

Cooperativa Edilizia UNIONCASA s.c.a r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Via Emilia Ovest n.101 - 41124 Modena
Codice Fiscale	01352550360
Numero Rea	MO210934
P.I.	01352550360
Capitale Sociale Euro	70.013 i.v.
Forma giuridica	società cooperativa a mutualità prevalente
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
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	A105398

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	236
II - Immobilizzazioni materiali	2.459.625	2.466.551
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.038	3.038
Totale immobilizzazioni (B)	2.462.663	2.469.825
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	29.586.541	32.019.023
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	409.590	172.307
Totale crediti	409.590	172.307
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	49.561	49.561
IV - Disponibilità liquide	4.228.943	3.758.598
Totale attivo circolante (C)	34.274.635	35.999.489
D) Ratei e risconti	7.371	10.220
Totale attivo	36.744.669	38.479.534
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	70.013	71.795
IV - Riserva legale	19.036.717	19.481.212
VI - Altre riserve	220.019	220.019
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	135.567	(444.495)
Totale patrimonio netto	19.462.316	19.328.531
B) Fondi per rischi e oneri	129.485	135.950
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	258.349	237.357
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.700.494	18.487.202
esigibili oltre l'esercizio successivo	177.388	270.784
Totale debiti	16.877.882	18.757.986
E) Ratei e risconti	16.637	19.710
Totale passivo	36.744.669	38.479.534

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.538.812	2.332.926
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.432.482)	(112.266)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.831.568)	(1.985.344)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.399.086	1.873.078
5) altri ricavi e proventi		
altri	8.322	679.687
Totale altri ricavi e proventi	8.322	679.687
Totale valore della produzione	4.114.652	2.900.347
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.615	8.113
7) per servizi	2.901.329	2.212.347
8) per godimento di beni di terzi	30.439	31.013
9) per il personale		
a) salari e stipendi	324.313	300.129
b) oneri sociali	88.884	82.295
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	29.129	28.578
c) trattamento di fine rapporto	25.732	25.479
e) altri costi	3.397	3.099
Totale costi per il personale	442.326	411.002
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	11.931	18.109
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	236	6.784
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	11.695	11.325
Totale ammortamenti e svalutazioni	11.931	18.109
13) altri accantonamenti	-	78.000
14) oneri diversi di gestione	193.548	187.409
Totale costi della produzione	3.588.188	2.945.993
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	526.464	(45.646)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	4.445	7.413
Totale proventi da partecipazioni	4.445	7.413
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	11.449	7.718
Totale proventi diversi dai precedenti	11.449	7.718
Totale altri proventi finanziari	11.449	7.718
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	312.233	369.651
Totale interessi e altri oneri finanziari	312.233	369.651
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(296.339)	(354.520)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	2.582	-

Totale svalutazioni	2.582	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(2.582)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	227.543	(400.166)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	91.976	44.329
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	91.976	44.329
21) Utile (perdita) dell'esercizio	135.567	(444.495)

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

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, del quale la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, comma 1, c.c., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, tenute regolarmente, ed è redatto in conformità alle disposizioni previste dagli articoli 2423, 2423 bis, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2427 del c.c.

Principi di redazione

La presente nota integrativa viene redatta poiché ne ricorrono i requisiti nella forma prevista per il bilancio abbreviato di cui all'articolo 2435 bis del c.c.

Inoltre, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 2435 bis c.c. la società omette di redigere la relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 c.c., comunicando (nn.3 e 4 dell'articolo 2428 c.c.) che non detiene, non ha acquistato e non ha alienato nel corso dell'esercizio né azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti, nemmeno tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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

Non si sono inoltre verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al quarto comma dell'articolo 2423 e al secondo comma dell'articolo 2423 bis c.c..

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni di cui all'articolo 2426 c.c. e non hanno subito sostanziali modifiche rispetto a quelli adottati nel bilancio del precedente esercizio.

Non si sono inoltre verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al quarto comma dell'articolo 2423 e al secondo comma dell'articolo 2423 bis c.c..

La presente nota integrativa viene redatta poiché ne ricorrono i requisiti nella forma prevista per il bilancio abbreviato di cui all'articolo 2435 bis del c.c.

Inoltre, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 2435 bis c.c. la società omette di redigere la relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 c.c., comunicando (nn.3 e 4 dell'articolo 2428 c.c.) che non detiene, non ha acquistato e non ha alienato nel corso dell'esercizio né azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti, nemmeno tramite di società fiduciaria o per interposta persona. La valutazione delle voci è stata effettuata nel pieno rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività della cooperativa.

Si segnala, inoltre, che dopo la chiusura dell'esercizio, nel mese di febbraio 2020, in Italia si è manifestata l'emergenza sanitaria epidemiologica da "Coronavirus" (cd. "COVID-19") - inizialmente sviluppatasi in Cina e poi estesa a livello globale - a fronte della quale sono stati emanati numerosi decreti governativi contenenti misure d'urgenza per la prevenzione ed il contenimento dell'epidemia.

Si evidenzia inoltre che l'attività della cooperativa non si è mai interrotta, in quanto è stata riorganizzata con la modalità del "lavoro a distanza" (smart-working).

In relazione alla verifica dei fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed in relazione alla verifica del presupposto della continuità aziendale, derivante dall'emergenza sanitaria da COVID-19 che ha colpito il Paese, si segnala che la Cooperativa nonostante abbia adottato ed utilizzato ammortizzatori sociali dal 23 marzo al 30 aprile per il contenimento della crisi, non ha subito impatti significativi mantenendo inalterata la prospettiva di continuità aziendale.

Non si segnalano inoltre rilevanti impatti per quanto concerne l'attività per il prossimo esercizio.

Non sono inoltre stati contabilizzati utili non realizzati alla chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, anche se non ancora incassati o pagati alla chiusura dello stesso. Si è inoltre tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenze dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso. In base alla natura dell'attività esercitata si è ritenuto opportuno sostituire le voci relative alle rimanenze "Lavori in corso su ordinazione" e "Prodotti finiti e merci" rispettivamente con le voci "interventi in corso di costruzione" e "interventi ultimati da assegnare".

