



**Union** casa  
Cooperativa Edilizia

**Bilancio d'esercizio**

**al 31/12/2020**

# Cooperativa edilizia UNIONCASA soc.coop.a r.l.

Sede in Modena, via Emilia Ovest n.101

## ORGANI SOCIALI IN CARICA AL 31.12.2020

### ***Consiglio di Amministrazione***

Meschiari Paolo (Presidente)

Torri Piero (Vicepresidente)

Corgi Sergio (Consigliere)

Galante Marco (Consigliere)

Ragazzi Antonio (Consigliere)

Nasi Cinzia (Consigliere)

Polichetti Giuseppe (Consigliere)

### ***Collegio Sindacale***

Vandelli Daniele (Presidente)

Sala Tiziano (Sindaco effettivo)

Villano Michelangelo (Sindaco effettivo)

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

sede legale in Modena via Emilia Ovest n.101  
Capitale Sociale variabile sottoscritto e versato al 31/12/2020 €uro 71.244  
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Modena n. 01352550360  
Albo Società Cooperative n. A105398  
Sezione : Cooperative a mutualità prevalente  
Categoria : Cooperative edilizie di abitazione

### Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 in forma abbreviata ai sensi articolo 2435 bis Codice Civile

ATTIVO PATRIMONIALE		31/12/2020	31/12/2019
<b>A</b>	<b>CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I	Immobilizzazioni immateriali	4.615	
II	Immobilizzazioni materiali	2.457.424	2.459.625
III	Immobilizzazioni finanziarie	3.038	3.038
Totale immobilizzazioni (B)		2.465.077	2.462.663
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I	Rimanenze	25.531.803	29.586.541
II	Crediti		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	447.658	409.590
	Totale crediti	447.658	409.590
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	49.561	49.561
IV	Disponibilità liquide	6.498.254	4.228.943
Totale attivo circolante (C)		32.527.276	34.274.635
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	3.271	7.371
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)		34.995.624	36.744.669

<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
I	Capitale sociale	71.244	70.013
II	Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III	Riserve di rivalutazione		
IV	Riserva legale	19.169.104	19.036.717
V	Riserve statutarie		
VI	Altre riserve	220.019	220.019
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	52.008	135.567
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>19.512.375</b>	<b>19.462.316</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>125.325</b>	<b>129.485</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORD.</b>	<b>236.580</b>	<b>258.349</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
	a) esigibili entro l'esercizio successivo	14.947.193	16.700.494
	b) esigibili oltre l'esercizio successivo	158.141	177.388
	<b>Totale debiti</b>	<b>15.105.334</b>	<b>16.877.882</b>
<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>16.010</b>	<b>16.637</b>
<b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>		<b>34.995.624</b>	<b>36.744.669</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.461.094	6.538.812
2	Variazione degli interventi ultimati da assegnare	(4.240.502)	(3.831.568)
3	Variazioni degli interventi in corso di costruzione	185.764	1.399.086
5	Altri ricavi e proventi		
	b) altri	65.777	8.322
	Totale altri ricavi e proventi	65.777	8.322
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.472.133</b>	<b>4.114.652</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(3.459)	(8.615)
7	per servizi	(456.721)	(2.901.329)
8	per godimento di beni di terzi	(27.861)	(30.439)
9	per il personale		
	a) salari e stipendi	(270.654)	(324.313)
	b) oneri sociali	(74.329)	(88.884)
	c) trattamento di fine rapporto	(23.576)	(25.732)
	e) altri costi	(3.135)	(3.397)
	Totale costi del personale	(371.694)	(442.326)
10	Ammortamenti e svalutazioni		
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(4.015)	(236)
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(12.034)	(11.695)
	Totale ammortamenti e svalutazioni	(16.049)	(11.931)
13	Altri accantonamenti		
14	Oneri diversi di gestione	(173.124)	(193.548)
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(1.048.908)</b>	<b>(3.588.188)</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>		<b>423.225</b>	<b>526.464</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
15	Proventi da partecipazioni da altre imprese	5.864	4.445
	Totale proventi da partecipazioni	5.864	4.445
16	Altri proventi finanziari d)proventi diversi	4.850	11.449
	Totale altri proventi finanziari	4.850	11.449
17	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	(301.982)	(312.233)
	Totale interessi e altri oneri finanziari	(301.982)	(312.233)
	<b>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>(291.268)</b>	<b>(296.339)</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. E PASS. FINANZIARIE</b>		
18	Rivalutazioni		
19	Svalutazioni di partecipazioni		(2.582)
	Totale delle rettifiche (18-19)		(2.582)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A – B +/- C +/- D)</b>		<b>131.957</b>	<b>227.543</b>
20	Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	(79.949)	(91.976)
21	Utile (perdita) dell'esercizio	52.008	135.567

*Firmato*  
*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*  
*Meschiari Paolo*

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

sede legale in Modena via Emilia Ovest n.101  
Capitale Sociale variabile sottoscritto e versato al 31/12/2020 €uro 71.244  
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Modena n. 01352550360  
Albo Società Cooperative n. A105398  
Sezione : Cooperative a mutualità prevalente  
Categoria : Cooperative edilizie di abitazione

## Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020

### Nota Integrativa (articoli 2423 e 2427 Codice Civile)

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, del quale la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, comma 1, Codice Civile, 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 Codice Civile. I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni di cui all'articolo 2426 Codice Civile 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 Codice Civile. 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 Codice Civile. Inoltre, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 2435 bis Codice Civile la società omette di redigere la relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 Codice Civile, comunicando (nn.3 e 4 dell'articolo 2428 Codice Civile) 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.

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". 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 euro.

