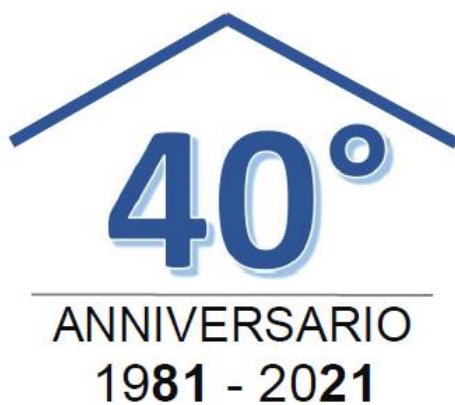




***Bilancio d'esercizio***  
***al 31/12/2021***



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

Sede in Modena, via Emilia Ovest n.101

## ORGANI SOCIALI IN CARICA AL 31.12.2021

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

Meschiari Paolo (Presidente)

Torri Piero (Vicepresidente)

Coghi 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 31/12/2021 euro 56.246

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 31/12/2021

in forma abbreviata ai sensi articolo 2435 bis codice civile

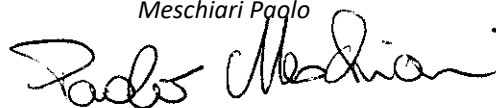
| ATTIVO PATRIMONIALE                 |   | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|-------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>A</b>                            | <b>CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>          |                   |                   |
| <b>B</b>                            | <b>IMMOBILIZZAZIONI</b>                                     |                   |                   |
| I                                   | Immobilizzazioni immateriali                                | 600               | 4.615             |
| II                                  | Immobilizzazioni materiali                                  | 2.448.851         | 2.457.424         |
| III                                 | Immobilizzazioni finanziarie                                | 7.456             | 3.038             |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>  |   | <b>2.456.907</b>  | <b>2.465.077</b>  |
| <b>C</b>                            | <b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>                                    |                   |                   |
| I                                   | Rimanenze   | 25.246.565        | 25.531.803        |
| II                                  | Crediti   |                   |                   |
|                                     | a) esigibili entro l'esercizio successivo                   | 171.137           | 447.658           |
|                                     | <b>Totale crediti</b>                                       | <b>171.137</b>    | <b>447.658</b>    |
| III                                 | Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 51.784            | 49.561            |
| IV                                  | Disponibilità liquide                                       | 6.568.200         | 6.498.254         |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b> |   | <b>32.037.686</b> | <b>32.527.276</b> |
| <b>D</b>                            | <b>RATEI E RISCONTI</b>                                     | 5.132             | 3.271             |
| <b>TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)</b>      |   | <b>34.499.725</b> | <b>34.995.624</b> |

| <b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>       |  | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>A</b>                          | <b>PATRIMONIO NETTO</b>  |                   |                   |
| I                                 | Capitale sociale   | 56.246            | 71.244            |
| II                                | Riserva da soprapprezzo delle azioni                             |                   |                   |
| III                               | Riserve di rivalutazione   |                   |                   |
| IV                                | Riserva legale   | 19.219.552        | 19.169.104        |
| 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                                   | (359.473)         | 52.008            |
| X                                 | Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio               |                   |                   |
| <b>Totale patrimonio netto</b>    |  | <b>19.136.344</b> | <b>19.512.375</b> |
| <b>B</b>                          | <b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>                                 | <b>118.800</b>    | <b>125.325</b>    |
| <b>C</b>                          | <b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>              | <b>136.404</b>    | <b>236.580</b>    |
| <b>D</b>                          | <b>DEBITI</b>  |                   |                   |
|                                   | a) esigibili entro l'esercizio successivo                        | 14.988.506        | 14.947.193        |
|                                   | b) esigibili oltre l'esercizio successivo                        | 105.770           | 158.141           |
|                                   | <b>Totale debiti</b>   | <b>15.094.276</b> | <b>15.105.334</b> |
| <b>E</b>                          | <b>RATEI E RISCONTI</b>  | 13.901            | 16.010            |
| <b>TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)</b> |  | <b>34.499.725</b> | <b>34.995.624</b> |

| <b>CONTO ECONOMICO</b> |   | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b>  |
|------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>A</b>               | <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                        |                    |                    |
| 1                      | Ricavi delle vendite e delle prestazioni              | 2.556.865          | 5.461.094          |
| 2                      | Variazione degli interventi ultimati da assegnare     | (1.789.577)        | (4.240.502)        |
| 3                      | Variazioni degli interventi in corso di costruzione   | 1.504.339          | 185.764            |
| 5                      | Altri ricavi e proventi                               |                    |                    |
|                        | b) altri  | 22.049             | 65.777             |
|                        | Totale altri ricavi e proventi                        | 22.049             | 65.777             |
|                        | <b>Totale valore della produzione</b>                 | <b>2.293.676</b>   | <b>1.472.133</b>   |
| <b>B</b>               | <b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                         |                    |                    |
| 6                      | per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | (3.765)            | (3.459)            |
| 7                      | per servizi   | (1.771.527)        | (456.721)          |
| 8                      | per godimento di beni di terzi                        | (9.997)            | (27.861)           |
| 9                      | per il personale                                      |                    |                    |
|                        | a) salari e stipendi                                  | (257.533)          | (270.654)          |
|                        | b) oneri sociali                                      | (69.888)           | (74.329)           |
|                        | c) trattamento di fine rapporto                       | (27.065)           | (23.576)           |
|                        | e) altri costi  | (3.088)            | (3.135)            |
|                        | Totale costi del personale                            | (357.574)          | (371.694)          |
| 10                     | Ammortamenti e svalutazioni                           |                    |                    |
|                        | a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali    | (4.015)            | (4.015)            |
|                        | b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali      | (12.573)           | (12.034)           |
|                        | Totale ammortamenti e svalutazioni                    | (16.588)           | (16.049)           |
| 13                     | Altri accantonamenti                                  |                    |                    |
| 14                     | Oneri diversi di gestione                             | (200.245)          | (173.124)          |
|                        | <b>Totale costi della produzione</b>                  | <b>(2.359.696)</b> | <b>(1.048.908)</b> |

