

# UNI-CASA Mantova Società Cooperativa di abitazione

Codice Fiscale: 00392090205

Partita IVA: 00392090205

Indirizzo: VIA CADORE, 67 46100 MANTOVA MN

## BILANCIO al 31 DICEMBRE 2020

### STATO PATRIMONIALE - Attività

#### IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILI LUNETTA FRASSINO	1.327.106,17	
IMMOBILI SUZZARA	54.433,20	
IMMOBILI PEGOGNAGA	314.778,44	
IMMOBILI GOITO	338.523,61	
IMMOBILI MANTOVA "EX MACELLO" VIA ALLENDE	859.509,87	
IMMOBILI MANTOVA "EX GHETTO"	58.711,46	
IMMOBILI MANTOVA "EX MACELLO" C.SO GARIBALDI	210.232,56	
IMMOBILI MANTOVA "TOTEM 12"	408.848,86	
IMMOBILI LUNETTA FRASSINO 4 ALLOGGI ANGOLO L CORTA	79.753,33	
IMMOBILI PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	1.008.904,25	
IMMOBILI POLESINE "PRIMAVERA"	965.515,17	
IMMOBILI RONCOFERRARO	<u>134.449,47</u>	5.760.766,39
MOBILI E ARREDI	9.253,57	
MACCHINE UFFICIO ELETTRONICHE e HARDWARE	7.574,29	
TELEFONI CELLULARI	117,37	
ATTREZZATURE E MACCHINE VARIE	8.493,01	
IMPIANTI E MACCHINE	<u>17.731,54</u>	43.169,78
SOFTWARE e prodotti informatici		<u>3.374,33</u> 5.807.310,50
<b>CLIENTI</b> (cred.v/soci per canoni d'uso,locazione,spese gestione fatturati)		41.135,49
<b>CREDITI VERSO ERARIO</b>		
CREDITO VERSO ERARIO PER IVA DA COMPENSARE	7.923,17	
CREDITO PER RITENUTE DA 770 IN DETRAZIONE	20,00	
ERARIO C/ACCONTI IRES	32.544,00	
ERARIO C/ ACCONTI IRAP	1.447,50	
CREDITO PER IMPOSTA SU RIVALUTAZ. TFR	12,36	
ERARIO C/RITENUTE SUBITE SU INTERESSI BANCARI	<u>39,54</u>	41.986,57
<b>CREDITI VARI</b>		
CREDITI VERSO SOCI PER SPESE GESTIONE SUZZARA	2.840,15	
CREDITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE PEGOGNAGA	21.629,92	
CREDITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE TOTEM12 MANTOVA	<u>55.896,68</u>	80.366,75
CREDITI VERSO CLIENTI PER FATTURE DA EMETTERE		14.746,39
CREDITI VERSO SOCI PER INTERESSI DI MORA		<u>18,35</u> 137.118,06

**INVESTIMENTI FINANZIARI IN PRODOTTI ASSICURATIVI**

POLIZZA M.P.S. PROPENSIONE	1.470.042,84		
POLIZZA UNIPOLSAI VALORE	150.000,00		
POLIZZA UNIPOLSAI INVESTIMENTO GARANTITO	109.155,03		
POLIZZA ASSICURAZIONI GENERALI ITALIA S.P.A.	49.940,00		1.779.137,87

**DISPONIBILITA' LIQUIDE**

BANCA M.P.S. SPA C/C 102973.85	106.272,36		
BPER BANCA S.P.A. C/C 000035062705	404,96	106.677,32	
CASSA CONTANTE		276,96	106.954,28

**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

RATEI ATTIVI SU INTERESSI ATTIVI	36.100,20		
RISCONTI ATTIVI	225,47		36.325,67

**TOTALE ATTIVITA'****7.907.981,87****STATO PATRIMONIALE - Passività**

FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI LUNETTA FRASSINO	764.091,46		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI SUZZARA	13.789,82		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI PEGOGNAGA	78.694,58		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI GOITO	83.531,79		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI Mantova "EX MACELLO"v.Allende	421.397,78		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI Mantova "EX MACELLO" c. Garibaldi	101.687,75		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI MANTOVA "TOTEM12"	94.733,24		
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI LUNETTA FRASSINO 4 ALLOGGI	45.918,63	1.603.845,05	

FONDO AMMORTAMENTO MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO	6.531,09		
FONDO AMMORTAMENTO CELLULARI	117,37		
FONDO AMMORTAMENTO MOBILI E ARREDI	8.654,11		
FONDO AMMORTAMENTO ATTREZZATURE MACCHINE VARIE	6.763,95		
FONDO AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHINE	14.144,56	36.211,08	
FONDO AMMORTAMENTO SOFTWARE		3.374,32	1.643.430,45