Altre informazioni

Nel corso dell'esercizio sono state osservate le normative in materia di privacy e adottate le misure di sicurezza previste mediante l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. I valori contabili di bilancio sono espressi all'unità di €.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	92.302	2.835.383	3.038	2.930.723
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	92.066	368.832		460.898
Valore di bilancio	236	2.466.551	3.038	2.469.825
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	4.769	-	4.769
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	4.427	8.326	-	12.753
Ammortamento dell'esercizio	236	11.695		11.931
Totale variazioni	(4.663)	(15.252)	-	(19.915)
Valore di fine esercizio				
Costo	87.875	2.831.826	3.038	2.922.739
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	87.875	372.201		460.076
Valore di bilancio	-	2.459.625	3.038	2.462.663

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	38.243	54.059	92.302
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	38.243	53.823	92.066
Valore di bilancio	-	236	236
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	4.427	-	4.427
Ammortamento dell'esercizio	-	236	236
Totale variazioni	(4.427)	(236)	(4.663)
Valore di fine esercizio			
Costo	33.816	54.059	87.875
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.816	54.059	87.875

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione.

Nel costo di acquisto sono inoltre stati computati anche i costi accessori. Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia comprende tutti i costi ad esse direttamente imputabili.

Il valore è stato definito sommando il costo dell'appalto dei lavori di costruzione a quella parte di beni e servizi direttamente imputabili al cespite. Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni sono state imputate direttamente al conto economico e non sono perciò capitalizzate. La voce impianti comprende la quota residuale del

refacimento dell'impianto di condizionamento della sede sociale e la quota residuale dell'impianto della rete software e dell'impianto di video sorveglianza. Le spese sostenute sono state capitalizzate.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite. I coefficienti di ammortamento utilizzati per la determinazione delle quote annuali sono quelli previsti dalla normativa fiscale in quanto sono stati stimati corrispondenti in base alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I coefficienti di ammortamento utilizzati sono i seguenti:

Fabbricati strumentali 3%

Impianti e macchinari generici 10%

Macchine elettroniche per uffici 20%

Elaboratori elettronici 20%

Mobili e attrezzature per uffici 12%

I fabbricati civili concessi in locazione sono ubicati:

Fabbricato per complessivi 11 alloggi più pertinenze in Modena, via Osoppo nn.81-83;

Fabbricato per complessivi 15 alloggi più pertinenze in Modena, via Frosinone nn.60-62.

Essi risultano iscritti per il loro costo storico di produzione. I fabbricati a destinazione attività commerciali consistono in n. 3 locali commerciali oltre ad una autorimessa ubicati in Portile

strada Cavedole n.12 e un locale commerciale sito in Modena via C.A. Dalla Chiesa n.54.

I terreni sono costituiti da un'area posta in Modena località Madonnina attualmente destinata da Piano Regolatore a servizi di interesse pubblico.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	2.652.900	34.197	146.481	1.805	2.835.383
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	198.793	32.674	137.365	-	368.832
Valore di bilancio	2.454.107	1.523	9.116	1.805	2.466.551
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	4.769	-	4.769
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	8.326	-	8.326
Ammortamento dell'esercizio	7.755	491	3.449	-	11.695
Totale variazioni	(7.755)	(491)	(7.006)	-	(15.252)
Valore di fine esercizio					
Costo	2.652.900	34.197	142.924	1.805	2.831.826
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	206.548	33.165	132.488	-	372.201
Valore di bilancio	2.446.352	1.032	10.436	1.805	2.459.625

Data la rilevanza degli investimenti in essere in immobilizzazioni materiali, e al fine di rendere possibile un giudizio sulla idoneità della dotazione strumentale a concorrere all'equilibrio economico della società si evidenziano i seguenti prospetti:

Dettaglio Fabbricati e Terreni:

Fabbricati strumentali :

ufficio sede di Modena via Emilia Ovest 101 (valore residuo) 51.971

Fabbricati civili :

fabbricato civile in Modena via Osoppo per complessivi n.11 alloggi concessi in locazione 684.531

fabbricato civile in Modena via Frosinone per complessivi n.15 alloggi concessi in locazione 1.052.005

Totale fabbricati strumentali e civili 1.788.507

Fabbricati commerciali :

negozio in Portile strada Cavedole 12 sub.6 168.988

negozio in Portile strada Cavedole 12 sub.7 146.307

negozio in Portile strada Cavedole 12 sub.8	246.213
autorimessa in Portile strada Cavedole sub.30	20.894
locale in Modena via C.A. Dalla Chiesa 54	74.410
Totale fabbricati commerciali	656.812
<u>Terreni :</u>	.
area sita in Modena località Madonnina	1.033
Totale terreni	1.033
Totale fabbricati e terreni	2.446.352

Dettaglio impianti e macchinario :

impianto di raffrescamento e riscaldamento	288
impianto di rete software uffici	609
impianto di videosorveglianza	135
Totale impianti e macchinario	1.032

Dettaglio attrezzature industriali e commerciali :

Attrezzature industriali	.
Attrezzature commerciali :	.
macchine d'ufficio elettroniche	231
elaboratori elettronici e personal computer	9.590
mobili e attrezzature per ufficio	615
Totale attrezzature industriali e commerciali	10.436

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	3.038	3.038
Valore di bilancio	3.038	3.038
Valore di fine esercizio		
Costo	3.038	3.038
Valore di bilancio	3.038	3.038

A seguire l'elenco delle partecipazioni possedute direttamente in altre imprese, ai sensi della voce 5, primo comma, dell'articolo 2427 c.c.:

Società	UNISERVIZI	COOPERFIDI	CONS.NAZ. CASAQUALITA' srl in liquid.
Comune sede legale	Modena	Bologna	Roma
Esercizio di riferimento	2018	2018	2017
Risultato netto d'esercizio	41.753	(1.167.001)	965
Capitale sociale	49.266	10.618.798	16.143
Patrimonio netto	998.860	20.991.444	16.991
Quota posseduta al 31/12/2019	0,42%	0,002%	15,99%
Valore di bilancio al 31/12/2018	206	250	2.582
Incrementi e decrementi	0	0	0
Valore di bilancio al 31/12/2019	206	250	2.582

Tutte le partecipazioni sono state valutate al costo di acquisto secondo il criterio di cui al n. 1, primo comma, dell'articolo 2426 c.c..