| <b>CONTO ECONOMICO</b>                                    |   | <b>31/12/2021</b> | <b>31/12/2020</b> |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b> |   | <b>(66.020)</b>   | <b>423.225</b>    |
| <b>C</b>  | <b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>                               |                   |                   |
| 15  | Proventi da partecipazioni<br>da altre imprese                    | 11.261            | 5.864             |
|   | Totale proventi da partecipazioni                                 | 11.261            | 5.864             |
| 16  | Altri proventi finanziari<br>d)proventi diversi                   | 569               | 4.850             |
|   | Totale altri proventi finanziari                                  | 569               | 4.850             |
| 17  | Interessi e altri oneri finanziari<br>verso altri                 | (290.541)         | (301.982)         |
|   | Totale interessi e altri oneri finanziari                         | (290.541)         | (301.982)         |
|   | <b>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>              | <b>(278.711)</b>  | <b>(291.268)</b>  |
| <b>D</b>  | <b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. E PASS. FINANZIARIE</b>           |                   |                   |
| 18  | Rivalutazioni   |                   |                   |
| 19  | Svalutazioni di partecipazioni                                    |                   |                   |
|   | <b>Totale delle rettifiche (18-19)</b>                            |                   |                   |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A – B +/- C +/- D)</b>  |   | <b>(344.731)</b>  | <b>131.957</b>    |
| 20  | Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate | (14.742)          | (79.949)          |
| 21  | Utile (perdita) dell'esercizio                                    | (359.473)         | 52.008            |

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 31/12/2021 euro 56.246

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 31/12/2021***

### ***Nota Integrativa***

Il bilancio d'esercizio della nostra cooperativa chiuso al 31/12/2021, è stato redatto in forma abbreviata, in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2435-bis del codice civile, in quanto ricorrono i presupposti di cui al comma 1 del predetto articolo, tenendo conto dei principi contabili emanati dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità). È redatto altresì in conformità alle disposizioni previste dagli articoli 2423, 2423-bis, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis e 2427 del codice civile.

Non si sono inoltre verificati casi eccezionali che abbiamo reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al quarto comma dell'articolo 2423 e al secondo comma dell'articolo 2423-bis del codice civile. Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'articolo 2435-bis codice civile, lo Stato patrimoniale ed il Conto economico rispecchiano fedelmente la struttura imposta dagli articoli del Codice Civile:

- è stato indicato, per ciascuna voce, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, in modo da consentire la comparazione tra i bilanci;
- tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente;
- ai fini di una maggiore chiarezza, nello stato patrimoniale e nel conto economico è stata omessa l'indicazione delle voci previste dagli schemi del codice civile aventi saldo uguale a zero nei due anni e non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

La nota integrativa contiene le informazioni specifiche per le società cooperative, che nel bilancio in forma ordinaria sarebbero da inserire nella relazione sulla gestione, quali i criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico e le determinazioni assunte per l'ammissione dei nuovi soci, previste dagli articoli 2545 e 2528 del codice civile. Inoltre la cooperativa 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 società fiduciaria o per interposta persona. Le informazioni in nota integrativa relative alle voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato patrimoniale e nel Conto economico, in osservanza di quanto previsto dall'articolo 2427, comma 2, codice civile, dal Principio Contabile OIC 12 e nel rispetto dell'obbligatoria tassonomia per l'elaborazione della nota integrativa nel formato XBRL.

Il bilancio d'esercizio viene redatto e pubblicato con gli importi espressi in unità di euro. In tal senso si segnala che, nell'ambito dell'operazione di eliminazione dei decimali dalle poste contabili, ai fini dell'espressione dei dati di bilancio in unità di euro, si è operato mediante arrotondamento per eccesso o per difetto, come consentito dalla C.M. 106/E del 21/12/2001. Nella redazione del bilancio è stata rispettata la clausola generale di chiarezza, veridicità e correttezza nella rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di formazione del bilancio.

Tale bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Per quanto concerne il principio della continuità aziendale, si evidenzia che la valutazione delle voci del bilancio chiuso al 31/12/2021, è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività ex articolo 2423-bis, comma 1, del codice civile e quindi adottando gli ordinari criteri di funzionamento di cui all'articolo 2426 codice civile, in considerazione della stima prospettica sulla funzionalità aziendale, intesa come la capacità dell'impresa di continuare a costituire un complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito, per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio. Tale stima si basa sulle considerazioni di seguito esposte. Come noto, nonostante l'insorgenza inaspettata e dirompente dell'epidemia da COVID-19 le misure d'urgenza assunte fin da subito dal Governo e

