valore di inizio esercizio	
Costo	10.246
Valore di bilancio	10.246
Variazioni nell'esercizio	
Incrementi per acquisizioni	1.475
Totale variazioni	1.475
Valore di fine esercizio	
Costo	11.721
Valore di bilancio	11.721

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	2.608
BANCA ETICA	1.475

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 Banca Popolare Etica S.c.p. a. Via N.Tommaseo 7 Padova

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	6.519	859	7.378	7.378	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.256	1.566	2.822	2.822	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	28.506	1.534	30.040	29.619	421
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	36.281	3.959	40.240	39.819	421

Si precisa che la voce crediti verso altri comprende in particolare, crediti verso soci per €27.865 costituiti principalmente da crediti per godimento alloggio e rimborso spese condominiali al netto del fondo svalutazione crediti di €5.020.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	537.139	(25.346)	511.793
Denaro e altri valori in cassa	416	631	1.047
Totale disponibilità liquide	537.555	(24.715)	512.840

Il saldo dei c/c bancari comprende gli assegni in circolazione e le competenze. Precisiamo che nella voce Depositi bancari e postali sono compresi due conti deposito CCFS rispettivamente di € 9.991 e €400.000.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	2.729	1.173	3.902
Totale ratei e risconti attivi	2.729	1.173	3.902

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	98.117	413	(139)		98.391
Riserva legale	374.965	18.816	-		393.781
Riserve statutarie	1.678.642	42.023	-		1.720.665
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	0	-		0
Totale altre riserve	(1)	0	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	62.721	0	(62.721)	71.478	71.478
Totale patrimonio netto	2.214.444	61.252	(62.860)	71.478	2.284.315

Si precisa che il Fondo di Riserva Legale e il Fondo Riserva Indivisibile sono stati incrementati dall'utile dell'esercizio 2019, come stabilito dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 24/07/2020.

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	98.391		-
Riserva legale	393.781	B	393.781
Riserve statutarie	1.720.665	B	1.720.665
Altre riserve			
Varie altre riserve	0		-
Totale altre riserve	0		-
Totale	2.212.837		2.114.446

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	0	17.850	17.850
Variations nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	-	-
Totale variazioni	-	0	0
Valore di fine esercizio	0	17.850	17.850

I fondi per rischi ed oneri sono formati da un Fondo Manutenzione Straordinaria per €2.850 e da un fondo costituito nel 2019 per la somma di €. 15.000 che si è pensato di non utilizzare nell'esercizio 2020 ma di lasciarlo a disposizione dei futuri esercizi per far fronte ad eventuali spese di manutenzione impreviste.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.125
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	831
Utilizzo nell'esercizio	(1.125)
Totale variazioni	(294)
Valore di fine esercizio	831

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso il dipendente 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	1.954.720	(45.879)	1.908.841	1.908.841	-	-
Debiti verso banche	261.427	(15.635)	245.792	22.689	223.103	83.621
Debiti verso fornitori	52.128	(24.758)	27.370	27.370	-	-
Debiti tributari	10.549	(1.821)	8.728	8.728	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.141	(269)	2.872	2.872	-	-
Altri debiti	117.096	4.194	121.290	7.626	113.664	-
Totale debiti	2.399.060	(84.167)	2.314.893	1.978.126	336.767	83.621

Il Prestito sociale della cooperativa ammonta a €1.908.841; il tasso applicato dal 01/01/2020 al 29/02/2020 è dell'1,40% dall'01/03/2020 al 31/12/2020 è dell'1,15%. Al tasso lordo su indicato è stata applicata la ritenuta a titolo d'imposta 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 1.908.841/PN 2.212.837 = 0,86. 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 0,65. 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 €245.792 con ipoteca di €792.000. Il mutuo acceso presso M.P.S. di valore residuo di €117.887 è stato sospeso a partire dalla rata scadente il 31-03-2020 e sino a quella scadente al 30-06-2021. Il finanziamento verrà prorogato e andrà a scadere il 31-01-2027. I debiti tributari comprendono debiti v/erario per Ires, ritenute Irpef e prestito sociale per €8.728. Si precisa che il primo acconto dell'Irap ed il relativo debito non sono stati recepiti nei valori di bilancio, in seguito all'emanazione del DL 34/2020 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 19-05-2020. La voce altri Debiti è formata soprattutto da debiti verso soci in particolare dal c/to Soci c/cauzioni per €. 102.971 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		
Ammontare	83.620	245.792	245.792	2.069.101	2.314.893

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	255	(34)	221
Totale ratei e risconti passivi	255	(34)	221

Comprendono principalmente 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	239.957
AFFITTI ATTIVI	75.517
Totale	315.474

I ricavi derivanti dai canoni delle assegnazioni in godimento e delle locazioni dei locali commerciali sono iscritte con riferimento alla quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	4.981
Altri	23.163
Totale	28.144