Attivo circolanteRimanenze

Le rimanenze iscritte in bilancio riguardano interventi edilizi in corso di costruzione e interventi edilizi ultimati da assegnare. Tutte le rimanenze sono state valutate al costo di acquisto, ai sensi della voce n. 9, primo comma, dell'articolo 2426 c.c.. Si è ritenuto di procedere nel modo descritto in omaggio ad un criterio prudenziale dal quale responsabilmente non si può prescindere in un settore di attività come il nostro, nel quale gli umori del mercato unitamente alla profonda crisi economica, incidono fortemente sulle decisioni della base sociale in ordine alle prenotazioni degli alloggi in corso di costruzione e al recesso dalle stesse. Si fa presente altresì che la cooperativa, ai fini fiscali, in data 14.12.1989 ha provveduto ad inoltrare istanza all'ufficio distrettuale II.DD. (Agenzia delle Entrate) per l'ottenimento dell'autorizzazione a valutare le rimanenze al costo, imputando i corrispettivi all'esercizio nel quale sono assegnate le opere di durata ultrannuale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	14.097.048	(2.294.565)	11.802.483
Prodotti finiti e merci	17.921.975	(137.917)	17.784.058
Totale rimanenze	32.019.023	(2.432.482)	29.586.541

Rimanenze al 31/12/2019 di “ INTERVENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE ”

Programma edilizio	N.alloggi	% avanz.to Lavori	Valore al 31/12/2019
.	.	.	.
Modena località Ganaceto	13	0%	317.597
Pavullo nel Frignano lotto ex Severi	17	0%	646.879
Pavullo nel Frignano località Coscogno	12	0%	366.536
Modena ex Stoccaggio Gas	16	0%	1.843.399
Camposanto PEEP Lotto 11B	13	0%	162.504
Modena ex Mercato Bestiame	49	0%	3.883.578
Campogalliano PEEP Panzano Lotti 6/7	8	0%	331.009
Carpi Comparto C4 Canalvecchio	42	0%	1.703.243
Pavullo n.F. PEEP La Sbrugna L.23	8	0%	244.048
Modena Chiesa Saliceta Lotto B	2	0%	514.432
Serramazzoni Casa Mazzoni Lotto 10	-	0%	71.154
Pavullo n.F. PEEP La Sbrugna L.18	-	0%	196.161
Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1	6	0%	155.722
Modena PEEP via Dei Gemelli	14	0%	3.744
Modena Stradello Saliceta Lotto A	10	0%	621.880
Modena Stradello Saliceta Lotto B	6	0%	422.649
Modena area stradello Saliceta Lotto C	2	0%	158.974
Modena area stradello Saliceta Lotto D	2	0%	158.974
Totale	220		11.802.483

Rimanenze al 31/12/2019 di “ INTERVENTI ULTIMATI DA ASSEGNARE ”

Programma edilizio	N.alloggi	% avanz.to Lavori	Valore al 31/12/2019
.	.	.	.
Modena Ex Corni via Mons. Boni 15	3	100%	425.161
Cogento via G. Guareschi 99/107	3	100%	314.923
Spilamberto via M.L. King 5/7	3	100%	411.769
Castelfranco via dei Cantastorie 13	1	100%	149.070
Carpi via Anacleto Barbieri 1/5	3	100%	460.226
Limidi di Soliera via Italia 41/51	9	100%	1.104.559
Carpi via Ivo Voltolini 11/13	2	100%	203.177
Pavullo nel Frignano via Coscogno 100/A	12	100%	1.651.354
Modena via Giulio Benassi 44/52/80	8	100%	1.852.238
Marzaglia Nuova via G. Polacci 121/125/131	3	100%	801.105
San Vito via Maria Curie 12	1	100%	190.034
San Prospero via A. Volta 7/1	4	100%	643.213
Magreta via Charles Darwin 1	6	100%	841.124
Magreta via Bassa 6B	3	100%	347.364
Medolla via Perugia 21	6	100%	828.854
Modena via Mar Ligure 138	3	100%	397.320

Modena via Mar Ligure 86/110	8	100%	1.166.187
Modena via Mar Ligure 65	4	100%	537.202
Modena via Mar Ligure 44/60	4	100%	573.971
Modena via Mar Ligure 10	1	100%	124.665
Modena via Mar Adriatico 215/245	7	100%	949.419
Modena via Mar Adriatico 220/240	4	100%	514.452
Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi 10	1	100%	128.041
Modena stradello Scartazzetta 3	12	100%	2.234.976
Modena via Dei Gemelli Lotto A	2	100%	745.360
Modena via Dei Gemelli Lotto B	1	100%	188.294
Totale	114		17.784.058

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti risultano iscritti secondo il valore di presunto realizzo e risultano tutti esigibili entro l'esercizio successivo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	43.910	(20.117)	23.793	23.793
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	69.783	(60.397)	9.386	9.386
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	58.614	317.797	376.411	376.411
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	172.307	237.283	409.590	409.590

Crediti v/soci e clienti per canoni di god.to, locazione e prestazioni di servizi:

Saldo al 31/12/2019 € 23.793 - Saldo al 31/12/2018 € 43.910	.
Canoni di godimento alloggi in Modena via Mons. Boni 15	1.196
Canoni di godimento alloggi in Limidi di Soliera via Italia 41-51	416
Canoni di godimento alloggi in San Prospero via Volta 7/1	1.553
Canoni di godimento alloggi in Carpi via Ivo Voltolini 11-13	1.274
Canoni di godimento alloggi in Pavullo n.F. via Coscogno 100/A	2.849
Canoni di godimento alloggi in Magreta via Charles Darwin 1	4.253
Canoni di godimento alloggi in Modena Stradello Scartazzetta 3	422
Canoni di godimento alloggi in Modena via Mar Ligure 65-75	1.629
Canoni di godimento alloggi in Modena via Mar Ligure 44-60	555
Canoni di godimento alloggi in Modena via Mar Adriatico 215-245	560
Canoni di godimento alloggi in Modena via Frosinone 60-62	4.439
Crediti v/altri clienti per canoni di locazione	4.647
Totale crediti v/soci e clienti	23.793