le immediate conseguenze nefaste sull'economia del Paese, la nostra cooperativa ha redatto il bilancio relativo all'esercizio 2021 secondo il presupposto della continuità aziendale. Sulla base dei valori e delle stime contabili inerenti alle voci del bilancio al 31/12/2021, nonché sulla base dell'andamento dell'attività aziendale nei primi mesi del 2022, anche se la generale imprevedibilità dell'attuale, perdurante, stato di emergenza sanitaria, le incertezze sull'evoluzione normativa e la situazione di crisi economica e sociale, non consentono di effettuare valutazioni prospettiche estremamente attendibili, si stima che l'attività della nostra cooperativa potrà proseguire regolarmente anche nel prossimo futuro. In ragione di ciò, valutandosi la permanenza della continuazione dell'attività nel prossimo periodo, anche la valutazione delle voci del bilancio 2021 è effettuata nella prospettiva della continuità aziendale, in base alle disposizioni ordinarie dell'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1 del codice civile. La cooperativa ha previsto statutariamente, ed ha osservato, i requisiti previsti per le cooperative a mutualità prevalente, di cui all'articolo 2514 del codice civile. L'ulteriore requisito necessario ai fini della qualifica di cooperativa a mutualità prevalente, consistente nella sussistenza della condizione di prevalenza degli scambi mutualistici con i soci cooperatori rispetto agli scambi totali, previsto dall'articolo 2513 del codice civile, viene documentato al termine della presente nota integrativa. Non sono stati inoltre 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 competenza 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.

## ATTIVO PATRIMONIALE

### B) IMMOBILIZZAZIONI

#### I . IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto inclusi gli eventuali oneri accessori, al netto di ammortamenti e svalutazioni. Nessuna immobilizzazione immateriale è stata oggetto di rivalutazione monetaria. 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 di ingegno</b> |              |
|--|--------------|
| Costo storico  | 31.095       |
| + Rivalutazioni anni precedenti                                      |              |
| - Svalutazioni anni precedenti                                       |              |
| - Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                  | 26.480       |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>                            | <b>4.615</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio  |              |
| + Rivalutazioni dell'esercizio                                       |              |
| + Trasferimenti da altra voce  |              |
| - Cessioni dell'esercizio  | 434          |
| - Trasferimenti ad altra voce  |              |
| - Svalutazioni dell'esercizio  |              |
| + Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti                    | 434          |
| - Ammortamento dell'esercizio  | 4.015        |
| <b>= Valore a fine esercizio</b>                                     | <b>600</b>   |



## II . IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri 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 nn.81-83;
- 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 di 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                                     | 2.651.865        |
| - Ammortamenti (Fondo ammortamento)               | 214.302          |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>         | <b>2.437.563</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio                     |                  |
| + Trasferimenti da altra voce                     |                  |
| - Trasferimenti ad altra voce                     |                  |
| - Cessioni dell'esercizio                         |                  |
| <b>= Valore di fine esercizio</b>                 | <b>2.437.563</b> |
| - Ammortamento dell'esercizio                     | 7.756            |
| + Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti |                  |
| <b>= Valore netto di bilancio</b>                 | <b>2.429.807</b> |

| <b>Terreni</b>                                    |              |
|---|--------------|
| Costo storico                                     | 1.033        |
| - Ammortamenti (Fondo ammortamento)               |              |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>         | <b>1.033</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio                     |              |
| + Trasferimenti da altra voce                     |              |
| - Trasferimenti ad altra voce                     |              |
| - Cessioni dell'esercizio                         |              |
| <b>= Valore di fine esercizio</b>                 | <b>1.033</b> |
| - Ammortamento dell'esercizio                     |              |
| + Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti |              |
| <b>= Valore netto di bilancio</b>                 | <b>1.033</b> |

| <b>Impianti e macchinario</b>                     |              |
|---|--------------|
| Costo storico                                     | 34.719       |
| - Ammortamenti (Fondo ammortamento)               | 28.087       |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>         | <b>6.632</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio                     | 1.384        |
| + Trasferimenti da altra voce                     |              |
| - Trasferimenti ad altra voce                     |              |
| - Cessioni dell'esercizio                         | 2.700        |
| <b>= Valore di fine esercizio</b>                 | <b>5.316</b> |
| - Ammortamento dell'esercizio                     | 864          |
| + Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti | 2.700        |
| <b>= Valore netto di bilancio</b>                 | <b>7.152</b> |

| <b>Attrezzature industriali e commerciali</b>     |               |
|---|---------------|
| Costo storico                                     | 130.479       |
| - Ammortamenti (Fondo ammortamento)               | 120.088       |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>         | <b>10.391</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio                     |               |
| + Trasferimenti da altra voce                     |               |
| - Trasferimenti ad altra voce                     | 10.391        |
| - Cessioni dell'esercizio                         |               |
| <b>= Valore di fine esercizio</b>                 | <b>0</b>      |
| - Ammortamento dell'esercizio                     |               |
| + Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti |               |
| <b>= Valore netto di bilancio</b>                 | <b>0</b>      |

| <b>Altri beni</b>                                 |               |
|---|---------------|
| Costo storico                                     | 1.805         |
| - Ammortamenti (Fondo ammortamento)               |               |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>         | <b>1.805</b>  |
| + Acquisizioni dell'esercizio                     | 3.704         |
| + Trasferimenti da altra voce                     | 10.391        |
| - Trasferimenti ad altra voce                     |               |
| - Cessioni dell'esercizio                         | 9.779         |
| <b>= Valore di fine esercizio</b>                 | <b>6.121</b>  |
| - Ammortamento dell'esercizio                     | 3.953         |
| + Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti | 8.691         |
| <b>= Valore netto di bilancio</b>                 | <b>10.859</b> |