## ATTIVO PATRIMONIALE

### B) IMMOBILIZZAZIONI articolo 2427 n.2 Codice Civile

#### I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione articolo n. 2427 n.3 Codice Civile:

<b>Diritti brevetti industriali e utilizzazione opere d'ingegno:</b>	
Costo storico	33.816
+ Rivalutazioni anni precedenti	
- Svalutazioni anni precedenti	
- Ammortamenti esercizi precedenti	33.816
<b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>	<b>0</b>
+ Acquisizioni dell'esercizio	8.630
+ Rivalutazioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	11.351
- Trasferimenti da altra voce	
- Svalutazioni dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti esercizi precedenti	11.351
- Ammortamento dell'esercizio	4.015
<b>= Valore a fine esercizio</b>	<b>4.615</b>

<b>Altre immobilizzazioni immateriali:</b>	
Costo storico	54.059
+ Rivalutazioni anni precedenti	
- Svalutazioni anni precedenti	
- Ammortamenti esercizi precedenti	54.059
<b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>	<b>0</b>
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Rivalutazioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	
- Trasferimenti da altra voce	
- Svalutazioni dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti esercizio precedente	
- Ammortamento dell'esercizio	
<b>= Valore a fine esercizio</b>	<b>0</b>

## II . 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 rifacimento 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:

- 1) Fabbricato per complessivi 11 alloggi più pertinenze in Modena, via Osoppo n.83;
- 2) 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 viale 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. Le immobilizzazioni materiali hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

<b>Fabbricati :</b>	
Costo storico	2.651.867
- Ammortamenti esercizi precedenti	206.548
<b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>	<b>2.445.319</b>
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	
<b>= Valore lordo alla fine dell'esercizio</b>	<b>2.445.319</b>
- Ammortamenti dell'esercizio fabb.strum.li	7.756
+ Utilizzo ammortamenti esercizi precedenti	
<b>= Valore netto di bilancio</b>	<b>2.437.563</b>



<b><u>Terreni :</u></b>	
Costo storico	1.033
- Ammortamenti esercizi precedenti	
= Valore all'inizio dell'esercizio	1.033
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	
= Valore lordo alla fine dell'esercizio	1.033
- Ammortamenti dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti esercizi precedenti	
<b>= Valore netto di bilancio</b>	<b>1.033</b>
<b><u>Impianti e macchinario :</u></b>	
Costo storico	34.197
- Ammortamenti esercizi precedenti	33.165
= Valore all'inizio dell'esercizio	1.032
+ Acquisizioni dell'esercizio	6.800
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	6.278
= Valore lordo alla fine dell'esercizio	1.554
- Ammortamenti dell'esercizio	638
+ Utilizzo ammortamenti esercizi precedenti	5.716
<b>= Valore netto di bilancio</b>	<b>6.632</b>
<b><u>Attrezzature industriali e commerciali :</u></b>	
Costo storico	142.924
- Ammortamenti esercizi precedenti	132.488
= Valore all'inizio dell'esercizio	10.436
+ Acquisizioni dell'esercizio	3.863
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	16.308
= Valore lordo alla fine dell'esercizio	(2.009)
- Ammortamenti dell'esercizio	3.640
+ Utilizzo ammortamenti esercizi precedenti	16.040
<b>= Valore netto di bilancio</b>	<b>10.391</b>
<b><u>Altri beni :</u></b>	
Costo storico	1.805
- Ammortamenti esercizio precedenti	
= Valore all'inizio dell'esercizio	1.805
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	
= Valore lordo alla fine dell'esercizio	1.805
- Ammortamenti dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti esercizi precedenti	
<b>= Valore netto di bilancio</b>	<b>1.805</b>

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:

<b><u>Dettaglio Fabbricati e Terreni</u></b>	
<b><u>Fabbricati strumentali :</u></b>	
ufficio sede di Modena via Emilia Ovest 101 (valore residuo)	44.215
<b><u>Fabbricati civili :</u></b>	
fabbricato civile in Modena via Osoppo per n.11 alloggi concessi in locazione	684.531
fabbricato civile in Modena via Frosinone per n.15 alloggi concessi in locazione	1.052.005
<b>Totale fabbricati strumentali e civili</b>	<b>1.780.751</b>
<b><u>Fabbricati commerciali :</u></b>	
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
<b>Totale fabbricati commerciali</b>	<b>656.812</b>
<b><u>Terreni :</u></b>	
area sita in Modena via Luigi Pulci	1.033
<b>Totale terreni</b>	<b>1.033</b>
<b>Totale fabbricati e terreni</b>	<b>2.438.596</b>

<b><u>Dettaglio impianti e macchinario :</u></b>	
impianto di raffrescamento e riscaldamento	172
impianto di rete software uffici	6.460
<b>Totale impianti e macchinario</b>	<b>6.632</b>
<b><u>Dettaglio attrezzature industriali e commerciali :</u></b>	
<b>Attrezzature industriali</b>	
<b>Attrezzature commerciali :</b>	
macchine d'ufficio elettroniche	81
elaboratori elettronici e personal computer	9.785
mobili e attrezzature per ufficio	525
<b>Totale attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>10.391</b>

## **IMMOBILIZZAZIONI IN LEASING**

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto il contratto di leasing immobiliare n. IF898072 sottoscritto in data 01/09/2006 con Unicredit Leasing spa, relativo all'acquisizione di un immobile ad uso ufficio in Carpi via 3 Febbraio 1831 civico 24.

La cessione avvenuta a valori di mercato al netto dei canoni "a scadere" attualizzati alla data di cessione, ha generato un provento di euro 29.005 iscritto alla voce A5 del Conto Economico.

### III . IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Costo storico o capitale originario	4.625
+ Rivalutazioni esercizi precedenti	
- Svalutazioni/alienazioni esercizi precedenti	1.535
- Capitale rimborsato esercizi precedenti	52
= Valore ad inizio esercizio	3.038
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Rivalutazioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti ad altra voce	
- Alienazioni e stralci	
- Svalutazioni dell'esercizio	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Capitale rimborsato nell'esercizio	
<b>= Valore a fine esercizio</b>	<b>3.038</b>

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

Società	UNISERVIZI	COOPERFIDI	CONS.NAZ. CASAQUALITA' scrl in liquid.
Comune sede legale	Modena	Bologna	Roma
Esercizio di riferimento	2019	2019	2017
Risultato netto d'esercizio	32.387	66.158	965
Capitale sociale	47.247	10.739.570	16.143
Patrimonio netto	1.027.978	21.561.742	16.991
Quota posseduta al 31/12/2020	0,44%	0,002%	15,99%
Valore di bilancio al 31/12/2019	206	250	2.582
Incrementi e decrementi	0	0	0
<b>Valore di bilancio al 31/12/2020</b>	<b>206</b>	<b>250</b>	<b>2.582</b>

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

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### I. RIMANENZE

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 Codice Civile. 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.