**FORNITORI (fatture ricevute)** 41.919,45**PATRIMONIO NETTO**

CAPITALE SOCIALE	6.225,54		
RISERVA INDIVISIBILE ART. 12 L. 904/77	3.503.899,64		3.510.125,18

**FONDO TRATTAMENTO di FINE RAPPORTO DIPENDENTI**

66.991,69

**DEBITI****DEBITI VERSO BANCHE PER FINANZIAMENTI**

MUTUI PASSIVI PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"		168.867,62	
-------------------------------------	--	------------	--

**ACCONTI**

ANTICIPI DA SOCI C/SPESE GESTIONE		949,53	
-----------------------------------	--	--------	--

**CAUZIONI PASSIVE**

CAUZIONI PASSIVE LUNETTA FRASSINO	1.133,92		
CAUZIONI PASSIVE MN EX MACELLO	2.188,02		
CAUZIONI PASSIVE PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	1.603,18	4.925,12	174.742,27

**PRESTITO SOCIALE**

1.024.669,41

**DEPOSITI SOCI C/ANTICIPAZIONI PROPR.INDIVISA**

C/ANTICIPAZIONI SOCI ASSEGNATARI LUNETTA FRASSINO	352.089,75		
C/ANTICIPAZIONI SOCI ASSEGNATARI LUNETTA FRASSINO 4 ALLOGGI	21.841,16		
C/ANTICIPAZIONI SOCI ASSEGNATARI SUZZARA	13.752,22		
C/ANTICIPAZIONI SOCI PEGOGNAGA	79.749,19		
C/ANTICIPAZIONI SOCI GOITO	88.834,65		
C/ANTICIPAZIONI SOCI EX MACELLO - VIA ALLENDE	220.996,75		
C/ANTICIPAZIONI SOCI EX MACELLO - C.SO GARIBALDI	77.805,25		
C/ANTICIPAZIONI SOCI EX GHETTO MANTOVA	21.691,19		
C/ANTICIPAZIONI SOCI TOTEM 12	133.766,71		
C/ANTICIPAZIONI SOCI PEGOGNAGA 2	57.002,65		
C/ANTICIPAZIONI SOCI PEGOGNAGA LOC. POLESINE	40.870,00		
			<u>1.108.399,52</u>

**DEBITI VARI****DEBITI TRIBUTARI**

DEBITI PER I.R.E.S.	32.219,00		
DEBITI PER I.R.A.P.	1.371,00		
ERARIO C/ RITENUTE DIPENDENTI	1.779,59		
ERARIO C/RITENUTE COLLABORATORI	738,22		
ERARIO C/RITENUTE LAVORO AUTONOMO	1.845,00		
ERARIO C/RITENUTE SU INTERESSI PRESTITO SOCIALE	2.689,47	40.642,28	

**ENTI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI**

INPS CONTO CONTRIBUTI DIPENDENTI	1.974,00		
INPS CONTO CONTRIBUTI COLLABORATORI	338,00		
INAIL DIPENDENTI	4,10		
INAIL COLLABORATORI	0,45	2.316,55	

**DEBITI DIVERSI**

FATTURE DA RICEVERE	21.887,30		
DEBITI DIVERSI	447,62		
DEBITI VERSO SOCI C/CAPITALE	343,14		
DEBITI VERSO SOCI ESCLUSI	924,00		
NOTE DI ACCREDITO DA EMETTERE	495,36	24.097,42	

DEBITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE LUNETTA FRASSINO MN	155.936,38		
DEBITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE GOITO	46.138,49		
DEBITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE EX MACELLO MN	7.500,65		
DEBITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE EX GHETTO MANTOVA	13.354,38		
DEBITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE PEGOGNAGA 2 LE ROSE	10.872,19		
DEBITI VERSO SOCI PER SPESE DI GESTIONE POLESINE	914,84	234.716,93	301.773,18

**RATEI e RISCONTI PASSIVI**

RATEI PASSIVI			5.329,59
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>			<u><b>7.877.380,74</b></u>
<b>UTILE</b>			<b>30.601,13</b>
TOTALE A PAREGGIO			7.907.981,87