Sui beni alienati durante l'esercizio è stata calcolata la quota di ammortamento dall'inizio dell'esercizio fino alla data di avvenuta alienazione dei beni. Si è proceduto altresì a riclassificare correttamente (OIC 16) in Altri beni Voce B.II.4 le immobilizzazioni relative a mobili e arredi d'ufficio, macchine d'ufficio elettroniche e elaboratori elettronici. 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 cooperativa, si evidenziano i seguenti prospetti:

| <b>Dettaglio Fabbricati e Terreni</b>                                   |                  |
|---|------------------|
| <i>Fabbricati strumentali :</i>   |                  |
| ufficio sede di Modena via Emilia Ovest n.101 (valore residuo)          | 36.460           |
| <i>Fabbricati civili :</i>  |                  |
| fabbricato civile in Modena via Osoppo per n.11 alloggi in locazione    | 684.531          |
| fabbricato civile in Modena via Frosinone per n.15 alloggi in locazione | 1.052.005        |
| <b>Totale fabbricati strumentali e civili</b>                           | <b>1.772.996</b> |
| <i>Fabbricati commerciali :</i>   |                  |
| locale commerciale in Portile strada Cavedole 12 sub.6                  | 168.988          |
| locale commerciale in Portile strada Cavedole 12 sub.7                  | 146.307          |
| locale commerciale in Portile strada Cavedole 12 sub.8                  | 246.213          |
| autorimessa in Portile strada Cavedole 12 sub.30                        | 20.894           |
| locale commerciale in Modena viale C.A. Dalla Chiesa 54                 | 74.410           |
| <b>Totale fabbricati commerciali</b>                                    | <b>656.812</b>   |
| <i>Terreni :</i>  |                  |
| area sita in Modena via Luigi Pulci                                     | 1.033            |
| <b>Totale terreni</b>   | <b>1.033</b>     |
| <b>Totale Fabbricati e Terreni</b>                                      | <b>2.430.841</b> |

| <b>Dettaglio Impianti e Macchinari</b>     |              |
|--|--------------|
| Impianto di riscaldamento e raffrescamento | 57           |
| Impianto di rete software nostri uffici    | 5.780        |
| Impianto di videosorveglianza              | 1.315        |
| <b>Totale Impianti e Macchinari</b>        | <b>7.152</b> |

| <b>Dettaglio Altri beni</b>     |               |
|---------------------------------|---------------|
| Mobili e arredi d'ufficio       | 435           |
| Macchine d'ufficio elettroniche | 1.017         |
| Elaboratori elettronici e PC    | 7.601         |
| Altri beni                      | 1.805         |
| <b>Altri beni</b>               | <b>10.858</b> |

## II . IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie sono state valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Tali partecipazioni sono iscritte nelle immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della cooperativa. 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           |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b>      | <b>3.038</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio                  | 7.000        |
| + Trasferimenti da altra voce                  |              |
| - Trasferimenti ad altra voce                  |              |
| - Alienazioni e stralci                        | 2.582        |
| - Svalutazioni dell'esercizio                  |              |
| - Capitale rimborsato nell'esercizio           |              |
| <b>= Valore a fine esercizio</b>               | <b>7.456</b> |

### Partecipazioni in imprese controllate

Tra le partecipazioni che in bilancio risultano allocate tra le immobilizzazioni finanziarie si segnala la presenza di quella nella società Union-Habitat s.r.l. Rigenerazione & Servizi. Si tratta di una nuova acquisizione che si è perfezionata nel corso dell'esercizio e destinata a fornire uno strumento che consenta la fornitura di servizi ai soci di Unioncasa e a terzi nell'ambito del recupero e della rigenerazione e riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi della prima iscrizione del valore della partecipazione nel bilancio della nostra cooperativa, si è scelto di adottare il metodo della quota del patrimonio netto. La partecipazione è stata, infatti, acquisita per l'importo di euro 7.000 e tale somma ci ha consentito di entrare in possesso di una quota pari al 70% del capitale sociale.

### Partecipazioni in altre imprese

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

| <i>Società</i>                          | <i>UNISERVIZI soc.coop.</i> | <i>COOPERFIDI ITALIA</i> | <i>CONSORZIO NAZ.<br/>CASAQUALITA' scrl in<br/>liquidazione</i> |
|---|-----------------------------|--------------------------|---|
| Comune sede legale                      | Modena                      | Bologna                  | Roma  |
| Esercizio di riferimento                | 2020                        | 2020                     | 2020  |
| Risultato netto d'esercizio             | 5.004                       | -1.079.689               |   |
| Capitale sociale                        | 46.959                      | 10.982.104               | 16.143  |
| Patrimonio netto                        | 1.031.722                   | 20.842.819               | 16.991  |
| Quota posseduta al 31/12/2021           | 0,44%                       | 0,002%                   | 15,99%  |
| Valore di bilancio al 31/12/2020        | 206                         | 250                      | 2.582   |
| Incrementi e decrementi                 | 0                           | 0                        | -2.582  |
| <b>Valore di bilancio al 31/12/2021</b> | <b>206</b>                  | <b>250</b>               | <b>0</b>  |

Il valore della partecipazione nella società Consorzio Nazionale Casaqualità Scrl in liquidazione, già svalutata nel precedente esercizio, pari a euro 2.582, è stata stornata appena ricevuto il bilancio finale di liquidazione chiuso il 21/12/2021, per cui al 31/12/2021 non risulta più alcuna partecipazione. Il liquidatore ha informato i soci che non spetterà alcuna somma all'esito della liquidazione in quanto l'intero residuo attivo verrà utilizzato ai fini del pagamento parziale dei debiti tributari del consorzio.