**Rimanenze al 31/12/2020 di " INTERVENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE "**

Saldo al 31/12/2020	11.988.247
Saldo al 31/12/2019	11.802.483
Variazione	185.764

	Programma edilizio	N.alloggi	% avanz.to Lavori	Valore al 31/12/2020
95	Modena località Ganaceto	13	0%	317.597
2F	Pavullo nel Frignano via Mazzini	17	0%	646.879
2K	Pavullo nel Frignano località Coscogno	12	0%	366.707
2R	Modena via Salvo D'Acquisto	16	0%	1.853.939
2Z	Camposanto PEEP Lotto 11B	13	0%	163.654
3D	Modena ex Mercato Bestiame	49	0%	3.885.005
3J	Campogalliano PEEP Panzano Lotti 6/7	8	0%	331.009
3I	Carpi Comparto C4 Canalvecchio	42	0%	1.706.780
3Z	Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 23	8	0%	244.348
4R	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto B	2	0%	514.432
4S	Serramazzone Casa Mazzoni Lotto 10	-	0%	71.154
4T	Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 18	-	0%	196.461
4W	Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1	6	0%	159.125
4Z	Modena PEEP via Dei Gemelli	14	0%	149.821
5A	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto A	10	0%	627.586
5B	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto B	6	0%	427.914
5C	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto C	2	0%	162.244
5D	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto D	2	0%	162.244
5E	Modena area Nuova Estense – Vaciglio	23	0%	1.348
<b>Totale</b>		<b>243</b>		<b>11.988.247</b>

**Rimanenze al 31/12/2020 di " INTERVENTI ULTIMATI DA ASSEGNARE "**

Saldo al 31/12/2020	13.543.556
Saldo al 31/12/2019	17.784.058
Variazione	(4.240.502)

	Programma edilizio	N.alloggi	% avanz.to Lavori	Valore al 31/12/2020
1A	Modena via Mons. Luigi Boni n.15	3	100%	425.161
1B	Cogento via G. Guareschi nn.99/105/107	3	100%	314.923
1J	Spilamberto via Martin Luther King nn.5/7	3	100%	411.769
2B	Castelfranco via dei Cantastorie n.14	1	100%	149.070
2D	Carpi via Anacleto Barbieri nn.1/5	2	100%	271.497
2J	Limidi di Soliera via Italia nn.41/51	9	100%	1.104.559
2S	Carpi via Ivo Voltolini nn.11/13	2	100%	203.177
2U	Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A	12	100%	1.651.354
2Y	Modena via Giulio Benassi nn.44/52/80	5	100%	1.174.944
3C	Marzaglia Nuova via G. Polacci nn.121/125/131	3	100%	801.564
3K	San Vito via Maria Curie n.12	1	100%	190.113
3T	San Prospero via Alessandro Volta n.7/1	4	100%	643.213
3U	Magreta di Formigine via Charles Darwin n.1	6	100%	841.212
3V	Magreta di Formigine via Bassa n.6B	3	100%	347.452
3Y	Medolla via Perugia n.21	6	100%	828.854
4B	Modena via Mar Ligure nn.86/110	2	100%	279.861
4D	Modena via Mar Ligure nn.65/75	3	100%	407.618
4E	Modena via Mar Ligure nn.44/60	2	100%	315.682
4H	Modena via Mar Adriatico nn.215/245	3	100%	389.713
4J	Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10	1	100%	128.591
4K	Modena stradello Scartazzetta n.3	12	100%	2.237.252
4U	Modena via Dei Gemelli n.108 Lotto A	1	100%	425.977
<b>Totale</b>		<b>87</b>		<b>13.543.556</b>

## II . CREDITI

Saldo al 31/12/2020	447.658
Saldo al 31/12/2019	409.590
Variazione	38.068

<u>Crediti v/soci e clienti per canoni di godimento, locazione e prestazioni di servizi:</u>	
Saldo al 31/12/2020 €uro 23.406 - Saldo al 31/12/2019 €uro 23.793	
Canoni di godimento alloggio in Cavazzona via dei Cantastorie n.13	1.248
Canoni di godimento alloggi in Limidi di Soliera via Italia nn.41-51	416
Canoni di godimento alloggi in San Prospero via Alessandro Volta n.7/1	1.181
Canoni di godimento alloggi in Modena via Giulio Benassi nn.44-52-80	832
Canoni di godimento alloggi in Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A	3.213
Canoni di godimento alloggi in Magreta via Charles Darwin n.1	6.459
Canoni di godimento alloggi in Modena Stradello Scartazzetta n.3	459
Canoni di godimento alloggi in Magreta via Bassa n.6B	4
Canoni di godimento alloggi in Modena via Mar Ligure nn.44-60	1.371
Canoni di godimento alloggio in San Vito via Marie Curie n.12	720
Canoni di godimento alloggi in Modena via Frosinone n.62	1.607
Canoni di godimento alloggi in Medolla via Perugia n.21	182
Crediti v/altri clienti per canoni di locazione	5.714
<b>Totale crediti v/soci e clienti</b>	<b>23.406</b>
<u>Crediti tributari:</u>	
Saldo al 31/12/2020 €uro 3.812 - Saldo al 31/12/2019 €uro 9.386	
Crediti v/erario per IRES a nuovo	1.714
Crediti v/erario per rimborso ritenute d'imposta in eccesso	1.076
Crediti d'imposta su T.F.R.	223
Crediti v/erario per imposta sostitutiva rivalutazione T.F.R.	34
Crediti v/erario per IRAP a nuovo	765
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>3.812</b>
<u>Crediti verso altri:</u>	
Saldo al 31/12/2020 €uro 420.440 - Saldo al 31/12/2019 €uro 376.411	
Crediti v/INAIL	2.056
Crediti v/dipendenti per liquidazione quote T.F.R.	17.500
Crediti v/altri per depositi cauzionali in denaro	105
Crediti v/banche da liquidare	3
Crediti v/altri per risarcimenti	24.965
Crediti v/Comune di Modena per caparra confirmatoria area Vaciglio	375.000
Crediti v/fornitori per note di credito da ricevere	811
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>420.440</b>

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

La tabella che segue mostra la variazione intervenuta nella consistenza dei crediti.