Crediti tributari:

Saldo al 31/12/2019 € 9.386 - Saldo al 31/12/2018 € 69.783	.
Crediti v/erario per IRES a nuovo	8.003
Crediti v/erario per rimborso ritenute d'imposta in eccesso	1.076
Crediti d'imposta su TFR	223
Crediti v/erario per imposta sostitutiva rivalutazione T.F.R.	84
Totale crediti tributari	9.386

Crediti verso altri:

Saldo al 31/12/2019 € 376.411 - Saldo al 31/12/2018 € 58.614	.
Crediti v/INAIL	1.809
Crediti v/dipendenti per liquidazione quote TFR	17.500
Crediti v/altri per depositi cauzionali	105
Crediti v/banche c/competenze da liquidare	4
Crediti v/altri per risarcimenti	24.965
Crediti v/Regione Emilia Romagna c/contributi da erogare	330.000
Crediti v/fornitori per note di credito da ricevere	2.028
Totale crediti verso altri	376.411

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	49.561	49.561	49.561
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	49.561	49.561	49.561

Le altre partecipazioni risultano così costituite:

Quota di partecipazione nella Banca Popolare Emilia Romagna pari a € 692 (n.191 azioni);

Quota di partecipazione nella Banca Intesa San Paolo pari a € 4.924 (n.1990 azioni);

Quota di partecipazione nella Assicuratrice Milanese Spa pari a € 25.823 (n.97.252 azioni di nominali € 0,52). Data la rilevanza della partecipazione si precisa quanto segue: il patrimonio netto della società al 31/12/2018 è pari a € 41.845.447, il capitale sociale è pari a € 35.000.000 e l'utile dell'esercizio è pari a € 3.049.653. La quota di capitale in carico a Unioncasa al 31/12/2019 è pari allo 0,144%.

Quota di partecipazione in Emilbanca srl pari a € 18.122 (n.750 azioni).

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.756.571	470.448	4.227.019
Denaro e altri valori in cassa	2.027	(103)	1.924
Totale disponibilità liquide	3.758.598	470.345	4.228.943

Delle disponibilità liquide fanno parte i depositi di seguito elencati, nonché i valori presenti nella cassa della cooperativa alla chiusura dell'esercizio, tutti valutati al valore nominale.

BPER BANCA agenzia 6 di Modena c/c 660	197.659
EMILBANCA agenzia 1 di Modena c/c 555	4.029.360
<i>Totale depositi bancari</i>	<i>4.227.019</i>
Denaro e valori in cassa	1.924
Totale disponibilità liquide	4.228.943

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	10.220	(2.849)	7.371
Totale ratei e risconti attivi	10.220	(2.849)	7.371

L'esercizio non rileva ratei attivi.

Per quanto riguarda i risconti attivi sono così riepilogati:

Canoni di manutenzione hardware, software e sito web	1.606
Maxicanone iniziale leasing ufficio di Carpi	3.917
Amministrazioni ns.fabbricati via Osoppo e via Frosinone	1.310
Canoni vari beni di terzi	41
Canoni di pubblicità e propaganda	497
Totale risconti attivi	7.371

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il capitale sociale della cooperativa è rappresentato dalle quote sottoscritte e versate dai soci. La riserva legale della cooperativa è indivisibile ai sensi dell'articolo 20 dello statuto sociale.

L'importo complessivo della riserva, pari a € 19.036.717 è costituito dagli utili netti d'esercizio accantonati fin dalla costituzione della cooperativa, esclusi dal reddito imponibile ai sensi della Legge 16/12/1977 n.904.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	71.795	-	1.600	(3.382)		70.013
Riserva legale	19.481.212	(444.495)	-	-		19.036.717
Altre riserve						
Varie altre riserve	220.019	-	-	-		220.019
Totale altre riserve	220.019	-	-	-		220.019
Utile (perdita) dell'esercizio	(444.495)	-	-	-	135.567	135.567
Totale patrimonio netto	19.328.531	-	1.600	(3.382)	135.567	19.462.316

Il capitale sociale della cooperativa è rappresentato dalle quote sottoscritte e versate dai soci.

I movimenti avvenuti nella consistenza del capitale sociale sono di seguito riepilogati:

Capitale Sociale all'inizio dell'esercizio (quote n.7.281)	71.795
+ n.64 quote da € 25,00 sottoscritte e versate dal 01/01/2019	1.600
- n.169 quote da € 2,58 rimborsate a soci receduti	(436)
- n.113 quote da € 25,00 rimborsate a soci receduti	(2.825)
- n. 8 quote da € 2,58 c/soci esclusi	(21)
- n. 4 quote da € 25,00 c/soci esclusi	(100)
+ Rivalutazione quote (articolo 7 Legge 59/92)	.
=Capitale Sociale alla fine dell'esercizio (quote n.7.051)	70.013

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

La riserva legale della cooperativa è indivisibile ai sensi dell'articolo 20 dello statuto sociale.

L'importo complessivo della riserva, pari a € 19.036.717 è costituito dagli utili netti d'esercizio accantonati fin dalla costituzione della cooperativa, esclusi dal reddito imponibile ai sensi della Legge 16/12/1977 n.904. Le voci di patrimonio netto sono analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	70.013		-	-
Riserva legale	19.036.717	B	19.036.717	485.963
Altre riserve				
Varie altre riserve	220.019	B	220.019	-
Totale altre riserve	220.019		220.019	-
Totale	19.326.749		19.256.736	-
Quota non distribuibile			19.256.736	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva da conversione Capitale Sociale in €	22	B	22
Riserva art.15 Legge 516/82	132.644	B	132.644
Altre riserve fondo contribuito a fondo perduto	87.353	B	87.353
Totale	220.019		

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

Fondi per rischi e oneri

Il Fondo costituito dalla cooperativa a copertura di passività potenziali e probabili ha rilevato nel corso dell'esercizio le movimentazioni riportate nel prospetto che segue:

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	135.950	135.950
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	2.582	2.582
Utilizzo nell'esercizio	9.047	9.047
Totale variazioni	(6.465)	(6.465)
Valore di fine esercizio	129.485	129.485

La cooperativa ha provveduto a stanziare una quota di accantonamento al Fondo svalutazione partecipazioni a copertura della quota di partecipazione detenuta nel Consorzio Casaqualità soc.coop.a r.l. in liquidazione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La cooperativa ha provveduto ad effettuare per i propri dipendenti gli accantonamenti di cui all'articolo 2120 C.c., secondo la disciplina prevista dallo stesso articolo, dalla Legge 29/05/1982 n. 297, e dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	237.357
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	21.788
Altre variazioni	(796)
Totale variazioni	20.992
Valore di fine esercizio	258.349

Debiti

I debiti della cooperativa sono raggruppati nello stato patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza successiva al termine di tale esercizio.

