

# UNI-CASA MANTOVA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CADORE, 67 MANTOVA MN
Codice Fiscale	00392090205
Numero Rea	MN 122252
P.I.	00392090205
Capitale Sociale Euro	6132.66 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' 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	A103929

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	21	341
II - Immobilizzazioni materiali	4.250.196	4.333.517
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.648.725	1.529.698
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.898.942</b>	<b>5.863.556</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	102.134	143.260
esigibili oltre l'esercizio successivo	89.303	94.003
<b>Totale crediti</b>	<b>191.437</b>	<b>237.263</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>	<b>101.180</b>	<b>58.339</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>292.617</b>	<b>295.602</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>29.420</b>	<b>23.553</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>6.220.979</b>	<b>6.182.711</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>6.133</b>	<b>5.944</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>3.472.468</b>	<b>3.439.419</b>
<b>VI - Altre riserve</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>32.404</b>	<b>34.070</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>3.511.005</b>	<b>3.479.434</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>63.545</b>	<b>60.068</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.473.037	2.423.821
esigibili oltre l'esercizio successivo	168.792	216.324
<b>Totale debiti</b>	<b>2.641.829</b>	<b>2.640.145</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>4.600</b>	<b>3.064</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.220.979</b>	<b>6.182.711</b>

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	504.625	490.784
5) altri ricavi e proventi		
altri	36.923	41.277
Totale altri ricavi e proventi	36.923	41.277
Totale valore della produzione	541.548	532.061
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.012	1.170
7) per servizi	316.907	309.060
8) per godimento di beni di terzi	5.222	5.094
9) per il personale		
a) salari e stipendi	39.056	34.485
b) oneri sociali	10.657	9.396
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.648	4.353
c) trattamento di fine rapporto	3.660	3.637
e) altri costi	988	716
Totale costi per il personale	54.361	48.234
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	88.634	87.843
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	320	320
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	88.314	87.523
Totale ammortamenti e svalutazioni	88.634	87.843
14) oneri diversi di gestione	29.534	30.990
Totale costi della produzione	495.670	482.391
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	45.878	49.670
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	1.375	130
altri	34.577	32.622
Totale proventi diversi dai precedenti	35.952	32.752
Totale altri proventi finanziari	35.952	32.752
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	13.919	17.322
Totale interessi e altri oneri finanziari	13.919	17.322
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	22.033	15.430
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	67.911	65.100
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	35.507	31.030
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	35.507	31.030
21) Utile (perdita) dell'esercizio	32.404	34.070

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Lo schema di riferimento adottato dalla cooperativa è quello delle Spa.

Il risultato del Bilancio si è svolto secondo le previsioni. Il Consiglio di Amministrazione nel gestire la cosa comune ha cercato costantemente di rendere compatibili le esigenze economiche della Cooperativa con il fermo rispetto delle norme di legge e statutarie.

La Cooperativa UNI-CASA, costituita il 29/11/1971, ha 406 Soci, di cui 14 in lista d'attesa per un alloggio in uso e godimento.

La Cooperativa gestisce 208 alloggi di cui 13 assegnati in proprietà (due in c.so Garibaldi 90 a Mantova, quattro in via Norsa, 1 a Mantova, sei a Pegognaga via C. A. dalla Chiesa, 13, uno a Polesine di Pegognaga in via San G. Apostolo, 3), 189 assegnati in uso e godimento, 1 locato con contratto ad uso abitativo (a Pegognaga via C.A. Dalla Chiesa, 13), 5 da assegnare di cui 4 a Pegognaga (1 in via Einstein, 23 e 3 in via C.A. Dalla Chiesa, 13 a seguito 1 rinuncia all'assegnazione in uso 2 per escomio forzoso per morosità) e 1 a Goito via S. G. Bosco 1/o a seguito decesso del socio assegnatario.