Voci di Bilancio	Consistenza Iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldi di Bilancio
Crediti verso soci e clienti	23.793		387	23.406
Crediti tributari	9.386		5.574	3.812
Crediti verso altri	376.411	44.029		420.440
<b>Totale</b>	<b>409.590</b>	<b>44.029</b>	<b>5.961</b>	<b>447.658</b>

### III . ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

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

Esse hanno subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

<u>Altre partecipazioni:</u>		
Costo storico		49.561
+Rivalutazioni esercizi precedenti		
- Svalutazioni esercizi precedenti		
= Valore ad inizio esercizio		49.561
+ Acquisizioni dell'esercizio		
+ Rivalutazioni dell'esercizio		
+ Trasferimenti da altra voce		
- Alienazioni e stralci		
- Svalutazioni dell'esercizio		
- Trasferimenti ad altra voce		
<b>= Valore a fine esercizio</b>		<b>49.561</b>

Le altre partecipazioni risultano così costituite:

- Quota di partecipazione nella Banca Popolare Emilia Romagna pari a €uro 692 (n.191 azioni);
- Quota di partecipazione nella Banca Intesa San Paolo pari a €uro 4.924 (n.1990 azioni);
- Quota di partecipazione nella Assicuratrice Milanese Spa pari a €uro 25.823 (n.111.145 azioni di nominali €uro 0,52 a seguito aumento di capitale sociale gratuito deliberato dall'assemblea straordinaria dei soci in data 22 aprile 2020). Data la rilevanza della partecipazione si precisa quanto segue: il patrimonio netto della società al 31/12/2019 è pari a €uro 47.061.000, il capitale sociale è pari a €uro 35.000.000 e l'utile dell'esercizio è pari a €uro 7.975.000. La quota di capitale in carico a Unioncasa al 31/12/2020 è pari allo 0,144%.
- Quota di partecipazione in B.CODICE CIVILE Emilbanca scrl pari a €uro 18.122 (n.750 azioni).

### IV . DISPONIBILITA' LIQUIDE

Saldo al 31/12/2020	6.498.254
Saldo al 31/12/2019	4.228.943
Variazione	2.269.311

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	416.790
EMILBANCA agenzia 1 di Modena c/c 555	6.078.303
<i>Totale depositi bancari</i>	<u>6.495.093</u>
Denaro e valori in cassa	3.161
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.498.254</b>

### D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Saldo al 31/12/2020	3.271
Saldo al 31/12/2019	7.371
Variazione	(4.100)

L'esercizio non rileva ratei attivi.

Per quanto riguarda i risconti attivi:

Canoni di manutenzione hardware, software e sito web	1.895
Consulenza RSPP D.Lgs. 81	750
Canoni vari beni di terzi	40
Canoni di pubblicità e propaganda	118
Costi informazioni ai soci ( quota canone Mailchimp)	468
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>3.271</b>

## PASSIVO PATRIMONIALE

### A) PATRIMONIO NETTO

#### CAPITALE SOCIALE

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:

<i>Capitale Sociale all'inizio dell'esercizio (quote n. 7.051)</i>	70.013
+ n. 57 quote da €uro 25,00 sottoscritte e versate dal 01/01/2020	1.425
- n. 18 quote da €uro 2,58 per soci receduti e deceduti	(46)
- n. 6 quote da €uro 25,00 per soci receduti e deceduti	(150)
+ Rivalutazione quote (articolo 7 Legge 59/92)	
+ n.1 quota da €uro 2,58 a seguito riammissione	2
<b>= Capitale Sociale alla fine dell'esercizio (quote n.7.085)</b>	<b>71.244</b>

#### RISERVE

La riserva legale della cooperativa è indivisibile ai sensi dell'articolo 20 dello statuto sociale. L'importo complessivo della riserva, pari a €uro 19.169.104, 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. Nella tabella che segue vengono illustrati i movimenti intervenuti nelle voci di patrimonio netto.

<i>Descrizione</i>	<i>Capitale Sociale</i>	<i>Riserva Legale</i>	<i>Altre Riserve</i>	<i>Risultato d'esercizio</i>	<i>Totale</i>
<i>Inizio dell'esercizio precedente 01/01/2019</i>	71.795	19.481.212	220.019	(444.495)	19.328.531
Destinazione del risultato d'esercizio					
- contributo 3% Legge 59/92					
- accantonamento Riserve indivisibili		(444.495)			
- incrementi altre riserve					
- altre destinazioni					
Altre variazioni :					
- incrementi di capitale sociale	1.600				
- decrementi di capitale sociale	(3.382)				
Risultato dell'esercizio precedente				135.567	
<i>Chiusura esercizio precedente 31/12/2019</i>	70.013	19.036.717	220.019	135.567	19.462.316
Destinazione del risultato d'esercizio					
- contributo 3% Legge 59/92				(4.067)	
- accantonamento Riserve indivisibili		131.500		(131.500)	
- altre destinazioni					
Altre variazioni :					
- incrementi di capitale sociale	1.427				
- decrementi di capitale sociale	(196)				
- altri incrementi della Riserva Legale		887			
<i>Risultato dell'esercizio corrente</i>				52.008	
<b>Chiusura esercizio corrente 31/12/2020</b>	<b>71.244</b>	<b>19.169.104</b>	<b>220.019</b>	<b>52.008</b>	<b>19.512.375</b>

Nel prospetto di seguito riportato viene fornita l'analisi del patrimonio netto sotto i profili della disponibilità e della distribuibilità:

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>	<i>Possibilità di utilizzazione</i>	<i>Quota Disponibilità</i>	<i>Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei 3 esercizi precedenti</i>
Capitale	71.244			
Riserva Legale	19.169.104	Copertura perdite	19.169.104	(930.458)
Altre riserve	220.019	Copertura perdite	220.019	
<b>Totale</b>	<b>19.460.367</b>		<b>19.389.123</b>	
Quota non distribuibile	19.389.123			
Quota residua distribuibile				

## ALTRE RISERVE

Sono costituite da:

- Riserva da conversione capitale sociale in Euro pari a €uro 22;
- Riserva articolo 15 Legge 516/82 (condono fiscale) apportata a seguito fusione Co.Pro.C.A. pari a €uro 132.644;
- Altre riserve per fondo contributi a fondo perduto apportate a seguito fusione della cooperativa La Montanara pari a €uro 87.353.

