

712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2024

**CASE POPOLARI
MANCASALE E COVIOLO -
SOCIETA' COOPERATIVA**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: REGGIO EMILIA RE VIA SELO 3

Codice fiscale: 00224430355

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	24
Capitolo 3 - RELAZIONE SINDACI	29

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SELO 3 42124 REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Codice Fiscale	00224430355
Numero Rea	RE 1894
P.I.	00224430355
Capitale Sociale Euro	76.952
Forma giuridica	Societa' Cooperativa
Settore di attività prevalente (ATECO)	Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione (41.10.00)
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	A116594

v.2.14.2

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	26	77
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	4.204.724	4.245.091
III - Immobilizzazioni finanziarie	11.721	11.721
Totale immobilizzazioni (B)	4.216.445	4.256.812
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	201.403	58.668
esigibili oltre l'esercizio successivo	356	356
Totale crediti	201.759	59.024
IV - Disponibilità liquide	147.949	287.728
Totale attivo circolante (C)	349.708	346.752
D) Ratei e risconti	7.261	7.755
Totale attivo	4.573.440	4.611.396
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	76.952	83.049
IV - Riserva legale	475.964	465.750
V - Riserve statutarie	1.904.208	1.881.395
VI - Altre riserve	(1)	(3)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	72.344	34.049
Totale patrimonio netto	2.529.467	2.464.240
B) Fondi per rischi e oneri	37.850	17.850
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.650.866	1.618.632
esigibili oltre l'esercizio successivo	348.544	508.471
Totale debiti	1.999.410	2.127.103
E) Ratei e risconti	6.713	2.203
Totale passivo	4.573.440	4.611.396

v.2.14.2

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	390.375	323.659
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	599	563
altri	50.516	35.200
Totale altri ricavi e proventi	51.115	35.763
Totale valore della produzione	441.490	359.422
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	670	347
7) per servizi	197.347	167.371
9) per il personale		
a) salari e stipendi	17.639	18.029
b) oneri sociali	5.198	5.292
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.150	1.099
c) trattamento di fine rapporto	1.150	1.099
Totale costi per il personale	23.987	24.420
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	43.247	43.815
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	43.247	43.815
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	5.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	43.247	48.815
13) altri accantonamenti	20.000	-
14) oneri diversi di gestione	21.888	25.130
Totale costi della produzione	307.139	266.083
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	134.351	93.339
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	70	40
Totale proventi da partecipazioni	70	40
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.500	1.979
Totale proventi diversi dai precedenti	4.500	1.979
Totale altri proventi finanziari	4.500	1.979
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.176	38.108
Totale interessi e altri oneri finanziari	33.176	38.108
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(28.606)	(36.089)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	105.745	57.250
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	33.401	23.201
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	33.401	23.201
21) Utile (perdita) dell'esercizio	72.344	34.049

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente documento, unitamente allo stato patrimoniale ed al conto economico, costituisce una componente inscindibile del bilancio di esercizio chiuso al 31 Dicembre 2024; esso tuttavia, giuste le disposizioni dell'art. 2435-bis del Codice Civile e date le dimensioni patrimoniali ed economiche della Società, è redatto in forma abbreviata.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 16, comma 8, D.Lgs.n.213/1998 e dell'art. 2423 comma 6 del codice civile si è provveduto alla trasformazione dei dati contabili, espressi in centesimi di Euro, in dati di bilancio, espressi in unità di Euro, mediante arrotondamento all'unità di Euro.

Precisiamo che la Società cooperativa opera nel settore dell'abitazione 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 statuari e mutualistici.

Principi di redazione

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

le valutazioni sono effettuate nella prospettiva della **continuazione dell'attività**, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;

la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto;

si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, con l'unica eccezione dell'ammortamento di taluni immobili;

la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;

si è tenuto conto della **comparabilità nel tempo** delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione applicati nella redazione del bilancio al 31/12/2024 vengono di seguito riportati; tali criteri sono stati, ove previsto dalle norme, concordati con il Collegio Sindacale.

- 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'unità futura.

Come lo scorso esercizio la società ha proseguito il percorso di ammortamento nella misura del 3% solo su alcuni immobili.

I cespiti completamente ammortizzati restano iscritti fino al momento della dismissione.

- Immobilizzazioni finanziarie.

- Partecipazioni.

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione.

- Crediti.

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

- 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 costo e di reddito comuni a più esercizi.

- Costi e Ricavi.

Sono contabilizzati secondo il principio della prudenza e della competenza.

La società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti e i debiti con il criterio del costo ammortizzato.

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

Altre informazioni

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Le variazioni intervenute nei confronti del bilancio al 31 dicembre 2023 risultano dal seguente prospetto:

	Variazioni
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	(51)
Immobilizzazioni materiali	(40.367)
Immobilizzazioni finanziarie	0
Crediti	142.735
Disponibilità liquide	(139.779)
Ratei e Risconti	(494)
	(37.956)

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	77	(51)	26
Totale crediti per versamenti dovuti	77	(51)	26

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.297.355	11.721	4.309.076
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	52.264		52.264
Valore di bilancio	4.245.091	11.721	4.256.812
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	2.880	-	2.880
Ammortamento dell'esercizio	43.247		43.247
Totale variazioni	(40.367)	-	(40.367)
Valore di fine esercizio			
Costo	4.300.325	11.721	4.312.046

v.2.14.2

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	95.601		95.601
Valore di bilancio	4.204.724	11.721	4.216.445

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	4.285.445	5.500	2.456	3.954	4.297.355
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	42.379	4.221	2.456	3.208	52.264
Valore di bilancio	4.243.066	1.279	-	746	4.245.091
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	2.880	-	1	2.880
Ammortamento dell'esercizio	42.379	680	-	189	43.247
Totale variazioni	(42.379)	2.200	-	(188)	(40.367)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.285.444	8.380	2.546	3.955	4.300.325
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	84.757	4.901	2.546	3.397	95.601
Valore di bilancio	4.200.687	3.479	-	558	4.204.724

L'incremento per acquisizione è relativo all'installazione di un impianto d'allarme.