Per i due lotti di terreno edificabile di mq. 647 e mq 565 nel Comune di Roncoferraro (MN) acquistati nel luglio del 2011, il Consiglio di Amministrazione, valutati i costi di massima per una nuova costruzione, ritenuti gli stessi troppo onerosi e considerata la difficoltà ad assegnare alloggi conseguente alla crisi economica generale, ha deciso di soprassedere alla realizzazione di nuove costruzioni anche per il 2019.

Le liste d'attesa per l'assegnazione di un alloggio non si sono mai esaurite e i soci in lista d'attesa nel 2019 sono aumentati da 13 a 14.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che per i predetti alloggi da assegnare, nei comuni di Pegognaga e Goito, la mancanza di richieste sia dovuta soprattutto al perdurare della crisi economica generale e di occupazione, che si auspica abbia al più presto una svolta in senso positivo.

Gli interessi passivi corrisposti ai soci risparmiatori per il risparmio sociale a noi affidato ammontano a Euro 11.798,14 oltre a Euro 38,90 di interessi passivi su cauzioni passive contro interessi attivi bancari, investimenti assicurativi e interessi da soci di mora e dilazione pagamento per un totale di Euro 35.952,61.

La Cooperativa prosegue nella raccolta di Risparmio Sociale, fondamentale per finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendono sempre più necessari per la vetustà di molti plessi e resi obbligatori da Leggi Statali e Regionali, evitando così di ricorrere a prestiti o mutui bancari più onerosi, che aumenterebbero i canoni d'uso dei soci assegnatari. L'importo totale del Risparmio Sociale al 31/12/2019 risulta di Euro 1.032.508,19, diminuito rispetto al 2018 di Euro 11.276,53.

Dopo aver effettuato una attenta valutazione dell'andamento finanziario, con particolare attenzione anche alle altre realtà cooperativistiche che operano in materia di Risparmio Sociale e al costo del denaro, il C.d.A. nella seduta del 25/9/2019 ha deliberato la modifica del tasso d'interesse praticato sul Risparmio Sociale, che dal 01/01/2020 passa dal 1,10% al 1,00% annuo lordo su ogni somma depositata.

Si segnalano per il 2019 gli interventi di manutenzione straordinaria nei plessi di Mantova Lunetta Frassino p.le Umbria per Euro 35.393,00 (per la tinteggiatura delle pareti esterne ed interne del lato del plesso abitativo sul fronte di viale Lombardia e per eseguire riparazioni varie alla struttura), nel plesso di Goito Euro 1.500,00 (per la manutenzione alle coperture di due

garage e a quattro cancelli pedonali), nel plesso di Mantova Ex Macello Euro 2.320,00 (per la progettazione e costruzione di una rampa per disabili), nel plesso di Mantova v.le Lombardia 61, via Bolzano 1 denominato Totem 12 Euro 2.100,00 (per il rifacimento della verniciatura alluminosa della copertura piana del tetto).

La liquidità risulta investita in prodotti assicurativi, sicuri essendo a gestione separata e a capitale garantito, per un totale di Euro 1.648.724,51

Tale importo è suddiviso per € 1.339.629,48 nella Polizza MPS Propensione, per € 150.000,00 nella Polizza Unipolsai Valore, per € 109.155,03 nella Polizza Unipolsai Investimento Garantito e nel corso del 2019 per diversificare ulteriormente gli impieghi di denaro, il C.d.A. ha deciso di aprire una nuova linea di investimento con la Polizza Assicurazioni Generali Italia S.p.A. per un importo di € 49.940,00.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'emergenza sanitaria Coronavirus.

### **Criteri di formazione**

#### **Redazione del bilancio**

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

## **Principi di redazione**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

#### **Struttura e contenuto del prospetto di bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

## **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, commi 4 e 5 del codice civile.

## **Cambiamenti di principi contabili**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

## Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

In particolare nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del caratteristico rapporto Socio-Cooperativa che la contraddistingue. A tal fine oltre ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sono stati utilizzati, ove incompatibili o insufficienti, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall' A.N.C.Ab. della Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5 anni in quote costanti

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

### Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

<b>Voci immobilizzazioni materiali</b>	<b>Aliquote %</b>
Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	7,50%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Altri beni	12%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per i cespiti per i quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

#### **Terreni e fabbricati**

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quota costante.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

##### **Altri titoli**

Gli altri titoli sono stati valutati al costo di acquisto o di sottoscrizione del titolo, costituito dal prezzo pagato comprensivo dai costi accessori, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Si evidenzia che sui titoli non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore.