## 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 produzione, 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 31/12/2021 di "INTERVENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE"

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2021 | 13.492.586 |
| Saldo al 31/12/2020 | 11.988.247 |
| Variazione          | 1.504.339  |

| <i>Programma edilizio</i> |   | <i>Unità imm.ri</i> | <i>% avanz.to lavori</i> | <i>Valore al 31/12/2021</i> |
|---------------------------|---|---------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 2F                        | Pavullo nel Frignano via Mazzini              | 17                  | 0%                       | 646.879                     |
| 2K                        | Pavullo nel Frignano località Coscogno        | 12                  | 0%                       | 367.026                     |
| 2R                        | Modena via Salvo d'Acquisto                   | 16                  | 0%                       | 1.925.845                   |
| 2Z                        | Camposanto PEEP Lotto 11B                     | 13                  | 0%                       | 164.054                     |
| 3D                        | Modena ex Mercato Bestiame                    | 61                  | 0%                       | 3.886.333                   |
| 3I                        | Carpi Comparto C4 Canalvecchio                | 42                  | 0%                       | 1.722.024                   |
| 3J                        | Campogalliano PEEP Panzano Lotti 6/7          | 8                   | 0%                       | 331.008                     |
| 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 | 8                   | 0%                       | 196.461                     |
| 4W                        | Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1                 | 6                   | 0%                       | 179.055                     |
| 4Z                        | Modena PEEP via dei Gemelli                   | 14                  | 0%                       | 176.139                     |
| 5A                        | Modena Strada Saliceta Lotto A                | 10                  | 0%                       | 628.141                     |
| 5B                        | Modena Strada Saliceta Lotto B                | 6                   | 0%                       | 428.468                     |
| 5C                        | Modena Strada Saliceta Lotto C                | 2                   | 0%                       | 162.799                     |
| 5D                        | Modena Strada Saliceta Lotto D                | 2                   | 0%                       | 162.799                     |
| 5E                        | Modena Nuova Estense - Vaciglio               | 23                  | 0%                       | 1.368.024                   |
| 95                        | Modena località Ganaceto                      | 21                  | 0%                       | 317.597                     |
| <b>Totale</b>             |   | <b>271</b>          |                          | <b>13.492.586</b>           |

**Rimanenze al 31/12/2021 di "INTERVENTI ULTIMATI DA ASSEGNARE"**

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Saldo al 31/12/2021 | 11.753.979  |
| Saldo al 31/12/2020 | 13.543.556  |
| Variazione          | (1.789.577) |

|    | <i>Programma edilizio</i>                   | <i>Unità imm.ri</i> | <i>% avanz.to lavori</i> | <i>Valore al 31/12/2021</i> |
|----|---|---------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1A | Modena via Mons. Luigi Boni n.15            | 3                   | 100%                     | 425.161                     |
| 1B | Cogento via Guareschi nn.99/105/107         | 3                   | 100%                     | 314.923                     |
| 1J | Spilamberto via Martin Luther King n.5      | 2                   | 100%                     | 308.863                     |
| 2B | Castelfranco via dei Cantastorie n.14       | 1                   | 100%                     | 149.070                     |
| 2D | Carpi via Anacleto Barbieri n.1             | 1                   | 100%                     | 170.546                     |
| 2J | Limidi di Soliera via Italia nn.41/51       | 6                   | 100%                     | 765.914                     |
| 2S | Carpi via Ivo Voltolini n.11                | 1                   | 100%                     | 108.587                     |
| 2U | Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A   | 12                  | 100%                     | 1.651.355                   |
| 2Y | Modena via Giulio Benassi nn.44/52/80       | 5                   | 100%                     | 1.174.944                   |
| 3C | Marzaglia Nuova via Polacci nn.121/125/131  | 3                   | 100%                     | 802.253                     |
| 3K | San Vito via Marie Curie n.12               | 1                   | 100%                     | 190.192                     |
| 3T | San Prospero via Alessandro Volta n.7/1     | 4                   | 100%                     | 643.213                     |
| 3U | Magreta di Formigine via Charles Darwin n.1 | 6                   | 100%                     | 841.735                     |
| 3V | Magreta di Formigine via Bassa n.6B         | 3                   | 100%                     | 348.409                     |
| 3Y | Medolla via Perugia n.21                    | 6                   | 100%                     | 828.854                     |
| 4B | Modena via Mar Ligure nn.86/110             | 2                   | 100%                     | 140.627                     |
| 4D | Modena via Mar Ligure nn.65/75              | 2                   | 100%                     | 271.330                     |
| 4H | Modena via Mar Adriatico nn.215/245         | 2                   | 100%                     | 251.931                     |
| 4J | Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10   | 1                   | 100%                     | 128.820                     |
| 4K | Modena Stradello Scartazzetta n.3           | 12                  | 100%                     | 2.237.252                   |
|    | <b>Totale</b>                               | <b>76</b>           |                          | <b>11.753.979</b>           |

## II . CREDITI

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Saldo al 31/12/2021 | 171.137   |
| Saldo al 31/12/2020 | 447.658   |
| Variazione          | (276.521) |

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la cooperativa, in deroga all'articolo 2426 codice civile, si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dal nuovo articolo 2435-bis, comma 8, codice civile, per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata. Non esistono crediti iscritti nell'attivo circolante in valuta estera.