Per un totale altre riserve pari a €uro 220.019.

## 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:

Fondo alla fine dell'esercizio precedente	126.903
Utilizzazione dell'esercizio	4.160
Accantonamento di competenza dell'esercizio	
Fondo alla fine dell'esercizio	122.743

L'utilizzazione dell'esercizio si riferisce a competenze e spese per assistenza tecnica nella procedura ATP del Condominio Il Melograno in via Giulio Benassi a Modena.

Il Fondo svalutazione partecipazioni non ha avuto movimentazione:

Fondo alla fine dell'esercizio precedente	2.582
Accantonamento di competenza dell'esercizio	
Fondo alla fine dell'esercizio	2.582

## C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La cooperativa ha provveduto ad effettuare per i propri dipendenti gli accantonamenti di cui all'articolo 2120 Codice Civile, secondo la disciplina prevista dallo stesso articolo, dalla Legge 29/05/1982 n. 297, e dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, che hanno comportato, nel Fondo Trattamento di Fine Rapporto, i movimenti di seguito riepilogati:

<i>Fondo alla fine dell'esercizio precedente</i>	258.349
+ Accantonamenti di competenza dell'esercizio	20.201
+ Rivalutazioni di competenza dell'esercizio	3.375
- Trattenuta imposta sostitutiva su rivalutazione T.F.R.	574
- Liquidazioni per dipendenti cessati dal servizio	40.713
- Quote versate a fondi di previdenza integrativa	4.058
+ Rettifiche	0
<b>= Fondo alla fine dell'esercizio</b>	<b>236.580</b>



**D) DEBITI**

Saldo al 31/12/2020	15.105.334
Saldo al 31/12/2019	16.877.882
Variazione	(1.772.548)

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. Si riporta di seguito la tabella dei debiti distinti in base al periodo di realizzo e di durata residua superiore a cinque anni ai sensi dell'articolo 2427 n.6 Codice Civile :

<i>Voci di Bilancio</i>	<i>Valore a Bilancio</i>	<i>Scadenti entro 1 a</i>	<i>Scadenti entro 5 a</i>	<i>Scadenti oltre 5 anni</i>
Debiti v/soci per fin.ti frutt.ri (prestito sociale)	14.214.346	14.214.346		
Debiti v/banche:				
competenze da liquidare c/affidamenti	2.278	2.278		
mutui ipot.ord.su immobili assegnati in proprietà	36.682	2.250	9.741	24.691
mutui ipot.su immobili in proprietà e locazione	140.705	16.996	77.949	45.760
<b>Totale debiti v/banche</b>	<b>179.665</b>	<b>21.524</b>	<b>87.690</b>	<b>70.451</b>
Debiti v/altri finanziatori:				
v/soci per finanziamento di interventi sociali	151.911	151.911		
v/altri per quota varianti locale commerciale	1.116	1.116		
<b>Totale debiti v/altri finanziatori</b>	<b>153.027</b>	<b>153.027</b>		
Debiti c/fornitori:				
v/altri fornitori	30.938	30.938		
v/fornitori per fatture da ricevere	25.724	25.724		
<b>Totale debiti v/fornitori</b>	<b>56.662</b>	<b>56.662</b>		
Debiti tributari:				
Ritenute fiscali su retribuzioni personale dipendenti	17.756	17.756		
Ritenute fiscali su redditi lavoro autonomo	806	806		
Ritenute fiscali su compensi amministratori	6.661	6.661		
Ritenute fiscali su interessi di prestito sociale	72.847	72.847		
Erario c/IVA	13.785	13.785		
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>111.855</b>	<b>111.855</b>		
Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale:				
v/INPS personale dipendente	13.060	13.060		
v/INPS lavoro autonomo	5.688	5.688		
v/Previdenza Cooperativa	1.869	1.869		
<b>Totale debiti v/istituti di previdenza e sicurezza soc.le</b>	<b>20.617</b>	<b>20.617</b>		
Altri debiti:				
v/amministratori c/compensi da liquidare	13.068	13.068		
v/banche c/competenze da liquidare	182	182		
v/sindaci c/compensi da liquidare	2.075	2.075		
v/soci c/rimborso prestito sociale	83.357	83.357		
v/soci c/fondo di garanzia assegnazioni in godim.	133.585	133.585		
v/soci c/depositi cauzionali assegnazioni in godim.	30.353	30.353		
v/dipendenti c/retribuzioni da liquidare	8.240	8.240		
quote sociali c/soci esclusi	386	386		
quote sociali c/soci receduti	1.753	1.753		
v/terzi c/depositi cauzionali locazioni comm.li	6.450	6.450		
v/soci c/caparre confirmatorie	72.000	72.000		
v/terzi c/depositi cauzionali locazioni immobili	5.663	5.663		
v/soci per eccedenza versamento canone di god.	217	217		
v/dipendenti per 14ma mensilità	11.826	11.826		
v/dipendenti per ferie non godute	7	7		
<b>Totale altri debiti</b>	<b>369.162</b>	<b>369.162</b>		
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>15.105.334</b>	<b>14.947.193</b>	<b>87.690</b>	<b>70.451</b>

## E) RATEI PASSIVI

Saldo al 31/12/2020	2.149
Saldo al 31/12/2019	845
Variazione	1.304

La posta risulta così composta:

Quota interessi di competenza esercizio 2020 su rata di mutuo ipotecario fabbricato a Modena in via Mons. Luigi Boni n.15	426
Quota contributi Coopersalute relativi al mese di dicembre 2020	55
Quota interessi su mutui ipotecari alloggi in Pavullo via Tondi n.10	37
Quota di costo canone internet e telefonia portatile	3
Quota spese condominiali – Condominio Bassa di Magreta	144
Quota spese condominiali – Condominio Europa di Modena	1.478
Quota canone di manutenzione hardware	6
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>2.149</b>

## E) RISCONTI PASSIVI

Saldo al 31/12/2020	13.861
Saldo al 31/12/2019	15.792
Variazione	(1.931)

La posta risulta composta dalla quota di canoni di godimento e di locazione d'immobili di competenza esercizio 2021 pari a euro 13.861.