Sono presenti i seguenti investimenti finanziari in prodotti assicurativi:

- polizza Mps pensione euro 1.339.629 (contratto 6/2/2009 scadenza 6/2/2024 con possibilità di prelievi anticipati)
- polizza UnipolSai valore euro 150.000 (contratto 20/03/14 scadenza 31/12/2069 con possibilità di riscatto dopo 12 mesi senza penali dopo 36 mesi)
- polizza Unipolsai investimento garantito (contratto dal 18/4/16, durata 10 anni con possibilità di riscatto dopo 12 mesi senza penali alla decorrenza dei 36 mesi)
- polizza assicurazioni generali italia spa euro 49.940 (contratto del 2/10/2019, durata a vita intera, premio unico; riscatto con penale richiesto nei primi 5 anni)

#### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

#### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;

- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

#### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

#### **Patrimonio netto**

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

#### **Debiti**

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

#### **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

## **Altre informazioni**

#### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### **Immobilizzazioni**

#### Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	341	4.333.517	1.529.698	5.863.556
Valore di bilancio	341	4.333.517	1.529.698	5.863.556
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	5.224	119.027	124.251
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	230	-	230
Ammortamento dell'esercizio	320	88.314		88.634
Totale variazioni	(320)	(83.320)	119.027	35.387
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	341	4.338.510	1.648.725	5.987.576
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	320	88.314		88.634
Valore di bilancio	21	4.250.196	1.648.725	5.898.942

#### Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

### **Attivo circolante**

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

### **Oneri finanziari capitalizzati**

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

## **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

### **Debiti**

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall' art. 2435-bis c.c.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo T.F.R.	60.068	3.660	183	63.545
	<b>Totale</b>	<b>60.068</b>	<b>3.660</b>	<b>183</b>	<b>63.545</b>

### **Risparmio sociale.**

In ottemperanza alla deliberazione C.I.C.R. del 19/7/2005 e alla Circolare della Banca d'Italia n. 299 del 21/4/1999- 12° aggiornamento del 21/3/2007 (G.U. n. 96 del 26/4/2007), si specifica che la raccolta del risparmio dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione, è altrettanto rispettato il rapporto tra capitale netto ed entità della raccolta. Tale rapporto infatti non eccede il triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Il Consiglio di amministrazione a fronte delle le novità normative introdotte da Banca d'Italia in data 8 novembre 2016 e a fronte del Regolamento Quadro in materia di Prestito Sociale approvato dalla Direzione Nazionale di Legacoop il 18 maggio 2017 e il 20 marzo 2019 e le relative delibere settoriali e gli ordini del giorno di accompagnamento del 26 ottobre 2017, ha deliberato di continuare con l'attività di monitoraggio iniziata nell'anno 2016 delle proprie condizioni patrimoniali alla luce dei criteri previsti degli articoli 3-4 e 5 del Regolamento di Legacoop nazionale sul Prestito Sociale, al fine della salvaguardia del prestito da soci stesso.

Il nuovo Regolamento del Prestito Sociale è stato approvato dall'Assemblea Generale dei soci in data 25/5/2019.

L'importo totale del Risparmio Sociale al 31/12/2019 risulta di Euro 1.032.508,19, diminuito rispetto al 2018 di Euro 11.276,53.

Dopo aver effettuato una attenta valutazione dell'andamento finanziario, con particolare attenzione anche alle altre realtà cooperativistiche che operano in materia di Risparmio Sociale e al costo del denaro, il C.d.A. nella seduta del 25/9/2019 ha deliberato la modifica del tasso d'interesse praticato sul Risparmio Sociale, che dal 01/01/2020 passa dal 1,10% al 1,00% annuo lordo su ogni somma depositata.