| <b>Crediti v/soci e clienti per canoni di godimento, locazione e prestazioni di servizi</b> |                |
|---|----------------|
| Saldo al 31/12/2021 euro 14.537 - Saldo al 31/12/2020 euro 23.406                           |                |
| Canoni di godimento alloggi in Limidi di Soliera via Italia nn.41/51                        | 417            |
| Canoni di godimento alloggi in Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A                    | 2.114          |
| Canoni di godimento alloggi in Magreta via Charles Darwin n.1                               | 11.003         |
| Canoni di godimento alloggi in Magreta via Bassa n.6B                                       | 4              |
| Canoni di godimento alloggi in Modena via Frosinone n.62                                    | 399            |
| Crediti v/altri clienti   | 600            |
| <b>Totale crediti v/soci e clienti</b>  | <b>14.537</b>  |
| <b>Crediti tributari</b>  |                |
| Erario c/IVA a nuovo  | 71.652         |
| Credito IRES a nuovo  | 55.920         |
| Credito IRAP a nuovo  | 2.114          |
| <b>Totale crediti tributari</b>   | <b>129.686</b> |
| <b>Crediti verso altri</b>  |                |
| Credito verso INAIL   | 1.889          |
| Crediti verso altri per depositi cauzionali in denaro                                       | 58             |
| Crediti verso banche da liquidare   | 1              |
| Crediti verso altri   | 24.966         |
| <b>Totale crediti verso altri</b>   | <b>26.914</b>  |

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

| <b>Voci di bilancio</b>      | <b>Consistenza iniziale</b> | <b>Incrementi</b> | <b>Decrementi</b> | <b>Saldi di bilancio</b> |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Crediti verso soci e clienti | 23.406                      |                   | 8.869             | 14.537                   |
| Crediti tributari            | 3.812                       | 125.874           |                   | 129.686                  |
| Crediti verso altri          | 420.440                     |                   | 393.526           | 26.914                   |
| <b>Totale</b>                | <b>447.658</b>              | <b>125.874</b>    | <b>402.395</b>    | <b>171.137</b>           |



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

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante sono valutate al costo di acquisto, comprensivo dei costi accessori. Esse hanno subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

| <b>Altre partecipazioni</b>               |               |
|---|---------------|
| Costo storico                             | 49.561        |
| + Rivalutazioni esercizi precedenti       |               |
| - Svalutazioni esercizi precedenti        |               |
| <b>= Valore all'inizio dell'esercizio</b> | <b>49.561</b> |
| + Acquisizioni dell'esercizio             | 2.223         |
| + Rivalutazioni dell'esercizio            |               |
| + Trasferimenti da altra voce             |               |
| - Alienazione e stralci                   |               |
| - Svalutazioni dell'esercizio             |               |
| - Trasferimenti ad altra voce             |               |
| <b>= Valore a fine esercizio</b>          | <b>51.784</b> |

Le altre partecipazioni risultano così costituite:

- Quota di partecipazione nella BPER BANCA S.p.A. pari a euro 692 (n.191 azioni);
- Quota di partecipazione nella banca INTESA SAN PAOLO pari a euro 4.924 (n.1990 azioni);
- Quota di partecipazione nella ASSICURATRICE MILANESE S.p.A. pari a euro 25.823 (n.111.145 azioni di nominale euro 0,52). Data la rilevanza della partecipazione si precisa quanto segue: il patrimonio netto della società al 31/12/2020 è pari a euro 55.601.727, il capitale sociale è pari a euro 40.000.000, l'utile d'esercizio è pari a euro 12.596.105. In sede di approvazione del bilancio al 31/12/2020, il giorno 15/03/2021, è stata deliberata la distribuzione dei dividendi (parte in cash e parte in natura). La cooperativa ha acquisito gratuitamente n.222.290 azioni, per un controvalore di euro 2.223, nella società GESTIONE GRANDI HOTELS CENTRAL PARK S.p.A.;
- Quota di partecipazione nella banca EMIL BANCA soc.coop. è pari a euro 18.122 (n.750 azioni).

### IV . DISPONIBILITA' LIQUIDE

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Saldo al 31/12/2021 | 6.568.200 |
| Saldo al 31/12/2020 | 6.498.254 |
| Variazione          | 69.946    |

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 | 368.623          |
| EMIL BANCA agenzia 1 di Modena c/c 555 | 6.199.067        |
| <b>Totale depositi bancari</b>         | <b>6.567.690</b> |
| Denaro e valori in cassa               | 510              |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>    | <b>6.568.200</b> |

## D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Saldo al 31/12/2021 | 5.132 |
| Saldo al 31/12/2020 | 3.271 |
| Variazione          | 1.861 |

Sono iscritte in tale voce le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuate in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18. Nell'esercizio chiuso al 31/12/2021 non sono stati rilevati ratei attivi.