Come lo scorso esercizio la società ha applicato la stessa procedura di ammortamento al 3% per gli immobili residenziali di via Candelù 4 e via Candelù 6/1 e per gli immobili "commerciali" di via Candelù 3, via Bligny 52, viale Regina Margherita 53 e via F.lli Rosselli 58.

Tutti gli altri immobili non sono stati ammortizzati poiché il presumibile valore residuo, al termine della vita utile, risulta pari o superiore al costo dell'immobile iscritto in bilancio.

Si conferma che per gli immobili per i quali è emerso un disallineamento tra valore contabile e valore di perizia, non si è ritenuto di dover rilevare alcuna perdita durevole di valore poiché dalle risultanze dell'applicazione dell'OIC 9, nella versione semplificata per le imprese di minori dimensioni, si evince che la capacità di ammortamento complessiva generata dalla gestione consente di recuperare le immobilizzazioni iscritte in bilancio.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha sottoscritto alcun contratto di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie non hanno subito variazioni nel corso dell'esercizio, la "Partecipazioni in altre imprese" è così formata:

Fin4coop s.c. Via Cairoli, 9 – Bologna quota pari a euro 5.348; Emil Banca Credito Cooperativo Via Mazzini, 152 - Bologna quota pari a euro 2.608; Par.co spa Via Danubio, 19 - Reggio Emilia quota pari a euro 2.290; Banca Popolare Etica Soc.Coop.p.A. Via Tommaseo, 7 - Padova quota pari a euro 1.475.

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	24.655	10.875	35.530	35.530	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	30.507	(24.634)	5.873	5.873	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.862	156.494	160.356	160.000	356
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	59.024	142.735	201.759	201.403	356

La voce "crediti verso clienti" è esposta al netto del fondo svalutazione crediti di euro 6.534.

La voce "crediti verso altri" per euro 160.000 è relativa dal deposito vincolato acceso presso Fin4coop c.s..

Nel bilancio al 31 dicembre 2023 euro 161.109 di deposito vincolato acceso presso Fin4coop c.s. era stato classificato nelle disponibilità liquide.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti esposti in bilancio sono nei confronti di soggetti italiani.

Crediti di durata residua superiore ai 5 anni

Nel bilancio al 31.12.2024 nessun credito ha durata residua superiore a 5 anni.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	286.804	(139.676)	147.128
Denaro e altri valori in cassa	924	(103)	821
Totale disponibilità liquide	287.728	(139.779)	147.949

Nella voce "Depositi bancari e postali" sono compresi due conti di deposito accesi presso Fin4coop s.c. che ammontano complessivamente ad euro 94.193.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	7.755	(494)	7.261
Totale ratei e risconti attivi	7.755	(494)	7.261

La voce è formata da risconti attivi relativi a premi assicurativi, oneri di istruttoria mutui di competenza dei prossimi esercizi.

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio nessun onere di natura finanziaria è stato iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le variazioni intervenute nei confronti del bilancio al 31 dicembre 2023 risultano dal seguente prospetto:

	Variazioni
Patrimonio netto	65.227
Fondi per rischi e oneri	20.000
Debiti	(127.693)
Ratei e Risconti	4.510
	(37.956)

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	83.049	-	310	6.407		76.952
Riserva legale	465.750	10.214	-	-		475.964
Riserve statutarie	1.881.395	22.813	-	-		1.904.208
Altre riserve						
Varie altre riserve	(3)	-	2	-		(1)
Totale altre riserve	(3)	-	2	-		(1)
Utile (perdita) dell'esercizio	34.049	-	-	34.049	72.344	72.344
Totale patrimonio netto	2.464.240	33.027	312	40.456	72.344	2.529.467

L'incremento delle riserve è dato dall'utile dell'esercizio 2023, come stabilito dall'assemblea dei soci del 28/05 /2024.

Per quanto riguarda le riserve si fa presente che, conformemente a quanto disposto dall'art. 2514 del codice civile e dallo statuto sociale, tutte le riserve non possono essere ripartite tra i soci né durante la vita della società, né all'atto del suo scioglimento.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le informazioni richieste ai sensi del punto 7-bis dell'art. 2427 C.C., natura, possibilità di utilizzazione e distribuibilità delle voci del patrimonio netto, sono desumibili dal prospetto successivo.

v.2.14.2

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	76.952	
Riserva legale	475.964	B
Riserve statutarie	1.904.208	B
Altre riserve		
Varie altre riserve	(1)	
Totale altre riserve	(1)	
Totale	2.457.123	

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

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	17.850	17.850
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	20.000	20.000
Totale variazioni	20.000	20.000
Valore di fine esercizio	37.850	37.850

Nell'esercizio in esame i fondi per manutenzioni non sono stati utilizzati, rimangono a disposizione dei futuri esercizi per far fronte ad eventuali spese di manutenzione impreviste. La quota accantonata nell'esercizio è pari ad euro 20.000.

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
Debiti verso soci per finanziamenti	1.596.229	(149.056)	1.447.173	1.447.173	-
Debiti verso banche	289.607	(49.230)	240.377	51.745	188.632
Debiti verso fornitori	18.699	15.125	33.824	33.824	-
Debiti tributari	7.748	10.352	18.100	18.100	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.160	(458)	4.702	4.702	-
Altri debiti	209.662	45.571	255.233	95.322	159.912
Totale debiti	2.127.103	(127.693)	1.999.410	1.650.866	348.544

La voce "Altri debiti" comprende debiti per cauzioni pari ad euro 157.400 di cui 143.983 verso soci incassate per l'assegnazioni dell'alloggio. Si precisa che quest'ultime sono infruttifere.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti esposti in bilancio sono nei confronti di soggetti italiani.