## IMPEGNI E GARANZIE

Saldo al 31/12/2020	10.256.611
Saldo al 31/12/2019	10.569.193
Variazione	(312.582)

Le garanzie prestate ammontano in totale a euro 10.256.611 e riguardano:

**A – IPOTECHE** per complessivi euro 9.390.000 composte da:

- Ipoteca di euro 4.800.000 rilasciata a Emilbanca a fronte dell'erogazione in data 06/12/2007 di un mutuo ipotecario di euro 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 31/12/2020 euro 140.705 per rimanenti n.3 alloggi)
- Ipoteca residuale di euro 90.000 rilasciata a BPER Banca a fronte dell'erogazione in data 06/12/2013 di un mutuo fondiario di euro 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 31/12/2020 euro 36.682 per rimanente di n.1 alloggio)
- Ipoteca di euro 4.500.000 rilasciata a Emilbanca il 12/12/2014 a fronte della concessione di un affidamento di euro 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 euro 866.611

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
Comune di Modena	opere di urbanizzazione	16/18133821	21/12/2016	29.716	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

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

## CONTO ECONOMICO

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2020	1.472.133
Saldo al 31/12/2019	4.114.652
Variazione	(2.642.519)

In ossequio a quanto stabilito dagli articoli 2512 e 2513 del Codice Civile e ai sensi dell'articolo 223 duodecies delle norme di attuazione e transitorie del Codice Civile 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' 97,65% del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425 Codice Civile, 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 €uro 5.461.094 sono così distinti :

	Valore di bilancio al 31/12/2020	Valore di bilancio al 31/12/2019
Assegnazioni in proprietà di n.27 alloggi e pertinenza a soci	4.897.679	5.868.017
Prestazioni di servizi diversi a nostri soci	3.649	18.024
Assegnazioni in godimento a termine a soci	420.135	509.803
Assegnazioni in godimento con proprietà differita a soci	11.574	11.577
Canoni di locazione a terzi per unità immobiliari a destinazione civile	95.472	101.812
Canoni di locazione a terzi per unità immobiliari a destinazione commerciale	31.135	28.429
Prestazioni di servizi a terzi	1.450	1.150
<b>Totale</b>	<b>5.461.094</b>	<b>6.538.812</b>

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	Rimanenze Iniziali	Incr/Decr d'esercizio	Asseg/Alien d'esercizio	Rimanenze Finali
95) Modena località Ganaceto	317.597			317.597
2F) Pavullo lotto ex Severi	646.879			646.879
2K) Pavullo località Coscogno	366.536	171		366.707
2R) Modena via Salvo D'Acquisto	1.843.399	10.540		1.853.939
2Z) Camposanto PEEP Lotto 11B	162.504	1.150		163.654
3D) Modena ex Mercato Bestiame	3.883.578	1.427		3.885.005
3I) Carpi Comparto C4 Canalvecchio	1.703.243	3.537		1.706.780
3Z) Pavullo PEEP La Sbrugna Lotto 23	244.048	300		244.348
3J) Campogalliano PEEP Panzano	331.009			331.009
4R) Modena Strada Chiesa Saliceta	514.432			514.432
4S) Serramazzone Casa Mazzoni Lotto 10	71.154			71.154
4T) Pavullo PEEP La Sbrugna Lotto 18	196.161	300		196.461
4W) Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1	155.722	3.403		159.125
4Z) Modena PEEP via dei Gemelli	3.744	146.077		149.821
5A) Modena stradello Saliceta Lotto A	621.880	5.706		627.586
5B) Modena stradello Saliceta Lotto B	422.649	5.265		427.914
5C) Modena stradello Saliceta Lotto C	158.974	3.270		162.244
5D) Modena stradello Saliceta Lotto D	158.974	3.270		162.244
5E) Modena area Nuova Estense/Vaciglio		1.348		1.348
<b>Totale</b>	<b>11.802.483</b>	<b>185.764</b>		<b>11.988.247</b>

**INTERVENTI EDILIZI ULTIMATI DA ASSEGNARE**

<b>Programma edilizio</b>	<b>Rimanenze Iniziali</b>	<b>Incr/Decr d'esercizio</b>	<b>Asseg/Alien. d'esercizio</b>	<b>Rimanenze Finali</b>
1A) Modena via Mons. Boni n.15	425.161			425.161
1B) Cognento via Guareschi nn.99-107	314.923			314.923
1J) Spilamberto via M.L. King nn.5-7	411.769			411.769
2B) Castelfranco via Cantastorie n.13	149.070			149.070
2D) Carpi via A. Barbieri nn.1-5	460.226	753	220.132	271.497
2J) Limidi di Soliera via Italia nn.41-51	1.104.559			1.104.559
2S) Carpi via Ivo Voltolini nn.11-13	203.177			203.177
2U) Pavullo via Coscogno n.100/A	1.651.354			1.651.354
2Y) Modena via G. Benassi nn.44-52-80	1.852.238	7.126	795.000	1.174.944
3C) Marzaglia via Polacci nn-121-125-131	801.105	459		801.564
3K) San Vito via Maria Curie n.12	190.034	79		190.113
3T) San Prospero via A. Volta n.7/1	643.213			643.213
3U) Magreta via Charles Darwin n.1	841.124	88		841.212
3V) Magreta via Bassa n.6B	347.364	88		347.452
3Y) Medolla via Perugia n.21	828.854	350		828.854
4A) Modena via Mar Ligure n.138	397.320	911	450.800	
4B) Modena via Mar Ligure nn.86-110	1.166.187	1.842	1.002.000	279.861
4D) Modena via Mar Ligure nn.65-75	537.202	846	150.000	407.618
4E) Modena via Mar Ligure nn.44-60	573.971	921	293.000	315.682
4G) Modena via Mar Ligure n.10	124.665	230	133.000	
4H)Modena via Mar Adriatico nn.215/245	949.419	1.752	640.000	389.713
4L)Modena via Mar Adriatico nn.220/240	514.452	885	632.000	
4J) Pavullo n.F. via Bruna Tondi n.10	128.041	550		128.591
4K) Modena stradello Scartazzetta n.3	2.234.976	2.276		2.237.252
4U) Modena via dei Gemelli n.108	745.360	6.019	372.000	425.977
4V) Modena via dei Gemelli n.96	188.294	1.991	209.747	
<b>Totale</b>	<b>17.784.058</b>	<b>27.166</b>	<b>4.897.679</b>	<b>13.543.556</b>