Tutti i debiti sono iscritti per l'importo dovuto dalla cooperativa in base al rapporto esistente con il soggetto creditore.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	15.436.097	(472.212)	14.963.885	14.963.885	-	-
Debiti verso banche	295.297	(97.342)	197.955	20.567	83.292	94.096
Debiti verso altri finanziatori	1.498.261	(1.046.242)	452.019	452.019	-	-
Debiti verso fornitori	947.657	(411.355)	536.302	536.302	-	-
Debiti tributari	119.431	52.857	172.288	172.288	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.656	692	24.348	24.348	-	-
Altri debiti	437.587	93.498	531.085	531.085	-	-
Totale debiti	18.757.986	(1.880.104)	16.877.882	16.700.494	83.292	94.096

Voci di Bilancio	Valore a Bilancio	Scadenti entro 1 a	Scadenti entro 5 a	Scadenti oltre 5 a
<i>Debiti v/soci per fin.ti frutt.ri (prestito sociale)</i>	14.963.885	14.963.885	.	.
<i>Debiti v/banche:</i>	.	.	.	.
competenze da liquidare c/affidamenti	2.284	2.284	.	.
mutui ipot.ord.su imm.assegnati in proprietà	38.862	2.180	9.439	27.243
mutui ipot.su imm.in proprietà e locazione	156.809	16.103	73.853	66.853
Totale debiti v/banche	197.955	20.567	83.292	94.096
<i>Debiti v/altri finanziatori:</i>	.	.	.	.
v/soci per finanziamento di interventi sociali	452.019	452.019	.	.
Totale debiti v/altri finanziatori	452.019	452.019	.	.
<i>Acconti</i>	.	.	.	.
<i>Debiti c/fornitori:</i>	.	.	.	.
v/imprese di costruzione	371.020	371.020	.	.
v/altri fornitori	31.260	31.260	.	.
v/fornitori per fatture da ricevere	134.022	134.022	.	.
Totale debiti v/fornitori	536.302	536.302	.	.
<i>Debiti tributari:</i>	.	.	.	.
IRAP a saldo	1.918	1.918	.	.
ritenute fiscali a dipendenti	23.419	23.419	.	.
ritenute fiscali a terzi	1.884	1.884	.	.
ritenute di imposta	4.692	4.692	.	.
ritenute fiscali su prestiti sociali	75.859	75.859	.	.
Erario c/IVA	64.916	64.916	.	.
Totale debiti tributari	172.288	172.288	.	.
<i>Debiti v/istituti di previd. e sicurezza sociale:</i>	.	.	.	.
v/INPS personale dipendente	17.009	17.009	.	.
v/INPS lavoro autonomo	5.088	5.088	.	.
v/INAIL	355	355	.	.
v/Cooperlavoro	1.896	1.896	.	.
Totale debiti v/ist.di previdenza e sic.sociale	24.348	24.348	.	.
<i>Altri debiti:</i>	.	.	.	.
v/organizzazioni sindacali	1.416	1.416	.	.
v/amministratori c/compensi da liquidare	12.736	12.736	.	.
v/banche c/competenze da liquidare	199	199	.	.
v/sindaci c/compensi da liquidare	2.074	2.074	.	.
v/soci c/rimborso prestito sociale	3.335	3.335	.	.
v/soci c/fondo di garanzia assegnazioni in god.	233.829	233.829	.	.
v/soci c/depositi cauz.li assegnazioni in god.	31.458	31.458	.	.
v/dipendenti c/retribuzioni da liquidare	9.382	9.382	.	.
quote sociali c/soci esclusi	1.329	1.329	.	.
quote sociali c/soci receduti	1.722	1.722	.	.
v/terzi c/depositi cauzionali locazioni comm.li	7.927	7.927	.	.

v/soci c/caparre confirmatorie	197.000	197.000	.	.
v/terzi c/depositi cauzionali locazioni immobili	5.663	5.663	.	.
v/Cons.Casaqualità in liqu.c/rimborso spese	7.500	7.500	.	.
v/dipendenti per 14ma mensilità	14.272	14.272	.	.
v/enti locali per accertamenti IMU/TASI	693	693	.	.
v/dipendenti per ferie non godute	550	550	.	.
Totale altri debiti	531.085	531.085	.	.
TOTALE DEBITI	16.877.882	16.700.494	83.292	94.096

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.468	(623)	845
Risconti passivi	18.242	(2.450)	15.792
Totale ratei e risconti passivi	19.710	(3.073)	16.637

Per quanto riguarda i ratei passivi la posta risulta così composta:

Quota interessi di competenza esercizio 2019 su rata di mutuo ipotecario fabbricato a Modena in via Mons. Luigi Boni 15	474
Quota contributi Coopersalute relativi al mese di dicembre 2019	-
Quota interessi su mutui ipotecari alloggi in Pavullo via Tondi 10	60
Quota di costo canone internet e telefonia portatile	41
Quota spese condominiali – condominio Mar Ligure 10	3
Altri passivi	264
Totale ratei passivi	845

Per quanto riguarda i risconti passivi la posta risulta composta dalla quota di canoni di godimento e di locazione d' immobili di competenza esercizio 2020 pari a € 15.792.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

In ossequio a quanto stabilito dagli articoli 2512 e 2513 del c.c. e ai sensi dell'articolo 223 duodecies delle norme di attuazione e transitorie del c.c. si rende noto che la cooperativa gode delle agevolazioni previste dalle leggi in quanto società cooperativa a mutualità prevalente.