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Nei conti d'ordine le garanzie ipotecarie sugli immobili a fronte dei mutui concessi ammontano a €.792.000. 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 2020 sono state presentate n. 16 richieste di ammissione a socio, tutte accolte dal Consiglio di Amministrazione. Si evidenzia inoltre che la cooperativa ha aggiornato 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 ". Nel rispetto di quanto sancito dall'art.2435 bis in assenza della Relazione sulla gestione, viene qui indicato quanto necessario ai fini dell'espletamento dell'art.2428 comma 3 punti 3 e 4: la cooperativa non detiene quote o azioni né proprie né di società controllanti, neppure per il tramite di una società fiduciaria o per interposta persona, né le stesse sono state detenute, acquistate o alienate nel corso dell'esercizio.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate:

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate a condizioni diverse da quelle previste dal mercato.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

Si precisa che al 31/12/ 2020 è presente un dipendente amministrativo a tempo parziale con contratto a tempo indeterminato.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	13.300	5.700

Nota integrativa, parte finale

CONSIDERAZIONI SULLA GESTIONE

Redigiamo questo bilancio in una fase sanitaria ancora precaria, le cui conseguenze di medio e lungo periodo lasceranno molte povertà e disuguaglianze sul terreno, che si sommeranno ai lutti numerosissimi che hanno connotato questa tragica pandemia.

Vi presentiamo quindi il bilancio con tempi e modalità di approvazione straordinarie, ma nel rispetto delle normative e delle prassi consentite dalla legge.

L'emergenza sanitaria non ha avuto un impatto immediatamente negativo sul bilancio 2020, pur avendo, la Cooperativa, registrato ritardi nei pagamenti da parte di alcuni clienti e soci, messi a dura prova dalle conseguenze economiche derivate dalla pandemia.

Le misure messe in campo per contenere possibili squilibri finanziari ed alleggerire la pressione sui soci e sui clienti degli esercizi commerciali, che hanno visto chiudere le loro attività per parecchi mesi, sono state: da un lato, chiedere la sospensione delle rate del mutuo contratto con Monte dei Paschi di Siena; dall'altro concedere una dilazione sui pagamenti dei canoni di locazione, senza tuttavia portarli in diminuzione, e scontare i costi dovuti per le spese di utenza.

Nel prossimo anno si prevede che il perdurare della crisi sanitaria ed economica ad essa conseguente comporterà la riduzione di alcuni canoni di locazione e l'aumento di alcune morosità incolpevoli.

Se da un lato l'impovertimento è la cifra di questa seconda decade del terzo millennio, e ne misuriamo direttamente gli effetti anche in termini di aumento del senso di frustrazione e di paura nei soci, dall'altro lato speriamo che opportunità quali il Superbonus del 110% possano offrire alla Cooperativa possibilità concrete di rigenerare gran parte del proprio patrimonio. Intraprendendo contemporaneamente un processo di rinnovamento infrastrutturale e di accompagnamento sociale dei soci e abitanti per costruire migliori relazioni e migliori consapevolezze sul valore dell'abitare indiviso, inclusivo e solidale.

Il bilancio d'esercizio 2020 si chiude con un utile pari a € 71.478 in aumento rispetto all'utile del 2019 che si attestava sui 62.721 €. Nel 2020 non è stato utilizzato il fondo manutenzioni cicliche sui fabbricati di euro 15.000, pertanto tale capienza di spesa sarà portata in utilizzo nelle successive annualità.

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

- 30% pari a € 21.443 a Fondo di Riserva Legale;
- 3% pari a € 2.144 al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- la restante somma di € 47.891 a Fondo di Riserva Indivisibile ai sensi della legge 904/77.

GESTIONE E MANUTENZIONE 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 2020 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'anno abbiamo eseguito manutenzioni puntuali in diversi alloggi e manutenzioni straordinarie in via Selo, 3 e 4, beneficiando per una quota parte dei lavori del bonus facciate.

In futuro si dovrà intervenire anche sulle coperture di alcuni locali posti in locazione commerciale che necessitano di manutenzione per evitare il filtrare di acqua piovana.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA e AMMINISTRATIVA

Nell'arco del 2020 hanno rassegnato le loro dimissioni tre consiglieri, pertanto il Consiglio d'Amministrazione è passato da 16 a 13 componenti e unanimemente non ha ravvisato la necessità di inserire nuovi componenti, rimandando alla competenza dell'Assemblea generale ordinaria dei soci la decisione in merito.

L'organo collegiale deliberante con il Collegio sindacale si è riunito con continuità inalterata nonostante la pandemia, lavorando da marzo a dicembre 2020, esclusivamente in videoconferenza, come previsto dalle normative anti-Covid19.

In particolare nell'arco del 2020 sono stati aggiornati a cura del Consiglio d'Amministrazione tutti i regolamenti della Cooperativa, che entreranno in vigore dopo l'approvazione di competenza della Assemblea dei soci.

L'ufficio amministrativo di via Candelù, 3 ha visto l'avvicendamento di una nuova impiegata dovuto al pensionamento della rag. Patrizia Adani che è stato attuato mantenendo una compresenza delle due figure nel mese di settembre. La nuova impiegata, che subentra sempre con un contratto part-time di 20 ore settimanali, sig. Antonella Barbieri, è anche socia della Cooperativa.

