

UNI-CASA MANTOVA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CADORE, 67 MANTOVA MN
Codice Fiscale	00392090205
Numero Rea	MN 122252
P.I.	00392090205
Capitale Sociale Euro	6.226 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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	21
II - Immobilizzazioni materiali	4.163.880	4.250.196
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.779.138	1.648.725
Totale immobilizzazioni (B)	5.943.018	5.898.942
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	102.284	102.134
esigibili oltre l'esercizio successivo	75.970	89.303
Totale crediti	178.254	191.437
IV - Disponibilità liquide	106.954	101.180
Totale attivo circolante (C)	285.208	292.617
D) Ratei e risconti	36.326	29.420
Totale attivo	6.264.552	6.220.979
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.226	6.133
IV - Riserva legale	3.503.900	3.472.468
VI - Altre riserve	(1)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	30.601	32.404
Totale patrimonio netto	3.540.726	3.511.005
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	66.992	63.545
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.516.935	2.473.037
esigibili oltre l'esercizio successivo	134.569	168.792
Totale debiti	2.651.504	2.641.829
E) Ratei e risconti	5.330	4.600
Totale passivo	6.264.552	6.220.979

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	529.753	504.625
5) altri ricavi e proventi		
altri	26.301	36.923
Totale altri ricavi e proventi	26.301	36.923
Totale valore della produzione	556.054	541.548
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.457	1.012
7) per servizi	341.174	316.907
8) per godimento di beni di terzi	5.579	5.222
9) per il personale		
a) salari e stipendi	40.061	39.056
b) oneri sociali	11.050	10.657
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.405	4.648
c) trattamento di fine rapporto	3.609	3.660
e) altri costi	796	988
Totale costi per il personale	55.516	54.361
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	87.998	88.634
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21	320
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	87.977	88.314
Totale ammortamenti e svalutazioni	87.998	88.634
14) oneri diversi di gestione	27.698	29.534
Totale costi della produzione	519.422	495.670
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	36.632	45.878
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	121	1.375
altri	39.760	34.577
Totale proventi diversi dai precedenti	39.881	35.952
Totale altri proventi finanziari	39.881	35.952
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	12.322	13.919
Totale interessi e altri oneri finanziari	12.322	13.919
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	27.559	22.033
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	64.191	67.911
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	33.590	35.507
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	33.590	35.507
21) Utile (perdita) dell'esercizio	30.601	32.404

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020.

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.

La Cooperativa UNI-CASA, costituita il 29/11/1971, ha 397 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), 187 assegnati in uso e godimento, 1 locato con contratto ad uso abitativo (a Pegognaga via C.A. Dalla Chiesa, 13), 1 a Suzzara in via San Biagio, 21 occupato senza titolo a seguito di esclusione da socia per morosità dell'occupante in attesa del provvedimento giudiziario di sfratto attualmente in sospeso per la pandemia, 6 da assegnare di cui 1 a Mantova in via Bolzano, 1 a seguito rinuncia all'assegnazione in uso, 4 a Pegognaga (1 in via Einstein, 23 e 3 in via C.A. Dalla Chiesa, 13 a seguito 3 rinunce all'assegnazione in uso 1 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 2020.

Le liste d'attesa per l'assegnazione di un alloggio non si sono mai esaurite e i soci in lista d'attesa nel 2020 sono 14 come il 2019.

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, enfatizzata anche dalla pandemia, che si auspica abbia al più presto una svolta in senso positivo, soprattutto in vista degli investimenti che verranno avviati con i fondi comunitari europei per l'aumento dell'occupazione.

Gli interessi passivi corrisposti ai soci risparmiatori per il risparmio sociale a noi affidato ammontano a Euro 10.406,59 oltre a Euro 16,11 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 39.881,75.

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 31/12/2020 risulta di Euro 1.024.669,41, diminuito rispetto al 2019 di Euro 7.838,78.

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 2020 gli interventi di manutenzione straordinaria:

- nel plesso di via Einstein a Pegognaga per € 14.723,00 per il rifacimento di parte dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e delle fognature, intervento che ha riguardato 8 alloggi sui quindici del plesso,

- nel plesso di Goito per € 7.584,00 per la manutenzione degli zoccoli delle facciate, del marciapiede e di una zona del tetto;
- nel plesso di P.le Umbria per complessivi € 6.136,13 soprattutto per la manutenzione ai ballatoi comuni e, in misura minore, per altri lavori di manutenzione straordinaria;
- nel plesso Ex-Macello per complessivi € 11.836,80 per il rifacimento della pavimentazione della scala al civico 8 di via Allende e, in misura minore, per altri lavori di manutenzione straordinaria;

Sono stati necessari altri interventi in tutti i plessi, ma di minore entità economica pur sempre importanti per la costante manutenzione degli stessi.

La liquidità risulta investita in prodotti assicurativi, sicuri essendo a gestione separata e a capitale garantito, per un totale di Euro 1.779.137,87.

Tale importo è suddiviso per € 1.470.042,84 nella Polizza MPS Propensione, per € 150.000,00 nella Polizza Unipolsai Valore, per € 109.155,03 nella Polizza Unipolsai Investimento Garantito e € 49.940,00 nella Polizza Assicurazioni Generali Italia S.p.A..

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

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 covid 19 ..

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.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

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

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.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

I beni immateriali generati internamente sono rilevati al costo di fabbricazione comprendente tutti i costi direttamente imputabili ai beni stessi.

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.