A tal fine si documenta la condizione di prevalenza evidenziando contabilmente il raggiungimento dei seguenti parametri: i ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso i soci sono pari all' 97,99% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425 c.c., primo comma, punto A1 come quantitativamente di seguito evidenziato.

Rispetto all'esercizio precedente anche i corrispettivi da soci per le assegnazioni in godimento temporaneo e per la proprietà differita sono ricompresi nell'attività prevalente svolta verso gli stessi.

I ricavi per assegnazioni in godimento e cessioni di unità immobiliari e per prestazioni di servizi, di cui al punti A1 dello schema di conto economico pari complessivamente a € 6.538.812 sono così distinti :

Assegnazioni in proprietà di unità imm. a soci di n.26 alloggi e per.	5.868.017
Prestazioni di servizi diversi a nostri soci	18.024
Assegnazioni in godimento a termine a soci	509.803
Assegnazioni in godimento con proprietà differita a soci	11.577
Canoni di locazione a terzi per unità imm.destinazione civile	101.812
Canoni di locazione a terzi per unità imm.destinazione comm.le	28.429
Prestazioni di servizi a terzi	1.150
Totale	6.538.812

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

I ricavi relativi alle unità immobiliari assegnate in proprietà ai soci e/o alienate a terzi, si considerano maturati al momento del trasferimento della proprietà; i ricavi relativi ai servizi prestati dalla cooperativa e quelli di natura finanziaria si considerano maturati in base alla competenza temporale.

Le variazioni verificatesi nell'esercizio nelle rimanenze per interventi in corso di costruzione e per interventi ultimati da assegnare si possono desumere dai seguenti prospetti:

INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Programma edilizio	Riman.Iniziali	Incr/Decr.d'es	Ass/Alie.d'es	Riman.Finali
95)Modena località Ganaceto	317.597	-	-	317.597
2F)Pavullo lotto ex Severi	646.879	-	-	646.879
2K)Pavullo località Coscogno	366.365	171	-	366.536
2R)Modena ex Stoccaggio Gas	1.815.979	27.420	-	1.843.399
2Z)Camposanto PEEP Lotto 11B	162.504	-	-	162.504
3D)Modena ex Mercato Bestiame	3.881.217	2.361	-	3.883.578
3I)Carpi Comparto C4 Canalvecchio	1.697.048	6.195	-	1.703.243
3Z)Pavullo PEEP La Sbrugna L.23	244.048	-	-	244.048
3J)Campogalliano PEEP Panzano	331.009	-	-	331.009
4R)Modena Chiesa Saliceta	514.432	-	-	514.432
2S)Serramazzoni Casa Mazzoni L.10	71.154	-	-	71.154
4T)Pavullo PEEP La Sbrugna L. 18	196.161	-	-	196.161
4W)Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1	155.404	318	-	155.722
4Z)Modena PEEP via dei Gemelli	-	3.744	-	3.744
5A)Modena stradello Saliceta Lotto A	3.600	618.280	-	621.880
5B)Modena stradello Saliceta Lotto B	-	422.649	-	422.649
5C)Modena stradello Saliceta Lotto C	-	158.974	-	158.974
5D)Modena stradello Saliceta Lotto D	-	158.974	-	158.974
Totale	10.403.397	1.399.086	-	11.802.483

INTERVENTI EDILIZI ULTIMATI DA ASSEGNARE

Programma edilizio	Riman.Iniziali	Incr/Decr.d'es	Ass/Alie.d'es	Riman.Finali
1A)Modena via Mons. Boni 15	425.161	-	-	425.161
1B)Cognento via Guareschi 99-107	314.923	-	-	314.923
1J)Spilamberto via M.L. King 5-7	411.769	-	-	411.769
2B)Castelfranco via Cantastorie 13	149.070	-	-	149.070
2D)Carpi via A. Barbieri 1-5	460.226	-	-	460.226
2J)Limidi di Soliera via Italia 41-51	1.104.559	-	-	1.104.559
2S)Carpi via Ivo Voltolini 11-13	362.098	3.008	202.000	203.177
2U)Pavullo via Coscogno 100/A	1.651.354	-	-	1.651.354
2Y)Modena via G. Benassi 44-52-80	2.077.115	10.170	270.192	1.852.238
3C)Marzaglia via Polacci 121-131	799.048	2.057	-	801.105
3H)Modena via Marinetti 200-210	166.216	-	215.000	-
3K)San Vito via Maria Curie 12	189.955	79	-	190.034
3T)San Prospero via A. Volta 7/1	643.213	-	-	643.213
3U)Magreta via Charles Darwin 1	839.086	2.038	-	841.124
3V)Magreta via Bassa 6B	347.274	90	-	347.364
3Y)Medolla via Perugia 21	828.854	-	-	828.854
4A)Modena via Mar Ligure 138	397.320	-	-	397.320
4B)Modena via Mar Ligure 86-110	1.165.529	658	-	1.166.187
4D)Modena via Mar Ligure 65	537.202	-	-	537.202
4E)Modena via Mar Ligure 44-60	573.971	-	-	573.971
4G)Modena via Mar Ligure 10	124.665	-	-	124.665
4H)Modena via Mar Adriatico 215/245	1.086.216	659	152.000	949.419
4L)Modena via Mar Adriatico 220/240	514.452	-	-	514.452
4J)Pavullo n.F. via Bruna Tondi 10	293.300	549	175.000	128.041
4K)Modena stradello Scartazzetta 3	2.234.228	748	-	2.234.976
3W)Modena via G. Stampa 28-40-54	225.171	829	255.000	-
4U)Modena via dei Gemelli Lotto A	2.356.542	565.840	2.601.704	745.360
4V)Modena via dei Gemelli Lotto B	1.337.109	647.094	1.997.121	188.294
Totale	21.615.626	1.233.819	5.868.017	17.784.058

Altri ricavi e proventi si riferiscono a:

Tasse di ammissione a soci	1.550
Abbuoni, arrotondamenti attivi	10
Rimborsi spese condominiali	1.714
Rimborsi spese diverse da soci e clienti	2.789
Maggior credito IRES a nuovo da Unico 2019	1.690
Altri ricavi	569
Totale	8.322