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

Il mutuo è acceso presso Banca Monte dei Paschi di Sienas.p.a. la cui scadenza è il 29.02.2032, con ipoteche di euro 792.000.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Al conseguimento degli scopi sociali è finalizzato il prestito sociale che è stato investito a sostegno delle strutture patrimoniali della Cooperativa ed è stato assunto, con riferimento ad ogni singolo prestatore, nei limiti di cui all'art. 10 della legge 59/1992 e retribuito in misura non superiore a quella prevista dall'art. 13, primo comma, lettera b, del D.P.R. 29/09/1973 n. 601, in ragione dell'1,15%, al lordo della ritenuta a titolo d'imposta, sui prestiti ordinari e in ragione dell'1,50%, al lordo della ritenuta a titolo d'imposta, sui prestiti vincolati.

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalla sezione V del provvedimento della Banca d'Italia recante "disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" emanato in data 08 novembre 2016.

In ossequio alle istruzioni impartite dalla Banca d'Italia a riguardo della raccolta di risparmio presso i soci, si forniscono le seguenti informazioni:

- a) la cooperativa non ha per oggetto lo svolgimento di attività finanziarie, così come definite nelle richiamate istruzioni, e quindi non svolge "attività di assunzione di partecipazioni, di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, di prestazioni di servizi di pagamento e di intermediazioni in cambi, così come specificate nel decreto del Ministero del Tesoro del 06/07/1994";
- b) lo Statuto sociale prevede all'art. 17 la facoltà di effettuare raccolta di risparmio presso i propri soci (alla condizione che siano destinati al raggiungimento degli scopi sociali);
- c) poiché la cooperativa ha più di 50 soci, devono essere osservati i limiti patrimoniali previsti nelle istruzioni della Banca d'Italia;
- d) circa la rilevanza dell'attività di raccolta del prestito sociale, si evidenzia che i finanziamenti da parte dei soci ammontano complessivamente a euro 1.447.173 pari al 58,73% del patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato (euro 2.464.242). L'ammontare del prestito sociale rientra nei limiti del patrimonio netto (euro 2.464.242) moltiplicato tre volte (euro 7.392.726);
- e) la cooperativa non detiene partecipazioni di controllo e pertanto non vi sono operazioni che sarebbero state elise se fosse stato redatto il bilancio consolidato; di conseguenza il patrimonio netto al termine dell'esercizio (euro 2.529.467) non necessita di rettifiche;

v.2.14.2

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

f)indice di struttura finanziaria:

Patrimonio netto 2.529.467 +DebitiMedio LungoTermine386.394	=0,69
Attivo Immobilizzato 4.216.445	

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impegni della società.

- g)La cooperativa non aderisce ad alcun schema di garanzia dei prestiti sociali;
- h)successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono intervenute operazioni riguardanti l'attività di raccolta del risparmio presso i soci che rendano necessarie ulteriori precisazioni;
- i)il finanziamento non prevede alcuna clausola di postergazione espressa.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	505	899	1.404
Risconti passivi	1.698	3.611	5.309
Totale ratei e risconti passivi	2.203	4.510	6.713

I ratei passivi sono relativi a interessi passivi su mutui e spese condominiali di competenza del presente esercizio; i risconti passivi sono relativi a quote di canoni di locazione di competenza del prossimo esercizio.

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	297.749
GODIMENTO ALLOGGI STUDENTI	19.193
AFFITTI ATTIVI	73.433
Totale	390.375

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	70
Totale	70

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	14.962
Altri	18.215
Totale	33.176

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Non si segnalano elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali.

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

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Imposte correnti		
IRES	30.450	19.996

v.2.14.2

CASE POP.MANCASALE E COVIOLO SC

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
IRAP	2.951	3.205
Totale	33.401	23.201

Il conteggio delle imposte sul reddito dell'esercizio è stato effettuato secondo le disposizioni fiscali che regolano la tassazione delle cooperative a mutualità prevalente, così come disciplinato dalla Legge 311/2004.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Impiegati	1	1	
Totale	1	1	

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	12.701	11.103

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono impegni, garanzie e passività potenziali, non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Non sussistono, allo stato attuale, operazioni realizzate con parti correlate dotate dei requisiti richiesti dal punto 22 bis dell'art.2427, comma 1,c.c.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono, allo stato attuale, accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dal punto 22 ter dell'art.2427, comma 1,c.c.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha emesso o sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del codice civile, si forniscono le informazioni richieste dall'art.2428, comma 3, numeri 3) e 4) c.c. relativamente alle azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e alle azioni proprie e di società controllanti acquisite o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona:

- la società non possiede nè direttamente nè tramite società fiduciaria o interposta persona, azioni o quote di società controllanti;
- durante l'esercizio non vi sono stati nè acquisti nè vendite di azioni o quote proprie o di società controllanti.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Documentazione della prevalenza

Nel corso del 2024 la cooperativa ha operato prevalentemente a favore dei soci, come si desume dal seguente prospetto:

Godimento alloggi	316.952	pari al	81%
Affitti attivi	73.433	pari al	19%
TOTALE DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI - TOTALE A1	390.375	pari al	100%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Ammissione nuovi soci

L'ammissione dei nuovi soci è avvenuta nel rispetto delle norme statutarie e delle disposizioni di legge inerenti l'assegnazione di alloggi in cooperativa. Nell'esercizio 2024 sono state presentate n. 12 richieste di ammissione a socio, tutte accolte dal Consiglio di Amministrazione.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

Carattere mutualistico della società

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.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Oltre a quanto già esposto nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato a cui si rimanda, nell'esercizio la società ha ricevuto sovvenzioni, contributi incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche Amministrazioni e da enti a queste equiparate, come di seguito esposto:

Ente erogatore	Importo ricevuto	Causale
GSE	599	Incentivo a seguito di lavori di miglioramento energetico

Gli importi sono esposti facendo riferimento al principio di cassa.