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

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:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Mobili e Arredi	12%
Impianti e macchinari	7,5%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Macchine ufficio	20%

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.

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 1.470.042,84 (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) euro 109.155,03

-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
Valore di inizio esercizio				
Costo	21	4.250.196	1.648.725	5.898.942
Valore di bilancio	21	4.250.196	1.648.725	5.898.942
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	1.669	130.413	132.082
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	8	-	8
Ammortamento dell'esercizio	21	87.977		87.998
Totale variazioni	(21)	(86.316)	130.413	44.076
Valore di fine esercizio				
Costo	21	4.251.857	1.779.138	6.031.016
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21	87.977		87.998
Valore di bilancio	-	4.163.880	1.779.138	5.943.018

Operazioni di locazione finanziaria

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

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.	63.545	3.609	162	66.992
	Totale	63.545	3.609	162	66.992

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 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 dagli 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 31/12/2020 risulta di Euro 1.024.669,41, diminuito rispetto al 2019 di Euro 7.838,78.

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 31/12/2019	Euro 3.511.005
Valore massimo di raccolta	Euro 10.533.015
Valore della raccolta al 31/12/2020	Euro 1.024.669

Patrimonio netto**Patrimonio netto**

	Valore di inizio	A l t r e	Altre variazioni	Valore di fine
	esercizio	variazioni	decrementi	esercizio
		incrementi		
Capitale	6.133	93		6.226
Riserva legale	3.472.468	31.432		3.503.900
Riserve di rivalutazione				0
Totale altre riserve			1	-1
Perdite portate a nuovo				0
Utile (perdita) dell'esercizio	32.404		1.803	30.601
Totale	3.511.005	31.525	1.804	3.540.726

Il capitale sociale è così composto:

n. 173 quote da euro 2,58 = 446,34

n. 224 quote da euro 25,80 = 5.779,20

TOTALE CAPITALE SOCIALE AL 31/12/2020= 6.225,54

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		
Ammontare	134.569	134.569	2.516.935	2.651.504

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
Totale Dipendenti	1

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	17.868	15.652

Il compenso del collegio Sindacale pari a euro 15.652 è così composto:

Compenso Presidente collegio sindacale euro 6.708

Compenso Sindaci effettivi euro 8.944

I compensi degli Amministratori pari a euro 17.868 sono così suddivisi:

-compenso al Presidente del Cda euro 6.480

-compenso al vice Presidente euro 3.960

-compensi ai consiglieri incaricati euro 7.428.

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 ulteriori effetti che possano incidere in modo rilevante 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, ha causato una regressione delle entrate di alcuni dei nostri soci, probabilmente od eventualmente costretti a periodi di cassa integrazione o disoccupazione o con accesso al reddito di cittadinanza, per cui la riduzione delle loro entrate per alcuni ha provocato una modifica dei loro versamenti alla cooperativa, chiedendo di passare dai versamenti con cadenza trimestrale a cadenza mensile, per altri un ritardo sui propri versamenti. Situazioni che si spera non aumentino, ma che la Cooperativa ha già affrontato in passato con spirito mutualistico e che così farà anche in futuro.

La soluzione adottata e che viene portata avanti è quella di concordare con il socio in difficoltà, un rientro graduale del debito, dilazionandolo se necessario 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 sarebbe potuta 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 2020 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 2020 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.

Dal mese di novembre 2020, inoltre è stato deciso che tutti i versamenti con qualsiasi causale a favore della Cooperativa da parte dei Soci avvenisse tramite bonifico bancario; anche la Cooperativa, ricorrendo soprattutto all'home banking, ha provveduto ad eseguire tutti i rimborsi verso i Soci tramite bonifico bancario, al fine di evitare il più possibile contatti interpersonali.

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

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni relative alle cooperative

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

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	529.753	524.289	99,0	SI

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.

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 2020 la Cooperativa ha ricevuto n. 14 domande di ammissione a socio da parte dei sigg.: Guglielmino Giuseppa, Bufalino Maria, Moretti Giuliana, Pizzamiglio Riccardo, Regola Augusta, Marson Mauro, Malanca Rosa Angela, Gelati Morena, Grandi Guerrina, Araldi Claudio, Di Lorenzo Cristina, Farsoni Deborah, Cavallini Vittorina, Bianchini Massimo e tutti i richiedenti sono stati ammessi con delibera del Consiglio di Amministrazione e iscritti nel libro dei soci. Sempre nel corso del 2020 la Cooperativa ha ricevuto n. 2 domande di recessione da socio da parte dei Sigg. Venturi Bruno e Beschin Chiara 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. 11 soci deceduti sigg. Gibertoni Maria, Binotti Giuseppe, Scaini Renato, Salardi Luigi, Scardovelli Carlo, Cilimbini Ivo, Mantovanelli Remo, Menegolo Marco, Cova Gianni, Campedelli Savina, Soave Lina e n. 10 soci esclusi sigg. Anif Khadija, Mango Antonio, Ramelli Carlo, Viglione Salvatore, Cordone Claudio, Marmiroli Elisa, Mozzi Carla, Melfi Fulvio, Conforti Marcella e Fini Mauro.

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, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta di non aver ricevuto nel 2020 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 30.601:

- a) a Fondo di Riserva Legale Ordinaria Indivisibile Euro 29.683 pari al 97% dell'utile d'esercizio;
- b) al Fondo Mutualistico Legge 59/92: Euro 918 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 31/12/2020 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