Costi della produzione

I costi per materie prime, sussidiarie e di consumo si riferiscono:

Cancelleria	775
Stampati e carta	5.822
Beni strumentali inferiori a € 516,46	436
Materiale per macchine d'ufficio elettroniche	1.325
Altri materiali di consumo	257
Totale	8.615

I costi per servizi pari a € 2.901.329 comprendono le seguenti voci :

Costi di formazione interventi edilizi assegnati a soci	2.632.905
Costi su interventi edilizi assegnati in precedenti esercizi	8.498
Manutenzioni a carattere ordinario su immobili	39.687
T.A.R.I. tributo comunale sui rifiuti	873
Altri servizi condominiali su fabbricati civili e commerciali	71.770
Costi per pubblicità e propaganda	12.886
Costi per fidejussioni	400
Abbonamenti e canoni servizi internet	1.000
Costi per energia elettrica	3.448
Assicurazioni globali nostri fabbricati	2.409
Costi per telefonia fissa	2.200
Costi per telefonia portatile	2.341
Spese postali varie	6.078
Servizio pulizia uffici	3.804
Spese incasso v/fornitori	144
Consulenze e prestazioni tecniche/commerciali	230
Provvigioni per intermediazioni immobiliari	1.120
Assicurazioni antinfortunistica dipendenti e amministratori	3.765
Assicurazione kasko chilometrica	4.505
Costi per G.D.P.R. 2016/679 Privacy	399
Costi per informazione ai soci	5.332
Canoni di manutenzione software	3.353
Canoni di manutenzione hardware	2.288
Oneri di gestione nostro sito web	110
Canoni e manutenzioni macchine d'ufficio elettroniche	65
Costi per servizi e spese di leasing	359
Costi per congressi, fiere e manifestazioni	585
Costi per compensi agli amministratori	23.100
Costi per compensi collegio sindacale	12.360
Assistenza e consulenza amministrativa	4.971
Costi per onorari e rimborsi notarili	2.170
Costi per controllo contabile	2.500
Costi di revisione ordinaria del bilancio	3.927
Assistenza e consulenza fiscale tributaria	10.660
Assistenza e consulenza software	6.595
Costi per revisione legale bilancio	9.928
Contributi INPS lavoro autonomo	4.176
Costi per servizio raccolta carta	300
Abbuoni e arrotondamenti passivi	10
Costi per certificazione sistema qualità	2.192
Commissioni e spese bancarie diverse	2.599
Costi per rimborsi spese personale dipendente	5.287
Totale	2.901.329

I costi per il godimento beni di terzi pari a € 30.439 comprendono le seguenti voci :

Canoni di leasing ufficio di Carpi	18.287
Canoni di locazione per locali interrati	764
Canoni di locazione autorimessa via Rainusso	7.000
Costi per affitto sala riunioni	238
Canoni d'uso programmi software	4.020
Canoni vari beni di terzi	130
Totale	30.439

I costi per il personale, suddivisi nel conto economico per natura della spesa, comprendono le seguenti voci :

Retribuzioni personale dipendente	324.313
Contributi previdenziali e assistenziali	88.176
Contributi a Coopersalute	708
Accantonamento TFR personale dipendente	25.732
Premio INAIL	1.567
Contributi a Cooperlavoro	1.830
Totale	442.326

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali di cui abbiamo riferito trattando dello stato patrimoniale ammontano complessivamente a € 11.931 così imputati:

Quota ammortamento immobilizzazioni immateriali pari a € 236 costituita dalla quota spese riferibile alla procedura di fusione per incorporazione;

Quota ammortamento immobilizzazioni materiali € 11.695.

Per quanto riguarda gli oneri diversi di gestione, pari a € 193.548, si precisa che essi comprendono le seguenti voci :

Oneri per imposta di registro	2.497
Oneri per imposta di bollo	549
Oneri diritto annuale C.C.I.A.A.	144
I.M.U.	149.046
Oneri per tributi diversi consorzi di bonifica	1.220
T.A.S.I.	7.938
Oneri per erogazioni liberali	5.700
Beni di consumo vari	441
Costi per abbonamenti e acquisto libri	204
Costi per contributi associativi	13.172
Costi ticket convenzione mensa aziendale	3.337
Omaggi a terzi inferiori a € 50,00	1.023
Quota IVA indetraibile pro-rata	4.057
Costi per spese di rappresentanza	550
Perdite su crediti v/soci divenuti inesigibili	3.670
Totale	193.548

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	4.445
Totale	4.445

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	11.449
Totale	11.449

Altri proventi finanziari:	.
Rimborso da soci oneri finanziari c/mutui ipotecari	129
Proventi finanziari da crediti verso banche	5.430

Proventi finanziari da crediti verso soci	5.890
Totale	11.449

Gli interessi passivi ed oneri finanziari sono già suddivisi nel conto economico per natura del soggetto creditore. Per consentire una miglior valutazione si ritiene di offrire anche il seguente prospetto, ai sensi di quanto richiesto alla voce 12 dell'articolo 2427 c.c. :

Commissioni su affidamenti bancari	9.000
Interessi passivi su mutui ipotecari ordinari	8.450
Interessi passivi su prestiti da soci	294.169
Oneri finanziari diversi	591
Interessi passivi v/banche c/affidamenti	23
Totale	312.233

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Rilevazione della svalutazione di una partecipazione pari a € 2.582 a seguito della posta in liquidazione di un consorzio cooperativo nostro partecipato.