Nota integrativa, parte finale

CONSIDERAZIONI SULLA GESTIONE

Nel corso del 2024, la Cooperativa ha proseguito il proprio impegno con coerenza rispetto ai principi mutualistici che ne ispirano l'azione sin dalla fondazione. In linea con quanto previsto dall'art. 2 della L. 59/92, le attività sono state condotte perseguendo l'obiettivo prioritario di garantire il diritto all'abitare per tutti i soci, con soluzioni abitative accessibili e compatibili con la sostenibilità economica della struttura.

Il bilancio dell'anno si chiude con un utile superiore rispetto al 2023, frutto di un'attenta pianificazione delle spese e di una crescita nei ricavi.

Il Consiglio di amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio pari a € 72.343,50 nel modo seguente:

- 30% pari a € 21.703,05 a Fondo di Riserva Legale;
- 3% pari a € 2.170,30 al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- la restante somma di € 48.470,15 a Fondo di Riserva Indivisibile ai sensi della legge 904/77.

GESTIONE E MANUTENZIONE ALLOGGI e LOCALI COMMERCIALI

Nel 2024 la Cooperativa ha mantenuto stabile il numero degli alloggi in godimento, confermando 71 unità abitative assegnate ai soci. Si conferma il valore sociale e operativo del progetto di studentato diffuso, che, avviato nel 2023, ha evidenziato risultati positivi tanto sul piano economico quanto su quello relazionale tra generazioni e culture.

Diversi interventi manutentivi hanno riguardato l'adeguamento normativo di impianti elettrici (via Selo, 2) e la sostituzione di impianti termici in edifici abitativi. Parallelamente, sono proseguiti i lavori di riqualificazione su alcuni immobili commerciali, in particolar modo in via Bligny, 52 dopo l'incendio del 2023, dove alcuni locali sono stati riassegnati e attrezzati per nuove funzioni, mentre altri saranno oggetto di ristrutturazioni future.

L'eliminazione delle agevolazioni fiscali previste dal Superbonus e dall'Ecobonus renderà nel futuro più oneroso intervenire sugli impianti e sulle manutenzioni straordinarie che seguiranno una programmazione di medio e lungo periodo in base alle priorità e alla capacità di spesa. Si prevede, inoltre, un possibile incremento dei costi generali di gestione legato all'obbligo di assicurazione contro i danni catastrofali.

Un ragionamento specifico ha riguardato e riguarderà anche nei prossimi anni il futuro assetto della palestra e annessi uffici, che è ancora in fase studio e che si strutturerà vagliando le opportunità che via via meglio risponderanno alla struttura della cooperativa e alle esigenze della base sociale.

ORGANIZZAZIONE E STRUTTURA INTERNA

La governance della Cooperativa ha visto nel 2024 il consolidarsi di un assetto equilibrato, composto da 11 consiglieri – 6 donne e 5 uomini – che hanno garantito un'attività regolare e collegiale. Il Collegio Sindacale ha accompagnato tutte le sedute, contribuendo alla trasparenza e al controllo della gestione. Le funzioni amministrative e gestionali sono state svolte con efficienza nonostante un organico molto ridotto. A seguito del pensionamento dell'impiegata Antonella Barbieri, il Consiglio aveva già introdotto una nuova collaborazione per la tenuta della contabilità riservandosi di prevedere nel corso del 2025 una ulteriore verifica e riorganizzazione di assetti adeguati al raggiungimento dell'oggetto sociale. Si segnala che è stato modificato il metodo di segnalazione e presa in carico delle manutenzioni introducendo una figura delegata, Monica Cozza, incaricata dal Consiglio di amministrazione per l'interfaccia con i soci e con le maestranze tecniche ed operative. Inoltre ha preso già avvio nel 2024 un lavoro di intersezione sociale curato da una figura referente per conto del Consiglio di Amministrazione, Valentina Caroni, per dare ascolto e supporto ai soci.

EQUILIBRIO FINANZIARIO E PROSPETTIVE CREDITIZIE

Nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha ampliato il proprio accesso al credito ottenendo un nuovo fido di cassa da Banca Etica e nei primi mesi del 2025 ha ottenuto un ulteriore finanziamento da MPS. Tali strumenti si affiancano ai depositi vincolati e non presso Fin4coop, ai fidi già attivi con MPS e Emilbanca e costituiscono una rete di supporto finanziario per affrontare eventuali esigenze di liquidità straordinarie e programmare investimenti. Il prestito sociale ha subito nel 2024 una riduzione che si mantiene in linea con le previsioni e l'andamento dell'anno precedente dovuta principalmente al decesso di alcuni soci, ma i nuovi strumenti di prestito vincolato a tassi più favorevoli e competitivi rispetto ad altri enti stanno riscuotendo gradimento e adesione da parte della base sociale.

Nonostante l'instabilità economica e geopolitica che continua a incidere negativamente su famiglie ed imprese e in particolare sull'accesso alla casa, al lavoro e alle cure, la Cooperativa ha mantenuto livelli di liquidità

coerenti con i parametri stabiliti da Legacoop, dimostrando prudenza gestionale e apertura a nuove soluzioni finanziarie sostenibili per far fronte alle esigenze della base sociale.