Per quanto riguarda invece i risconti attivi, per euro 5.132, si tratta di costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo e sono così composti:

|   |              |
|---|--------------|
| Canoni di manutenzione hardware, software e nostro sito web | 2.277        |
| Canoni vari su beni di terzi                                | 41           |
| Costi per pubblicità  | 63           |
| Canone Mailchimp per invio massivo email ai soci            | 468          |
| Costo abbonamento al quotidiano digitale Il Sole 24 Ore     | 69           |
| Canone annuale casella PEC Aruba                            | 10           |
| Canone per noleggio fotocopiatrice Kyocera                  | 210          |
| Canone per linea ISDN Plus                                  | 8            |
| Premio assicurazione RC Generale imprese edilizie           | 1.986        |
| <b>Totale risconti attivi</b>                               | <b>5.132</b> |

## PASSIVO PATRIMONIALE

### A) PATRIMONIO NETTO

#### I. CAPITALE SOCIALE

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

Nell'ammissione dei soci e nella relativa procedura si sono osservate le norme previste dall'articolo 2528 codice civile e come da statuto della cooperativa. In particolare, si sono adottati criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta. Si è quindi tenuto conto della potenzialità della cooperativa, delle caratteristiche dell'aspirante socio e di tutti gli altri requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dallo statuto e comunque atti a valutare la effettiva capacità dell'aspirante socio di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali.

Durante l'esercizio sociale l'organo amministrativo ha esaminato n.52 domande di aspiranti soci accettandone n.52.

I soci cooperatori ordinari, al termine dell'esercizio, sono 3.766. I soci della cooperativa nel corso dell'esercizio hanno subito un decremento di 3.374 unità e il capitale sociale ha registrato quindi un decremento totale di euro 14.998: tale decremento è legato a posizioni di soci probabilmente non più attivi da tempo e non più interessati alla partecipazione alla vita sociale, come ci si accinge a descrivere meglio. A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa sulla Privacy GDPR 2016/679, dopo opportune verifiche, il Consiglio di Amministrazione della cooperativa, in data 07/10/2021, ha deliberato di escludere dalla base sociale tutti quei soci che non hanno fatto pervenire il consenso al trattamento dei dati inviato tramite posta ordinaria e via email. Infatti, così come previsto dallo statuto, articolo 10, primo comma, lettera f) ogni socio che non abbia comunicato tempestivamente la variazione di domicilio o residenza, rendendosi irreperibile alle comunicazioni sociali, può essere escluso. D'altra parte, anche i recenti orientamenti del Ministero dello Sviluppo Economico – Direzione Generale Vigilanza degli Enti cooperativi pongono particolare attenzione all'eventuale presenza, nella compagine sociale, dei cosiddetti "soci inattivi" e cioè alla presenza di soci cooperatori che, per svariati motivi, non partecipano in maniera attiva e costante allo scambio mutualistico. La cooperativa è convinta che un corretto mantenimento e aggiornamento delle anagrafiche da parte dei soci sia indice di un loro potenziale interessamento allo scambio mutualistico e, quindi, espressione di un bisogno abitativo. Pertanto il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha deliberato di escludere i soci risultati irreperibili con la cancellazione dei relativi nominativi dal Libro Soci e contestualmente di accantonare le relative quote sociali in una apposita voce del passivo patrimoniale. Dette quote sociali saranno da liquidare, conformemente allo statuto sociale, su specifica richiesta degli aventi diritto. I movimenti avvenuti nella consistenza del capitale sociale sono di seguito riepilogati:

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Capitale sociale all'inizio dell'esercizio (n.7.086 soci)</b> | <b>71.244</b> |
| + n.52 soci ammessi  | 1.300         |
| + n.2 soci riammessi   | 5             |
| - n.14 soci receduti e deceduti                                  | (313)         |
| - n.3.360 soci esclusi   | (15.990)      |
| + Rivalutazione quote (articolo 7 Legge 59/92)                   |               |
| <b>Capitale sociale alla fine dell'esercizio (n.3766 soci)</b>   | <b>56.246</b> |

## RISERVE

La riserva legale della cooperativa è indivisibile ai sensi dell'articolo 20 dello statuto sociale. L'importo complessivo della riserva, pari a euro 19.219.552 è costituito dagli utili netti d'esercizio accantonati fin dalla costituzione della cooperativa, esclusi dal reddito imponibile anche 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>     |
|---|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>Inizio dell'esercizio precedente al 01/01/2020</b> | <b>70.013</b>           | <b>19.036.717</b>     | <b>220.019</b>       | <b>135.567</b>               | <b>19.462.316</b> |
| Destinazione del risultato d'esercizio:               |                         |                       |                      |                              |                   |
| contributo 3% Legge 59/92                             |                         |                       |                      | (4.067)                      |                   |
| accantonamento alle riserve indivisibili              |                         | 131.500               |                      | (131.500)                    |                   |
| incrementi altre riserve                              |                         |                       |                      |                              |                   |
| altre destinazioni                                    |                         |                       |                      |                              |                   |
| Altre variazioni:                                     |                         |                       |                      |                              |                   |
| incrementi di capitale sociale                        | 1.427                   |                       |                      |                              |                   |
| decrementi di capitale sociale                        | (196)                   |                       |                      |                              |                   |
| altri incrementi della riserva legale                 |                         | 887                   |                      |                              |                   |
| Risultato dell'esercizio precedente                   |                         |                       |                      | 52.008                       |                   |
| <b>Chiusura esercizio precedente al 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> |
| Destinazione del risultato d'esercizio:               |                         |                       |                      |                              |                   |
| contributo 3% Legge 59/92                             |                         |                       |                      | (1.560)                      |                   |
| accantonamento alle riserve indivisibili              |                         | 50.448                |                      | (50.448)                     |                   |
| incrementi altre riserve                              |                         |                       |                      |                              |                   |
| altre destinazioni                                    |                         |                       |                      |                              |                   |
| Altre variazioni:                                     |                         |                       |                      |                              |                   |
| incrementi di capitale sociale                        | 1.305                   |                       |                      |                              |                   |
| decrementi di capitale sociale                        | (16.303)                |                       |                      |                              |                   |
| Risultato dell'esercizio corrente                     |                         |                       |                      | (359.473)                    |                   |
| <b>Chiusura esercizio corrente al 31/12/2021</b>      | <b>56.246</b>           | <b>19.219.552</b>     | <b>220.019</b>       | <b>(359.473)</b>             | <b>19.136.344</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 precedenti esercizi</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------|---|
| Capitale sociale            | 56.246            |                                     |                            |   |
| Riserva Legale              | 19.219.552        | copertura perdite                   | 19.219.552                 | (930.458)   |
| Altre riserve               | 220.019           | copertura perdite                   | 220.019                    |   |
| <b>Totale</b>               | <b>19.495.817</b> |                                     | <b>19.439.571</b>          |   |
| Quota non distribuibile     | 19.439.571        |                                     |                            |   |
| Quota residua distribuibile |                   |                                     |                            |   |