Altri ricavi e proventi si riferiscono a:

	<b>Valore di bilancio al 31/12/2020</b>	<b>Valore di Bilancio al 31/12/2019</b>
Tasse di ammissione a soci	1.425	1.550
Penalità addebitate ai soci	9.309	
Abbuoni, arrotondamenti attivi	5	10
Rimborsi spese condominiali		1.714
Rimborsi spese diverse da soci e clienti	6.793	2.789
Maggior credito IRES a nuovo da Unico	2.717	1.690
Proventi da cessione contratto di leasing finanziario n. IF898072	29.005	
Proventi da rimborsi assicurativi	1.100	
Quota debito IRAP 2019 non dovuta art.24 D.L.19/05/20 n.34	1.518	
Depositi cauzionali non rimborsati a clienti per rimborso spese	1.650	
Insussistenza per deposito cauzionale apportato da fusione	1.627	
Cessione di materiale hardware e software obsoleti	195	
Proventi da cessione di arredamento d'ufficio usato	166	
Altri ricavi e proventi	25	569
Contributi erogati da Camera di Commercio	3.500	
Quota prima rata acconto IRAP 2020 non dovuta art.24 DL 34/2020	6.742	
<b>Totale</b>	<b>65.777</b>	<b>8.322</b>

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

Saldo al 31/12/2020	1.048.908
Saldo al 31/12/2019	3.588.188
Variazione	(2.539.280)

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

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Cancelleria	488	775
Stampati e carta	478	5.822
Beni strumentali inferiori a euro 516,46	1.307	436
Materiale per macchine d'ufficio elettroniche	791	1.325
Altri materiali di consumo	395	257
<b>Totale</b>	<b>3.459</b>	<b>8.615</b>

I costi per servizi pari a euro 456.721 comprendono le seguenti voci :

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Costi di formazione interventi edilizi assegnati a soci	212.930	2.632.905
Costi su interventi edilizi assegnati in precedenti esercizi	8.262	8.498
Costi per formazione professionale	500	
Manutenzioni a carattere ordinario su immobili	24.433	39.687
T.A.R.I. tributo comunale sui rifiuti	836	873
Altri servizi condominiali su fabbricati civili e commerciali	61.434	71.770
Costi per pubblicità e propaganda	13.090	12.886
Costi per fidejussioni	442	400
Abbonamenti e canoni servizi internet	1.230	1.000
Costi per energia elettrica	2.700	3.448
Assicurazioni globali nostri fabbricati	2.440	2.409
Costi per telefonia fissa	2.640	2.200
Costi per telefonia mobile	2.631.	2.341
Spese postali varie	882	6.078
Servizio pulizia uffici	3.487	3.804
Manutenzione ordinaria impianti	200	
Manutenzioni beni di terzi	54	
Consulenza RSPP D.Lgs. 81	1.050	
Costi per sanificazione locali COVID	1.572	
Costi per sorveglianza sanitaria aziendale	383	
Spese incasso v/fornitori	144	144
Consulenze e prestazioni tecniche/commerciali		230
Provvigioni per intermediazioni immobiliari	360	1.120
Assicurazioni antinfortunistica dipendenti e amministratori	3.765	3.765
Assicurazione kasko chilometrica		4.505
Costi per G.D.P.R. 2016/679 Privacy		399
Costi per informazione ai soci	5.742	5.332
Canoni di manutenzione software	5.802	3.353
Canoni di manutenzione hardware	2.991	2.288
Oneri di gestione nostro sito web	700	110
Canoni e manutenzioni macchine d'ufficio elettroniche		65
Costi per servizi e spese di leasing	327	359
Assistenza e consulenza legale	9.299	
Costi per congressi, fiere e manifestazioni		585
Costi per compensi agli amministratori	20.700	23.100
Costi per compensi collegio sindacale	12.360	12.360
Assistenza e consulenza amministrativa	4.759	4.971

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Costi per onorari e rimborsi notarili		2.170
Costi per controllo contabile	2.500	2.500
Costi di revisione ordinaria del bilancio		3.927
Assistenza e consulenza fiscale tributaria	10.457	10.660
Assistenza e consulenza software	10.397	6.595
Costi per revisione legale bilancio	9.785	9.928
Contributi INPS lavoro autonomo	3.792	4.176
Costi per servizio raccolta carta	300	300
Costo copia noleggio fotocopiatrice	3.011	
Abbuoni e arrotondamenti passivi	8	10
Costi per certificazione sistema qualità	2.933	2.192
Commissioni e spese bancarie diverse	2.415	2.599
Costi per rimborsi spese personale dipendente	2.978	5.287
<b>Totale</b>	<b>456.721</b>	<b>2.901.329</b>

I costi per il godimento beni di terzi pari a €uro 27.861 comprendono le seguenti voci :

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Canoni di leasing ufficio di Carpi	18.713	18.287
Canoni di locazione per locale interrato	767	764
Canoni di locazione autorimessa via Rainusso n. 40/D	7.000	7.000
Costi per affitto sala riunioni	443	238
Canoni d'uso programmi software	807	4.020
Canoni vari beni di terzi	131	130
<b>Totale</b>	<b>27.861</b>	<b>30.439</b>

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

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Retribuzioni del personale dipendente	270.654	324.313
Contributi previdenziali e assistenziali	73.654	88.176
Contributi a Coopersalute	675	708
Accantonamento TFR personale dipendente	23.576	25.732
Premio INAIL	1.320	1.567
Contributi a Previdenza Cooperativa	1.815	1.830
<b>Totale</b>	<b>371.694</b>	<b>442.326</b>

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali di cui abbiamo riferito trattando dello stato patrimoniale ammontano complessivamente a €uro 16.049 così imputati:

- Quota ammortamento immobilizzazioni immateriali pari a €uro 4.015 riferita ai diritti di opere dell'ingegno, software e programmi di elaborazione;
- Quota ammortamento immobilizzazioni materiali €uro 12.034.