LA BASE SOCIALE

La fotografia della base sociale della Cooperativa restituisce un quadro demografico articolato, ma fortemente segnato da fenomeni comuni alle trasformazioni della società contemporanea. A prevalere sono le coppie di anziani, che rappresentano quasi un terzo del totale, e, subito dopo, gli anziani che vivono soli: insieme costituiscono oltre il 50% dei nuclei familiari assegnatari, indicando una dimensione sempre più diffusa della solitudine in età avanzata, con ricadute che interessano non solo l'ambito abitativo, ma anche quello relazionale e di supporto quotidiano.

Accanto a questa componente, si colloca un'altra fascia importante: quella delle famiglie mononucleari, che rappresentano una quota crescente e trasversale della base sociale. Si tratta in molti casi di giovani adulti, persone in transizione abitativa, nuclei separati o vedovi, spesso accomunati da condizioni di maggiore vulnerabilità, sia economica che sociale. Complessivamente, le persone che vivono sole – anziane e non – rappresentano oggi più del 43% dei nuclei, a conferma di una tendenza strutturale alla contrazione della dimensione familiare.

Le famiglie con figli minori, pur costituendo una minoranza relativa, conservano un peso significativo: circa un quinto del totale. La loro presenza, benché contenuta, segnala l'esistenza di una componente giovane, portatrice di esigenze specifiche, come il sostegno alla genitorialità, la stabilità abitativa e l'accesso a spazi comuni condivisi.

Molto più residuale, invece, appare la presenza di famiglie con figli adulti, che non superano il 4%. Questo dato, insieme agli altri, restituisce l'immagine di una cooperativa composta in parte da nuclei fragili o monogenitoriali, spesso caratterizzati da un reddito contenuto, da una rete sociale esterna ridotta o non sufficiente.

In questo contesto, la cooperativa ha continuato a svolgere un ruolo di presidio e sostegno, non solo offrendo un tetto, ma contribuendo, attraverso l'attività mutualistica, a contrastare processi di marginalizzazione. Ne è prova il fatto che, anche laddove vi siano state situazioni di morosità, molti soci abbiano potuto rientrare gradualmente delle proprie esposizioni grazie ad accordi personalizzati. L'abitare in cooperativa ha rappresentato, per diversi nuclei, un'opportunità concreta per non scivolare nella povertà o per ricostruire percorsi di stabilizzazione e autonomia.

Questo profilo sociale, se da un lato evidenzia la solidità del modello mutualistico, dall'altro impone una riflessione strategica. La sfida, oggi, è duplice: da una parte consolidare i meccanismi di supporto per chi già abita, dall'altra creare le condizioni per attrarre nuove fasce di popolazione, in particolare giovani famiglie, studenti e lavoratori temporanei. Solo attraverso un abitare inclusivo, flessibile e sostenibile sarà possibile garantire la continuità e l'innovazione della cooperazione abitativa nei prossimi anni.

ANDAMENTO FUTURO DELLA GESTIONE

Nel 2025 si prevede la vendita dell'appartamento con garage e cantina in Via Jacopo da Mandra, non più strategico per la cooperativa.

Il nuovo Consiglio sarà investito tra gli altri del compito di valutare l'opportunità di rifunionalizzare alcuni immobili per valorizzarli e renderli il più possibile produttivi: la saletta di Coviolo, che potrebbe essere destinata in futuro ad alloggio per disabili; la palestra su cui sono in corso diverse ipotesi di destinazione ben documentate dalle iniziative anche pubbliche condotte negli ultimi mesi, in cui si sono approfondite possibili soluzioni d'uso ibride e ricerca dei finanziamenti necessari; il piano terra di via Bligny, che potrebbe essere adatto anche per nuove residenze temporanee o diversi usi commerciali o associativi.

Per il futuro la cooperativa continuerà a consolidare e valorizzare il patrimonio esistente e a mantenere gli alloggi in un buono stato conservativo; parallelamente si impegnerà a costruire piste di lavoro in grado di aumentare e diversificare la capacità di risposta ai bisogni abitativi presenti e futuri di nuovi soci e utenze.

L'obiettivo cui tende la cooperativa è quello della promozione di un rinnovato mutualismo, meno nostalgico verso un passato di pratiche non più aderenti alle esigenze del presente, ma ugualmente fondato su principi saldi di giustizia sociale e orientato alla risoluzione collaborativa dei problemi attraverso l'integrazione socio-generazionale e il coinvolgimento impegnato e attivo e proporzionato di ciascun socio e socia. Promuovere un nuovo patto sociale puntando sull'auto-organizzazione dei soci, su forme di partenariato aperte e flessibili, sul riconoscimento e la fiducia reciproca diventa una frontiera di sviluppo necessaria per dare risposta a bisogni primari in un contesto di sempre minori risorse e autonomie.

L'inclusione di nuove categorie sociali – come lavoratori a tempo determinato e studenti universitari – può essere una leva per rigenerare la base sociale, favorire la mobilità e ampliare l'impatto sociale della cooperativa. Per sostenere tali obiettivi, si ritiene essenziale coinvolgere attivamente e motivare oltre ai diretti

protagonisti, i soci, anche altri soggetti privati, istituzioni pubbliche, banche e fondi di investimento etico, cooperative di progettazione e sociali al fine di co-progettare piani di offerta abitativa da realizzare con strumenti finanziari flessibili, di lunga durata e a tasso agevolato. In questa prospettiva, è davvero auspicabile la definizione di una piattaforma finanziaria costruita sui bisogni rappresentati e che Legacoop sta studiando in collaborazione anche con BEI, la banca di investimento europea.