SITUAZIONE FINANZIARIA

L'impegno della Cooperativa è prioritariamente quello di mantenere un livello di liquidità adeguato a garantire il prestito sociale e i bisogni manutentivi degli alloggi, oltre che a coprire i costi di gestione. La situazione al 31.12.2020 è stabile. Abbiamo registrato una diminuzione dell'esposizione debitoria dovuta ad un leggero decremento del prestito

sociale di circa 50.000 €, a fronte di una movimentazione che nel complesso è stata in linea con le previsioni. A marzo 2020 abbiamo diminuito il tasso di interesse sul prestito sociale dall' 1,40% lordo all' 1,15% lordo. Da luglio a fronte della diminuzione significativa degli interessi attivi percepiti da CCFs Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo sul nostro deposito vincolato di €.400.000, il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato di togliere il vincolo e di mantenere la cifra in disponibilità libera.

L'adeguamento dei canoni d'uso all'indice Istat deliberati ad aprile 2019 ha generato su base annua maggiori entrate per circa 7.000 €.

LA BASE SOCIALE

Nel corso dell'anno abbiamo assegnato 4 alloggi e ammesso 16 nuovi soci e socie. La composizione della base sociale rimane variegata. Si nota una richiesta significativa di domande di ammissione da parte di giovani e di persone di origine straniera e indirizzate dai servizi sociali del Comune di Reggio Emilia.

Lo stato delle relazioni tra i soci e le socie ha in parte sofferto dell'obbligo di non uscire di casa. Alcune attività culturali che si proponevano o autogeneravano in presenza, hanno subito un rallentamento forzato e anche se in parte sostituite con proposte alternative non hanno favorito quello scambio generativo che si produce nell'incontro in carne ed ossa.

RELAZIONI

Dal 2020 la Cooperativa rappresentata dalla Presidente è entrata a far parte della Direzione nazionale di Legacoop Abitanti, un riconoscimento derivante dal lavoro svolto in questi ultimi anni, improntato alla fattiva collaborazione e partecipazione agli obiettivi ed impegni proposti dal settore.

Sul piano regionale e locale la Cooperativa ha cercato di relazionarsi con altre cooperative di abitanti e soggetti del Terzo settore, come, ad esempio, la Fondazione Durante e dopo di Noi, per condividere ed apprendere esperienze e per confrontare la lettura del contesto sociale e imprenditoriale attuale, in continua trasformazione e necessitante di nuovi progetti e prospettive future per rispondere alle crescenti fragilità sociali.

A livello istituzionale si sono mantenuti i buoni rapporti con l'Amministrazione comunale che, tra le altre cose, con diversi stakeholders ha costruito l'opportunità di realizzare un nuovo murales sul fabbricato di via Candelù, 4 a memoria della Strage di Bologna del 2 agosto 1980, nella ricorrenza del suo 40° anniversario. Il dipinto è stato realizzato dal muralista e nostro abitante Youness Nazli.

È pure proseguito il progetto europeo CAPUS che ci ha coinvolto e ha reso possibile fare studiare a livello accademico i nostri murales e di farli conoscere su larga scala attraverso una piattaforma digitale.

ANDAMENTO FUTURO DELLA GESTIONE

Il 2020 è stato un anno complesso in cui la Cooperativa ha dovuto attivare modalità operative e di governance differenti dotandosi di strumenti e di modalità di lavoro a distanza e sempre più informatizzate. I pregi e i difetti di queste innovazioni sono gli stessi che abbiamo potuto misurare in diversi contesti, certamente la Cooperativa ha saputo aggiornarsi e proseguire nel lavoro quotidiano senza difficoltà.

Lo sviluppo della Cooperativa sarà quello di cercare di rispondere in modo sempre più adeguato ai nuovi bisogni dei soci, di consolidare e valorizzare il patrimonio e di proseguire nelle manutenzioni necessarie in modo programmato e oculato, cercando il più possibile di cogliere le opportunità degli sgravi fiscali che saranno disponibili.

In particolare si sta lavorando con Iren Smart Solutions per poter accedere al Superbonus per la rigenerazione urbana di circa 30 alloggi.

Si sono avvicinati alla Cooperativa alcuni nuovi soci e socie, portatori e portatrici di una particolare sensibilità verso l'abitare collaborativo. Insieme a loro stiamo approfondendo la possibilità di sviluppare un progetto di cohousing, attivando competenze e risorse proprie del partenariato pubblico, privato e sociale.

Si darà spazio anche a percorsi formativi dedicati all'aumento delle competenze del Consiglio d'Amministrazione in particolare su temi della rigenerazione urbana e del suo finanziamento.

Obiettivo importante rimarrà la crescita della componente sociale, in termini di consapevolezza e responsabilità nello scambio mutualistico.

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, 20 maggio 2021

IL PRESIDENTE

Roberta Pavarini Firmato