Per quanto riguarda gli oneri diversi di gestione, pari a euro 173.124, si precisa che essi comprendono le seguenti voci :

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Oneri per imposta di registro	1.574	2.497
Oneri per imposta di bollo	291	549
Oneri diritto annuale CODICE CIVILE I.A.A.	579	144
I.M.U.	149.984	149.046
Oneri per tributi diversi consorzi di bonifica T.A.S.I.	1.184	1.220
Oneri per erogazioni liberali	2.300	5.700
Omaggi a terzi superiori a euro 25,85	64	
Beni di consumo vari	243	441
Oneri diversi di gestione tipica	195	
Costi per abbonamenti e acquisto libri		204
Costi per contributi associativi	7.868	13.172
Costi ticket convenzione mensa aziendale	5.186	3.337
Omaggi a terzi inferiori a euro 50,00	568	1.023
Quota IVA indetraibile pro-rata	1.168	4.057
Costi per spese di rappresentanza	1.090	550
Perdite su crediti v/soci divenuti inesigibili		3.670
Minusvalenze per dismissione cespiti	830	
<b>Totale</b>	<b>173.124</b>	<b>193.548</b>

### C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Saldo al 31/12/2020 (291.268)

Saldo al 31/12/2019 (296.339)

Variazione 5.071

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
<i>Proventi da partecipazioni:</i>		
Proventi e dividendi da partecipazioni in altre imprese	5.864	4.445
<b>Totale</b>	<b>5.864</b>	<b>4.445</b>
<i>Altri proventi finanziari:</i>		
da titoli iscritti nell'attivo circolante che non cost. partecipaz.	39	
Rimborso da soci oneri finanziari c/mutui ipotecari		129
Proventi finanziari da crediti verso banche	3.152	5.430
Proventi finanziari da crediti verso soci	1.659	5.890
<b>Totale</b>	<b>4.850</b>	<b>11.449</b>

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 Codice Civile :

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Commissioni su affidamenti bancari	9.000	9.000
Interessi passivi su mutui ipotecari ordinari	7.617	8.450
Interessi passivi su prestiti da soci	285.360	294.169
Oneri finanziari diversi		591
Interessi passivi v/banche c/affidamenti	5	23
<b>Totale</b>	<b>301.982</b>	<b>312.233</b>

## D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Saldo al 31/12/2020

Saldo al 31/12/2019 2.582

Variazione

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Svalutazione di partecipazioni		2.582
<b>Totale</b>		<b>2.582</b>

## IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
IRES	63.093	73.845
IRAP	16.856	18.131
<b>Totale</b>	<b>79.949</b>	<b>91.976</b>

Ai sensi della voce 15 dell'articolo 2427 Codice Civile si precisa che il numero medio dei dipendenti è stato nell'esercizio di 5,82 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		1	3	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

Ai sensi della voce 16 dell'articolo 2427 Codice Civile si evidenzia che i compensi agli organi sociali per l'esercizio 2020 sono stati così liquidati :

	Valore di Bilancio al 31/12/2020	Valore di Bilancio al 31/12/2019
Compensi agli amministratori sulla base della delibera adottata dall'assemblea soci il 30/04/2019	20.700	23.100
Compensi al collegio sindacale sulla base della delibera adottata dall'assemblea soci del 28/04/2018	12.360	12.360
<b>Totale compensi liquidati agli organi sociali</b>	<b>33.060</b>	<b>35.460</b>



Ai sensi dell'articolo 2427 n.8 Codice Civile 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 Codice Civile si precisa che la voce A5 non comprende proventi di entità eccezionale.

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

Ai sensi dell'articolo 2427 n.22 quater Codice Civile dopo la chiusura dell'esercizio si segnalano i seguenti fatti di rilievo:

- È stata costituita in data 26/03/2021 con altri tre operatori la società Union-Habitat s.r.l. Rigenerazione & Servizi, con capitale sociale di €uro 10.000 nella quale Unioncasa ne detiene una quota pari al 70%. La società opererà principalmente nei settori riguardanti la riqualificazione edilizia e l'efficientamento energetico. Si proporrà inoltre quale General Contractor nella gestione legata ai servizi connessi alla riqualificazione energetica e la messa in sicurezza sismica cosiddetti "Superbonus", riferiti al potenziamento delle detrazioni fiscali introdotte dall'art.119 del D.L. 34/2020.
- L'acquisizione per atto pubblico in data 02/04/2021 di un'area edificabile in Modena località Vaciglio della potenzialità edificatoria pari a 23 alloggi. La cooperativa si era aggiudicata detta area tramite Asta Pubblica indetta dall'amministrazione comunale in data 07/10/2020.

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 €uro 14.214.346 in capo a n.450 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 7,98.

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 Codice Civile, si rende noto che l'evoluzione prevedibile della gestione contempla, per l'esercizio 2021 l'avvio dei lavori di costruzione di n. 40 alloggi da assegnare ai soci in proprietà e in godimento nelle sue varie forme così localizzati:

- Modena P.E.E.P. via dei Gemelli : n.14 alloggi;
- Carpi Comparto C4 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.

Sul piano economico, l'esercizio 2020 registra quindi un utile d'esercizio pari a €uro 52.008 che il Consiglio di Amministrazione, come disposto dall'articolo 2427 n.22 septies Codice Civile, sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a €uro 1.560 al Fondosviluppo Spa fondo di promozione cooperativa costituito dalla Confederazione Cooperative Italiane, ai sensi dell'articolo 2545 quater del Codice Civile;
- Per la quota rimanente, pari a €uro 50.448, al fondo di riserva, indivisibile per statuto, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 16/12/1997 n.904.

Modena li, 13/05/2021

*Firmato*  
*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*  
*Meschiari Paolo*