La creazione di consorzi e reti tra cooperative a proprietà indivisa e divisa può rappresentare un ulteriore strumento potenzialmente efficace per razionalizzare i costi di gestione, condividere competenze e rafforzare la capacità progettuale dei soggetti consorziati. Funzionale a questo obiettivo, anche studiare in modo approfondito l'ipotesi di aggregazioni strategiche tra cooperative attive sullo stesso bacino territoriale che potrebbe offrire significativi vantaggi in termini di economie di scala, impatto sociale, peso e visibilità istituzionale.

In quest'ottica rimane prioritario rafforzare il dialogo istituzionale a tutti i livelli: europeo, nazionale, regionale e comunale, conducendo una azione di *advocacy* che accrediti sempre di più le cooperative di abitanti come soggetti in grado di dare risposte accessibili, durevoli e adatte al bisogno della casa.

Questo anche per modificare un quadro normativo, che spesso risulta penalizzante e che invece richiede con urgenza di estendere (ad esempio) anche alle cooperative di abitanti a proprietà indivisa la possibilità di fruire delle agevolazioni proprie degli enti del terzo settore, riconoscendone la funzione di interesse generale.

Infine, è essenziale proseguire nella promozione culturale del modello abitativo cooperativo, valorizzandone il contributo alla coesione sociale, alla rigenerazione urbana e al contrasto alle disuguaglianze. In tale prospettiva, la diffusione di buone pratiche, la documentazione delle esperienze fatte, il dibattito politico e il rafforzamento del legame con il mondo della ricerca e dell'università rappresentano azioni utili per consolidare la legittimazione e la capacità innovativa della cooperazione di abitanti in Italia.

A tal proposito la cooperativa ha attivato e sta proseguendo percorsi di collaborazione in diversi progetti anche europei con il Politecnico di Milano e con la rete Urban@it.

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.

Dalla sede sociale, 28 marzo 2025
LA PRESIDENTE
(Roberta Pavarini)

CASE POPOLARI MANCASALE E COVIOLO Società Cooperativa con sede in Reggio Emilia in Via Selo N° 3. Codice Fiscale e Partita IVA N° 00224430355. Iscritta presso la Camera di Commercio di Reggio Emilia al Registro delle Imprese N° 00224430355 e al R.E.A. N° 1894. Iscritta all'Albo delle Cooperative con il n° A116594 Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente Categoria: Cooperative edilizie di abitazione

VERBALE DELL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 24/05/2025

Oggi 24 maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12,50 presso la sala riunioni di via Candelù, 3, Reggio Emilia, ha avuto luogo l'Assemblea generale ordinaria dei soci della intestata società cooperativa Case Popolari Mancasale e Coviolo, in seconda convocazione, essendo andata deserta l'Assemblea dei soci in prima convocazione del 29/04/2025, che ha fatto seguito alla Assemblea straordinaria testé terminata, convocata a norma di legge e di Statuto, come da avviso pubblicato sul quotidiano "IL RESTO DEL CARLINO" il 12.04.2025 per discutere e deliberare il seguente Ordine del Giorno:

- 1. Presentazione, discussione ed approvazione del Bilancio di esercizio al 31/12/2024, lettura della Relazione del Collegio sindacale e deliberazioni conseguenti;**
- 2. Rinnovo del Consiglio di amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti;**
- 3. Definizione degli eventuali compensi per i componenti del Consiglio di amministrazione nella loro funzione collegiale;**
- 4. Varie ed eventuali.**

Apres la seduta ed assume la presidenza dell'Assemblea la presidente del Consiglio di Amministrazione, Roberta Pavarini che, dopo aver constatato:

-che sono presenti:

- i seguenti membri del Consiglio di Amministrazione: ROBERTA PAVARINI, GIOVANNA CALVI, ALFREDO LIGABUE, GIANLUCA CANTERGANI, DAVIDE MANICONE, MONICA VALLI, VALENTINA CARONI, MONICA COZZA, BARBARA MALFER, EROS GUARESCHI;
- tutti i membri effettivi del Collegio sindacale: Rossana Rinaldi, Corrado Ferri e Rosanna Salami;
- 32 soci in presenza e 40 soci per delega per un totale di presenze di 72 soci su un totale di 373 regolarmente iscritti al 31.12.2024;
- gli invitati: Vittorio Gimigliano e Villiam Burani;
- il rag. Loretto Grasselli dello studio Galaverni commercialista della cooperativa;
- che è assente giustificato il Consigliere GIULIANO MONTANARI;

DICHIARA

che l'Assemblea è validamente costituita e può deliberare sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno e chiama a fungere da segretaria la consigliera Valentina Caroni, che accetta, per la stesura del presente verbale.

La Presidente propone all'Assemblea, che approva all'unanimità, come scrutatori i soci: Sandro Bartoli Annalisa Daolio e Glauco Ferrari che accettano.

La Presidente porge il saluto di benvenuto a tutti i presenti ed apre l'Assemblea generale ordinaria dei soci.

La Presidente illustra l'Ordine del giorno ed apre la discussione sul **punto 1): Presentazione, discussione ed approvazione del Bilancio di esercizio al 31/12/2024, lettura della Relazione del Collegio sindacale e deliberazioni conseguenti.**

La Presidente cede la parola al Rag. Loretto Grasselli, che procede alla lettura e illustrazione delle voci del Bilancio d'Esercizio al 31/12/2024 e della nota integrativa, che si riassumono come di seguito indicato:

SITUAZIONE PATRIMONIALE	2024	2023
	Importi in euro	Importi in euro
ATTIVO		
A) Crediti verso soci	26	77
B) Immobilizzazioni Nette	4.216.445	4.256.812
C) Attivo Circolante	349.708	346.752
D) Ratei e risconti	7.261	7.755
Totale attivo	4.573.440	4.611.396
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		
A) Patrimonio netto		
- Capitale Sociale	76.952	83.049
- Riserve	2.380.171	2.347.142
- Utili (Perdite) portati a nuovo		
- Risultato d'esercizio	72.344	34.049
PASSIVO		
B) Fondi per rischi ed oneri	37.850	17.850
C) Trattamento di Fine Rapporto		
D) Debiti	1.999.410	2.127.103
E) Ratei e risconti	6.713	2.203
Totale passivo e patrimonio	4.573.440	4.611.396
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione	441.490	359.422
B) Costi della produzione	307.139	266.083
Differenza A) - B)	134.351	93.339
C) Proventi e oneri finanziari	- 28.606	- 36.089
D) Rett.che valore att./pass. Fin.rie		
Risultato prima delle imposte	105.745	57.250
Imposte sul reddito d'esercizio	33.401	23.201
Risultato d'esercizio	72.344	34.049

Il Rag. Grasselli illustra dettagliatamente ai soci le voci più significative dello Stato Patrimoniale, in particolare:

- i valori delle immobilizzazioni materiali, per complessivi euro 4.204.724 e le procedure di ammortamento applicate dalla Cooperativa;
- i debiti della Cooperativa per complessivi euro 1.999.410, di cui per prestito sociale euro 1.447.173 evidenziando quanto riportato in nota integrativa relativamente all'indice di struttura finanziaria che, al 31/12/2024, risulta di 0,69: essendo tale indice < ad 1, evidenzia una situazione di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impegni della società.

Relativamente al conto economico il Rag. Grasselli illustra le voci di ricavo e di costo e le componenti delle voci stesse. Il Bilancio 2024 si chiude con utile di € 72.343,50.

Riprende la parola la Presidente la quale pone l'attenzione su alcuni dati del bilancio ed esprime le sue considerazioni in riferimento all'andamento della Cooperativa nel 2024, richiamando la sua relazione nella nota integrativa, e all'andamento del corrente anno. Un 2025 che vedrà la Cooperativa impegnata verso nuove strategie per far fronte ai nuovi bisogni dei soci e alla necessità di valorizzare ulteriormente il patrimonio immobiliare e sociale esistente.

Viene data la parola alla Presidente del Collegio sindacale Rossana Rinaldi, la quale dà integrale lettura della relazione del Collegio sindacale facendo presente che i sindaci hanno partecipato a tutte le sedute del

Consiglio di Amministrazione e che lo stesso ha deliberato in conformità della legge e dello Statuto, confermando l'adeguatezza dell'assetto amministrativo, organizzativo e contabile della Cooperativa nonché dello scopo sociale, concludendo che il Bilancio al 31/12/2024 risulta corretto e veritiero ed invita i soci alla sua approvazione.

La Presidente invita i soci e le socie alla discussione. Dopo esauriente dibattito in cui vengono fornite le risposte ai quesiti posti, la Presidente non chiedendo alcuno la parola pone in approvazione:

- il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024 completo della nota integrativa;
- la proposta di destinazione dell'utile d'esercizio di € 72.343,50 nel modo seguente:
 - 30% pari a € 21.703,05 a Fondo di Riserva Legale;
 - 3% pari a € 2.170,30 al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
 - la restante somma di € 48.470,15 a Fondo di Riserva Indivisibile ai sensi della L. n. 904/77.

La votazione si svolge per alzata di mano dei soci partecipanti e di quelli per delega affidata ad alcuni degli stessi, con il seguente risultato:

- votanti: 72
- voti favorevoli: 59
- voti astenuti: 7
- voti contrari: 6

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2024 così come la destinazione dell'utile sopra riportata, sono approvati a maggioranza.

Si passa a trattare il **punto 2)** all'Ordine del giorno: **Rinnovo del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti.**

La Presidente ricorda che a seguito dell'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2024 sono scaduti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione e che l'Assemblea odierna è chiamata al loro rinnovo. La Presidente ringrazia tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione uscenti che hanno deciso di non ricandidarsi e dà la parola al presidente della Commissione elettorale Glauco Ferrari che dà lettura integrale del verbale redatto dalla Commissione elettorale che ha valutato e raccolto le domande dei candidati e delle candidate al nuovo Consiglio di Amministrazione nel rispetto del regolamento e dello statuto vigenti.

La lista unica delle candidature ritenute ammissibili si compone di 8 consiglieri. La Presidente pone in votazione la proposta di fissare in numero 8 i consiglieri componenti il nominando Consiglio di Amministrazione che durerà in carica per tre esercizi consecutivi stante la modifica statutaria dell'art. 31 approvata oggi dall'Assemblea dei soci da poco conclusasi.

La votazione si svolge per alzata di mano dei soci partecipanti e di quelli per delega affidata ad alcuni degli stessi, con il seguente risultato:

- votanti: 72
- voti favorevoli: 64
- voti astenuti: 4
- voti contrari: 4

L'Assemblea dei soci approva con il voto della maggioranza dei presenti (in proprio e/o per delega) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, corrispondente a 8 persone.

Si passa alla votazione nominale dei consiglieri come riportata nella lista unica definita dalla Commissione elettorale:

CARONI VALENTINA, COZZA MONICA, FURNARI SAMIRÀ, GIMIGLIANO VITTORIO, GUARESCHI EROS, MANICONE DAVIDE, PAVARINI ROBERTA E VALLI MONICA.

Chiede di intervenire l'arch. Vittorio Gimigliano che si presenta e conferma la sua disponibilità ad impegnarsi nel nuovo Consiglio di Amministrazione e ringrazia la Cooperativa e i soci per l'opportunità di poter svolgere la funzione di consigliere.