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

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono così costituite :

IRES per € 73.845

IRAP per € 18.131

Per un totale di € 91.976

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	6
Totale Dipendenti	7

Ai sensi della voce 15 dell'articolo 2427 c.c. si precisa che il numero medio dei dipendenti è stato nell'esercizio di 6,22 unità così ripartiti:

<i>Dipendenti alla chiusura esercizio precedente</i>	<i>Inquadramento</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Decrementi dell'esercizio</i>	<i>Dipendenti alla chiusura dell'esercizio</i>	<i>Inquadramento</i>
4	1°livello			4	1°livello
1	1°livello part-time			1	1°livello part-time
1	Quadro			1	Quadro
1	5°livello part-time			1	5°livello part-time

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	23.100	12.360

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.928
Altri servizi di verifica svolti	2.500
Servizi di consulenza fiscale	10.660
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	23.088

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Le garanzie prestate ammontano in totale a € 10.569.193 e riguardano:

A – IPOTECHE per complessivi € 9.390.000 composte da:

Ipoteca di € 4.800.000 rilasciata a Emilbanca a fronte dell'erogazione in data 06/12/2007 di un mutuo ipotecario di € 2.400.000 per il finanziamento del programma edilizio per complessivi n. 18 alloggi assegnati in godimento e realizzato in Modena via Mons. Luigi Boni 15 (debito residuo al 31/12/2019 € 156.809 per rimanenti n.3 alloggi)

Ipoteca residuale di € 90.000 rilasciata a BPER Banca a fronte dell'erogazione in data 06/12/2013 di un mutuo fondiario di € 560.000, per il finanziamento di n.6 alloggi, parte del programma edilizio per complessivi 9 alloggi realizzato in Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi 10 (debito residuo al 31/12/2019 € 38.862 per rimanente n.1 alloggio)

Ipoteca di € 4.500.000 rilasciata a Emilbanca il 12/12/2014 a fronte della concessione di un affidamento di € 3.000.000 e gravante sui seguenti immobili di proprietà della cooperativa: un fabbricato a n. 15 alloggi e pertinenze sito in

Modena via Frosinone 60-62 e un fabbricato a n. 11 alloggi e relative pertinenze sito in Modena via Osoppo 81-83 entrambi concessi in locazione.

B – FIDEIUSSIONI PRESTATE A TERZI per complessivi € 1.079.073

Ente garantito	Oggetto della garanzia	Numero Polizza	Data Emissione	Importo Garantito	Istituto Emittente
Comune di Modena	opere di urbanizzazione	04/220514	22/12/2004	165.949	Bper Banca
Comune di Pavullo	opere di urbanizzazione	704258	13/09/1994	10.329	Assimoco
Reg. Emilia Romagna	finanziamento agevolato	13/358181	26/04/2013	50.000	Bper Banca
Comune di Modena	opere di urbanizzazione	13/356369	25/01/2013	18.726	Bper Banca
Comune di Modena	opere di urbanizzazione	16/18133821	21/12/2016	118.865	Bper Banca
Comune di Formigine	opere di urbanizzazione	08/245468	02/04/2008	21.032	Bper Banca
Comune di Spilamberto	opere di urbanizzazione	10/338987	11/10/2010	22.572	Bper Banca
Comune di Modena	opere di urbanizzazione	18/18158010	21/02/2018	313.275	Bper Banca
Comune di Carpi	opere di urbanizzazione	19/18168660	19/02/2019	54.587	Bper Banca
Comune di Carpi	opere di urbanizzazione	19/18168741	19/02/2019	249.151	Bper Banca
Comune di Carpi	opere di urbanizzazione	05/227161	14/11/2005	54.587	Bper Banca

(*) Le fideiussioni si intenderanno svincolate o proporzionalmente ridotte quando gli Enti garantiti attesteranno l'avvenuto pagamento.

C – FIDEIUSSIONI PRESTATE A NOSTRI SOCI

(Legge 210/2004 e D.Lgs 122 del 20/06/2005 articolo 2 e 3) per complessivi € 100.120

Beneficiari soci assegnatari dei seguenti interventi edilizi	Oggetto della Garanzia	Scadenza polizza	Importo Complessivo	Istituto Emittente
Carpi Bioedilizia lotti 12M e 16M	versamenti in c /assegnazione	atto definitivo di assegnazione	100.120	Emilbanca

	Importo
Garanzie	10.569.193
di cui reali	9.390.000

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

Ai sensi dell'articolo 2427 n.8 c.c. si precisa che alla chiusura dell'esercizio il bilancio non presenta oneri finanziari imputati ai valori dell'attivo; ai sensi dell'articolo 2427 n.13 c.c. si precisa che la voce A5 non comprende proventi di entità eccezionale.

Ai sensi dell'articolo 2427 n.22 bis e n.22 ter c.c. si precisa che non esistono operazioni con parti correlate e accordi non risultanti da stato patrimoniale.

Ai sensi dell'articolo 2427 n.22 quater c.c. si precisa che dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti degni di rilievo.

In ottemperanza alla delibera della Banca d'Italia n° 584 del 08/11/2016 la cooperativa alla chiusura dell'esercizio evidenzia una raccolta presso soci pari a € 14.963.885 in capo a n.479 soci prestatori, non superiore ai limiti di legge. L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato è pari a 7,97. Un indice di struttura finanziaria minore a 1 evidenzia situazioni di un non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Ai sensi della voce 6, secondo comma, dell'articolo 2428 c.c., si rende noto che l'evoluzione prevedibile della gestione contempla, per l'esercizio 2020 l'avvio presumibile dei lavori di costruzione di n. 40 alloggi da assegnare ai soci in proprietà e in godimento nelle sue varie forme così localizzati:

- Modena via dei Gemelli : n.14 alloggi;
- Carpi Comparto Canalvecchio Lotto 1 : n. 6 alloggi;;
- Modena Stradello Saliceta : n. 20 alloggi.

Resta inteso che sarà comunque compito del Consiglio di Amministrazione dare attuazione alle singole iniziative sulla base dell'evolversi della situazione di mercato e delle richieste pervenute dalla base sociale.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Sul piano economico, l'esercizio 2019 registra quindi un utile d'esercizio pari a € 135.567 che il Consiglio di Amministrazione, come disposto dall'articolo 2427 n.22 septies c.c., sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a € 4.067 al Fondosviluppo Spa fondo di promozione cooperativa costituito dalla Confederazione Cooperative Italiane, ai sensi dell'articolo 2545 quater del c.c.;
- Per la quota rimanente, pari a € 131.500, al fondo di riserva, indivisibile per statuto, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 16/12/1997 n.904.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Meschiari Paolo, nato a Modena (MO), il 14/01/1968 dichiara

consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell'originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi della normativa vigente

IL PRESIDENTE

Meschiari Paolo

Firma digitale