### ***PROSPETTO RACCOLTA MASSIMA DEL RISPARMIO SOCIALE***

Valore del Patrimonio Netto al 31/12/2018	Euro 3.479.434
Valore massimo di raccolta	Euro 10.438.302
<b>Valore della raccolta al 31/12/2019</b>	<b>Euro 1.032.508</b>

## Patrimonio netto

### Patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	A l t r e variazioni incrementi	Altre variazioni decrementi	Valore di fine esercizio
Capitale	5.944	189		6.133
Riserva legale	3.439.419			3.472.468
Riserve di rivalutazione			0	
Totale altre riserve	1	-1	1	0
Perdite portate a nuovo			0	
Utile (perdita) dell'esercizio	34.070	-1.666		32.404
<b>Totale</b>	<b>3.479.434</b>	<b>-1.478</b>	<b>1</b>	<b>3.511.005</b>

Il capitale sociale è così composto:

n. 187 quote da euro 2,58 = 482,46

n. 219 quote da euro 25,80 = 5.650,20

**TOTALE CAPITALE SOCIALE AL 31/12/2018= 6.132,66**

## Debiti

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	168.792	168.792	2.473.037	2.641.829

I debiti assistiti da ipoteche si riferiscono al mutuo Pegognaga 2 "Le Rose". L'ipoteca sull'immobile è pari a euro 1.800.000.

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## **Valore della produzione**

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

## **Costi della produzione**

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

## **Proventi e oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

**Imposte differite e anticipate**

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	1
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>1</b>

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c.

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	20.482	11.210

In data 29/5/2019 l'assemblea dei soci ha nominato il collegio sindacale sostituendo il Revisore contabile, di conseguenza il compenso dei Sindaci pari a euro 11.210 è così composto:

Compenso Revisore legale dei conti euro 2.080

Compenso Collegio Sindacale euro 9.130

I compensi degli Amministratori pari a euro 20.482 sono così suddivisi:

-compenso al Presidente del Cda euro 10.505

-compenso al vice Presidente euro 3.960

-compenso ai consiglieri incaricati euro 6.017.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **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.

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

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento

patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica che a seguito dell'emergenza epidemiologica in atto e per la natura della nostra cooperativa, che gestisce un patrimonio di oltre 200 alloggi, non si prevede che la situazione attuale comporterà effetti rilevanti che possano incidere sul suo stato finanziario ed economico.

Gli introiti della cooperativa derivano in prevalenza dai canoni versati dai soci per l'uso degli alloggi loro assegnati e, in misura minore, dagli interessi degli investimenti finanziari citati in precedenza.

La crisi economica in atto a seguito della pandemia, potrebbe causare una regressione delle entrate di alcuni dei nostri soci, probabilmente od eventualmente costretti a periodi di cassa integrazione o disoccupazione, per cui una riduzione delle loro entrate potrebbe riflettersi su una diminuzione dei loro versamenti alla cooperativa. Situazioni che si spera non numerose, ma che la cooperativa ha già affrontato in passato con spirito mutualistico e che così farà anche in futuro.

La soluzione adottata e che verrà portata avanti è quella di concordare con il socio in difficoltà, un rientro graduale del debito, dilazionandolo su alcuni anni a fronte di un riconoscimento alla cooperativa di un interesse pari a due punti percentuali in più rispetto al tasso d'interesse praticato sul risparmio sociale.

Solo casi limite di assoluta insolvenza ed inaffidabilità hanno portato in anni passati all'esclusione da socio, con conseguente sfratto dall'alloggio assegnato e recupero coatto, quando possibile, delle somme a debito.

Un effetto sulla conduzione amministrativa della cooperativa causato dall'emergenza COVID-19 è stato determinato dal fatto che la nostra unica impiegata, dopo la pubblicazione del D.P.C.M. del 22 marzo 2020, abitando in un Comune diverso rispetto alla sede della Cooperativa, non si poteva recare sul posto di lavoro. Dopo un breve periodo di ferie di una settimana, ha potuto riprendere l'attività in smart-working.