La votazione si svolge per alzata di mano dei soci partecipanti e di quelli per delega affidata ad alcuni degli stessi, con il seguente risultato:

- votanti: 72
- voti favorevoli: 59
- voti astenuti: 6
- voti contrari: 7

L'Assemblea dei soci approva a maggioranza di nominare quali consiglieri della Cooperativa, per tre esercizi e quindi fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2027:

- 1- CARONI VALENTINA, nata a Castelnovo ne' Monti (RE) 07/02/1995 e residente a Reggio Emilia in Via Axum, 1/00 - C.F. CRNVNT95B47C219W
- 2- COZZA MONICA, nata Reggio Emilia il 14/11/1966 e residente a Reggio Emilia in Via Selo, 5 - C.F. CZZMNC66S54H223Z
- 3- FURNARI SAMIRÀ, nata a Termini Imerese (PA) il 09/11/1990 e residente a Reggio Emilia in Via Candelù, 4 - C.F. FRNSMR90S49L112W
- 4- GUARESCHI EROS, nato Castelnovo Sotto (RE) il 17/19/1952 e residente a Reggio Emilia in Piazza Vallisneri, 2 - C.F. GRSRSE52P17C218K
- 5- MANICONE DAVIDE, nato a Reggio Emilia (RE) il 16/10/1987 e residente a Quattro Castella (RE) in Via Carlo Marx, 17 - C.F. MNCDVD87R16H223T
- 6- GIMIGLIANO VITTORIO, nato a Bari (BA) il 04/04/1970 e residente a Reggio Emilia in Via Belfiore, 3 - C.F. GMGVTR70D04A662X
- 7- PAVARINI ROBERTA, nata a Reggio Emilia il 01/02/1972, residente ad Albinea (RE) in via E. Rabitti, 2 - C.F. PVRRT72B41H223Q
- 8- VALLI MONICA, nata a Reggio Emilia (RE) il 06/08/1967 e residente a Reggio Emilia in Via Selo, 5 - C.F. VLLLMNC67M46H223J

Tutti i consiglieri e le consigliere accettano la carica.

Per quanto riguarda il **punto 3)** all'Ordine del giorno: **Definizione degli eventuali compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione nella loro funzione collegiale;**

la Presidente dell'Assemblea propone che i consiglieri non percepiscano alcuna indennità e svolgano la loro funzione di componenti del Consiglio di Amministrazione a titolo gratuito.

La votazione si svolge per alzata di mano dei soci partecipanti e di quelli per delega affidata ad alcuni degli stessi, con il seguente risultato:

- votanti: 72
- voti favorevoli: 68
- voti astenuti: 2
- voti contrari: 2

L'Assemblea delibera a maggioranza la gratuità del mandato dei consiglieri nel loro ruolo collegiale.

Per quanto riguarda il **punto 4)** all'Ordine del giorno: **Varie ed eventuali;** non essendoci alcuno che chiede di intervenire la seduta si toglie alle ore 14.00.

LA PRESIDENTE dell'Assemblea
Roberta Pavarini

LA SEGRETARIA
Valentina Caroni

La sottoscritta Pavarini Roberta nata a Reggio Emilia il 01.02.1972 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del DPCM 13 novembre 2014.

"Il/la sottoscritto/a Pavarini Roberta, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".

CASE POPOLARI MANCASALE E COVIOLO SOC. COOP.

Via Selo n.3 - 42124 Reggio Emilia
C. Fiscale e n. iscrizione Registro Imprese 00224430355
Numero Rea – RE 1894
Iscrizione Albo Cooperative n. A116594

**RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA
DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO
D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2024**

Signori Soci,

abbiamo preso in esame il bilancio dell'esercizio 2024, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, redatti dall'Organo amministrativo di "Case Popolari Mancasale e Coviolo Soc. Coop."

Premessa.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.*".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società "Case Popolari Mancasale e Coviolo Società Cooperativa", redatto in forma abbreviata secondo quanto disposto dall'art. 2435-bis del Codice Civile e costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2024 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che

includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ✓ abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ✓ abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ✓ abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- ✓ siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza

significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

✓ abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

✓ abbiamo comunicato ai Responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Gli Amministratori della società "Case Popolari Mancasale e Coviolo Soc. Coop." redigono il bilancio di esercizio in forma abbreviata, rispettando i limiti previsti dell'art. 2435 bis c.c. e, avendo inserito in Nota integrativa le informazioni di cui ai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c., la società è legittimata a non redigere la Relazione sulla Gestione.

B) Relazione sull'attività di vigilanza sensi dell'articolo 2429, comma 2, del Codice civile.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B.1) Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e seguenti del Codice civile.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B.2) Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B2.1) Natura mutualistica e altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

La Cooperativa risulta iscritta all'Albo nazionale delle società cooperative come previsto dall'art. 2512 del codice civile, alla sezione "Cooperative a mutualità prevalente", categoria "Cooperative Edilizie di Abitazione" al n° A116594.

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 del Codice Civile circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il perseguimento dello scopo mutualistico che si sono sostanziati nell'assegnazione in godimento di alloggi a canoni agevolati e nella locazione di immobili a terzi. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 del Codice civile il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 del Codice civile il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni

sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. Concordiamo con gli amministratori nel definire la cooperativa a mutualità prevalente in quanto su un totale di ricavi dell'attività caratteristica pari a € 390.375 nei confronti dei soci ne vengono conseguiti € 316.952 pari ad una percentuale del 81,19%;

- il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;

- il Collegio Sindacale informa dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i soci circa gli esiti della più recente revisione cooperativa nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Reggio Emilia, 10 aprile 2025

Il Collegio Sindacale

(Rossana Rinaldi)



(Corrado Ferri)



(Rosanna Salami)



La sottoscritta Pavarini Roberta nata a Reggio Emilia il 01.02.1972 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell'art. 4 del DPCM 13 novembre 2014.

"Il/la sottoscritto/a Pavarini Roberta, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".