## CONTO ECONOMICO - Costi

### **SPESE DI AMMINISTRAZIONE**

COMPENSI SINDACI PROFESSIONISTI	15.651,92	
COMPENSI AMMINISTRATORI	17.868,00	
RIMBORSO SPESE AMMINISTRATORI e SOCI	115,05	
RIMBORSI KILOMETRICI AMMINISTRATORI e SOCI	831,81	
COSTI SICUREZZA SALUTE LAVORATORI	796,12	
ASSICURAZIONI	836,45	
CONSULENZE AMMINISTRATIVE	5.095,69	
SPESE TELEFONICHE	1.332,48	
SPESE BANCARIE	1.249,66	
SPESE BANCARIE SU INVESTIMENTI FINANZIARI	500,00	
AGGIORNAMENTO LICENZE D'USO E ASSISTENZA SOFTWARE	2.522,10	
SPESE AGGIORNAMENTI SITO WEB	200,00	
PRODOTTI INFORMATICI	110,96	
MANUTENZIONE MACCHINARI	63,56	
CERTIFICAZIONI DI BILANCIO	267,06	
SPESE NOTARILI	1.306,18	
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	2.500,00	
CONTRIBUTI REVISIONE ORDINARIA	1.114,00	
POSTALI E BOLLATI	879,55	
SANZIONI DICHIARAZIONI INTEGRATIVE IVA	243,06	
SANZIONI TRIBUTARIE DA RAVVED. OPEROSO INDEDUCIBILI	8,65	
CANCELLERIA	267,70	
STAMPE E COPIE UFFICIO	459,31	
OMAGGI	1.940,00	
SPESE DI RAPPRESENTANZA INDEDUCIBILI	47,63	
EROGAZIONI LIBERALI DEDUCIBILI	300,00	
TASSA CAMERALE ANNUALE	120,00	
DIRITTI CAMERA DI COMMERCIO	131,70	
ARROTONDAMENTI PASSIVI	10,88	56.769,52

### **COSTI DI GESTIONE IMMOBILI**

COSTI DI GESTIONE IMMOBILE LUNETTA FRASSINO	155.977,54	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE SUZZARA	17.099,60	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE PEGOGNAGA VIA EINSTEIN	20.990,69	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE GOITO	14.097,65	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE MANTOVA "EX MACELLO"	28.098,72	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE MANTOVA "EX GHETTO" VIA NORSA	1.238,98	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE MANTOVA "TOTEM 12"	16.689,44	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	12.808,70	
COSTI DI GESTIONE IMMOBILE POLESINE "PRIMAVERA"	14.036,80	281.038,12

### **COSTI PER IL PERSONALE**

STIPENDI IMPIEGATI AMMINISTRATIVI	40.061,42	
CONTRIBUTI PREVIDENZIALI IMPIEGATI AMMINISTRAT.	10.779,58	
CONTRIBUTI INAIL dipendenti	150,46	
ACCANTONAMENTO T.F.R. IMPIEGATI AMMIN.	3.609,10	
CONTRIBUTI INPS AMMINISTRATORI INC.	5.013,60	
CONTRIBUTI INAIL AMMINISTRATORI INC.	119,82	59.733,98

**COSTI DI GESTIONE SEDE COOPERATIVA**

ENERGIA ELETTRICA UFFICIO SEDE	675,46	
MANUTENZIONE ORDINARIA UFFICIO	107,60	
TARIFFA RIFIUTI UFFICIO	457,21	
MATERIALI DI CONSUMO UFFICIO	124,80	
SPESE CONDOMINIALI UFFICIO SEDE	2.967,00	4.332,07

**AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

AMMORTAMENTO IMMOBILI LUNETTA FRASSINO	40.215,34	
AMMORTAMENTO IMMOBILI SUZZARA	725,78	
AMMORTAMENTO IMMOBILI PEGOGNAGA	4.141,82	
AMMORTAMENTO IMMOBILI GOITO	4.396,41	
AMMORTAMENTO IMMOBILI MANTOVA "EX MACELLO" via Allende	23.058,53	
AMMORTAMENTO IMMOBILI MANTOVA "EX MACELLO" c.so Garibaldi	5.712,89	
AMMORTAMENTO IMMOBILI MANTOVA "TOTEM 12"	4.985,96	
AMMORTAMENTO IMMOBILI LUNETTA FRASSINO 4 alloggi ang.L corta	2.416,77	85.653,50
AMMORTAMENTO MOBILI E ARREDI	130,52	
AMMORTAMENTO MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO	528,69	
AMMORTAMENTO ATTREZZATURE E MACCHINE VARIE	811,59	
AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHINE	852,31	
AMMORTAMENTO SOFTWARE	21,23	2.344,34

**SOPRAVVENIENZE PASSIVE**

SOPRAVVENIENZE PASSIVE ORDINARIE	366,19	
SOPRAVVENIENZE PASSIVE LUNETTA FRASSINO	17.251,49	
SOPRAVVENIENZE PASSIVE GOITO	330,80	17.948,48

**INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI**

INTERESSI PASSIVI SU MUTUI PEGOGNAGA 2 LE ROSE	1.399,11	
INTERESSI PASSIVI PRESTITO SOCIALE	10.406,59	
INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI CAUZIONALI	16,11	
INTERESSI PASSIVI SU RAVVEDIMENTO OPEROSO	0,04	11.821,85

**ONERI TRIBUTARI**

I.M.U.	11.292,53	
I.R.E.S.	32.219,00	
I.R.A.P.	1.371,00	
IMPOSTA DI REGISTRO	619,00	
IMPOSTA DI BOLLO ESTRATTI CONTO C/C BANCARI	200,20	
IMPOSTA DI BOLLO	2,00	45.703,73

**TOTALE COSTI****565.345,59****UTILE****30.601,13****TOTALE A PAREGGIO**

595.946,72

## **CONTO ECONOMICO - Ricavi**

### **RICAVI da SOCI per CANONI D'USO ALLOGGI, canoni di locazione, rimb.spese di gestione**

CANONI D'USO LUNETTA FRASSINO	249.975,18		
CANONI D'USO SUZZARA	3.964,58		
CANONI D'USO PEGOGNAGA	46.083,00		
CANONI D'USO GOITO	30.201,23		
CANONI D'USO MANTOVA "EX MACELLO"	69.045,46		
CANONI D'USO MANTOVA "EX GHETTO"	3.243,62		
CANONI D'USO MANTOVA "TOTEM 12"	36.396,10		
CANONI D'USO PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	28.038,20		
CANONI D'USO POLESINE "PRIMAVERA"	37.002,28		
CANONI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	6.584,21		
RIMBORSI SPESE GEST/GEN.SOCI PROPR. MN EX MACELLO	3.267,20		
RIMBORSI SPESE GEST/GEN. SOCI PROPR. MN EX GHETTO	2.028,56		
RIMBORSI SPESE GEST/GEN SOCI PROPR. PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	6.633,99		
RIMBORSI SPESE GEST/GEN SOCI PROPR.POLESINE "PRIMAVERA"	<u>1.825,08</u>	524.288,69	

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SENZA TITOLO DA NON SOCI (eredi soci dec., soci esclusi)**

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SENZA TITOLO NON SOCI LUNETTA FRASSINO	2.044,00		
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SENZA TITOLO NON SOCI SUZZARA	2.415,47		
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SENZA TITOLO NON SOCI GOITO	<u>731,10</u>	<u>5.190,57</u>	529.479,26

### **AFFITTI COMMERCIALI**

AFFITTI COMMERCIALI LUNETTA FRASSINO	7.573,51		
AFFITTI COMMERCIALI MANTOVA "EX MACELLO"	<u>5.195,36</u>	12.768,87	

### **AFFITTI COMMERCIALI DA SOCI**

AFFITTI COMMERCIALI DA SOCI	4.266,03		
AFFITTI COMMERCIALI DA SOCI PEGOGNAGA 2 "LE ROSE"	<u>717,19</u>	4.983,22	17.752,09

### **ALTRI RICAVI E PROVENTI**

QUOTA CONCORSO SPESE AMMISSIONE NUOVI SOCI	387,30		
RIMBORSI SPESE REGISTRAZIONE CONTRATTI LOCAZIONE	270,05		
ABBUONI e ARROTONDAMENTI ATTIVI	12,16	669,51	
RIMBORSI VARI	2.981,40		
PROVENTI VARI	1.765,74		
INDENNIZZI DA ASSICURAZIONE	<u>2.684,60</u>	<u>7.431,74</u>	8.101,25

### **PROVENTI FINANZIARI**

INTERESSI ATTIVI CONTI CORRENTI BANCARI	152,08		
INTERESSI ATTIVI POLIZZA M.P.S. PROPENSIONE	30.913,36		
INTERESSI ATTIVI POLIZZA UNIPOLSAI	4.470,38		
INTERESSI ATTIVI POLIZZA INVESTIMENTO GARANTITO UNIPOL BANCA	2.833,22		
INTERESSI ATTIVI POLIZZA GENERALI ITALIA S.P.A.	490,76		
INTERESSI ATTIVI DI MORA	121,41		
INTERESSI ATTIVI DI DILAZIONE VERSAMENTI SOCI	<u>900,54</u>		39.881,75

### **PLUSVALENZE ORDINARIE SU BENI MOBILI**

8,20

### **SOPRAVVENIENZE ATTIVE**

SOPRAVVENIENZE ATTIVE ORDINARIE	37,77		
SOPRAVVENIENZE ATTIVE ORDINARIE NON TASS.	<u>686,40</u>		<u>724,17</u>

### **TOTALE RICAVI**

**595.946,72**