Questo tipo di attività è continuata in modo esclusivo fino al 4 maggio 2020, da quel momento e fino al 26 maggio l'attività amministrativa è proseguita con la presenza saltuaria dell'impiegata presso l'ufficio, ma senza la possibilità di accesso del pubblico. Dal 27 maggio l'ufficio è stato riaperto al pubblico con i tempi previsti prima dell'emergenza, ma solo previo appuntamento telefonico e con la presenza di una sola persona per volta.

## **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

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

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

## **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

## **Informazioni relative alle cooperative**

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

<b>Conto economico</b>	<b>Importo in bilancio</b>	<b>di cui verso soci</b>	<b>% riferibile ai soci</b>	<b>Condizioni di prevalenza</b>
A.1-A.5 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	504.625	-	-	

## Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene e attesta, ai sensi delle disposizioni contenute nella legge 59/92, e in particolare nell'art. 2, che la società abbia compiutamente perseguito e raggiunto gli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della Società conservando sostanzialmente il proprio patrimonio e assegnando ai soci case di abitazione in godimento, in locazione e in proprietà.

In considerazione della natura dello scambio mutualistico che nelle cooperative di abitazione si realizza con l'assegnazione ai soci di abitazioni in proprietà, godimento o locazione, l'accertamento della prevalenza dovrebbe riferirsi al parametro contabile di cui ai ricavi delle vendite (punto A1 del conto economico).

L'articolo 6, comma secondo lett. D-bis D.P.R. n° 633 del 1972, dispone anche che "Le assegnazioni in proprietà di case di abitazione fatte ai soci da cooperative edilizie a proprietà divisa si considerano effettuate alla data del rogito".

Analogamente, la rilevanza contabile dell'assegnazione in godimento o locazione degli alloggi si perfeziona solo con la fatturazione, da parte della cooperativa, dei relativi canoni ai soci.

La condizione oggettiva di prevalenza può pertanto documentarsi contabilmente solo nell'anno dell'assegnazione degli alloggi in conseguenza,rispettivamente, del perfezionarsi degli atti notarili o dell'emissione delle relative fatture per canoni.

## Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci: Nel corso dell'anno 2019 la Cooperativa ha ricevuto n. 12 domande di ammissione a socio da parte dei sigg.: Bertazzoni Alda, Sottili Monica, Paolini Elisabeth, Torelli Bruno, Prandini Francesca, Arcari Claudio, Mane Yaya, Bolla Miriam, Favero William, Grandi Samuele, Rossignoli Nicola, Lucchini Daniele e tutti i richiedenti sono stati ammessi con delibera del Consiglio di Amministrazione e iscritti nel libro dei soci. Sempre nel corso del 2019 la Cooperativa ha ricevuto n. 6 domande di recessione da socio da parte dei Sigg. Carpeggiani Giulio, Bottarelli Bruno, Ferrari Sabina, Vicari Roberta, Terzi Vanni, Davolio Vanna e a seguito di delibera del Consiglio di Amministrazione sono stati cancellati dal libro dei soci. Sono stati inoltre cancellati dal libro dei soci a seguito di delibera del Consiglio di Amministrazione n. 5 soci deceduti sigg. Vida Enzo, Carra Paola, Negri Gianfranca, Bennani Marcello, Montresor Albertino.

## Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico. Per la realizzazione dello scopo mutualistico si specifica che la cooperativa ha conservato sostanzialmente il proprio patrimonio ha assegnato ai soci case di abitazione in godimento, in locazione e in proprietà.

## Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545-sexies del codice civile.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nel 2019 non ha ricevuto sovvenzioni, contributi e incarichi dalle pubbliche amministrazioni.

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

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 32.404:

- a) a Fondo di Riserva Legale Ordinaria Indivisibile Euro 31.431,88 pari al 97% dell'utile d'esercizio;
- b) al Fondo Mutualistico Legge 59/92: Euro 972,12 pari al 3% dell'utile d'esercizio

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Fiorini Gilberto