## ALTRE RISERVE

Questa posta accoglie tutte le altre riserve che non risultano iscritte nelle voci codificate del patrimonio netto. In particolare essa è composta da:

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

Per un totale di altre riserve pari a euro 220.019.

## B. FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, di ammontare attendibilmente stimabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. In particolare, i fondi per rischi sono iscritti per rilevare passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato di incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi in futuro. Il fondo costituito dalla cooperativa è stato costituito per far fronte a potenziali oneri relativi a cause in corso e ha rilevato nel corso dell'esercizio le movimentazioni riportate nel prospetto che segue:

|   |         |
|---|---------|
| Fondo alla fine dell'esercizio precedente   | 122.743 |
| Utilizzazione dell'esercizio                | 3.943   |
| Accantonamento di competenza dell'esercizio |         |
| Fondo alla fine dell'esercizio              | 118.800 |

L'utilizzazione dell'esercizio si riferisce a competenze per assistenza tecnica euro 1.248 e per assistenza legale euro 2.695 in merito alla procedura ATP del Condominio Il Melograno in via Giulio Benassi a Modena.

Il fondo svalutazione partecipazioni ha avuto la seguente movimentazione che riguarda lo storno della partecipazione nel Consorzio Nazionale Casaqualità scrl in liquidazione in quanto è stato ricevuto il bilancio finale di liquidazione al 21/12/2021, dal quale si evince che non verrà liquidata alcuna somma ai soci.

|   |       |
|---|-------|
| Fondo alla fine dell'esercizio precedente   | 2.582 |
| Accantonamento di competenza dell'esercizio |       |
| Fondo alla fine dell'esercizio              | 0     |

### 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>      | 236.580        |
| + Accantonamenti di competenza dell'esercizio         | 17.990         |
| + Rivalutazioni di competenza dell'esercizio          | 9.076          |
| - Trattenuta imposta sostitutiva su rivalutazione TFR | (1.543)        |
| - Liquidazioni per dipendenti cessati dal servizio    | (104.074)      |
| - Quote versate a fondi di previdenza integrativa     | (4.125)        |
| - Quote di TFR anticipati a dipendenti                | (17.500)       |
| <b>Fondo alla fine dell'esercizio</b>                 | <b>136.404</b> |

## D) DEBITI

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2021 | 15.094.276 |
| Saldo al 31/12/2020 | 15.105.334 |
| Variazione          | (11.058)   |

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. Non esistono debiti in valuta estera. 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 anno</i> | <i>Scadenti entro 5 anni</i> | <i>Scadenti oltre 5 anni</i> |
|---|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b><i>Debiti v/soci per finanziamenti fruttiferi</i></b>          |                          |                              |                              |                              |
| Prestito sociale  | <b>14.279.918</b>        | <b>14.279.918</b>            |                              |                              |
| <b><i>Debiti v/banche</i></b>                                     |                          |                              |                              |                              |
| Mutui ipotecari su immobili di proprietà e in locazione           | 123.709                  | 17.939                       | 82.272                       | 23.498                       |
| <b>Totale debiti v/banche</b>                                     | <b>123.709</b>           | <b>17.939</b>                | <b>82.272</b>                | <b>23.498</b>                |
| <b><i>Debiti v/altri finanziatori</i></b>                         |                          |                              |                              |                              |
| v/soci per finanziamento di interventi sociali                    | 59.944                   | 59.944                       |                              |                              |
| v/altri per quota varianti locale commerciale                     | 1.116                    | 1.116                        |                              |                              |
| <b>Totale debiti v/altri finanziatori</b>                         | <b>61.060</b>            | <b>61.060</b>                |                              |                              |
| <b><i>Debiti v/fornitori</i></b>                                  |                          |                              |                              |                              |
| v/altri fornitori   | 51.289                   | 51.289                       |                              |                              |
| v/fornitori per fatture da ricevere                               | 23.692                   | 23.692                       |                              |                              |
| <b>Totale debiti v/fornitori</b>                                  | <b>74.981</b>            | <b>74.981</b>                |                              |                              |
| <b><i>Debiti tributari</i></b>                                    |                          |                              |                              |                              |
| Ritenute fiscali su retribuzioni personale dipendente             | 44.370                   | 44.370                       |                              |                              |
| Ritenute fiscali su redditi di lavoro autonomo                    | 1.523                    | 1.523                        |                              |                              |
| Ritenute fiscali su compensi amministratori                       | 5.217                    | 5.217                        |                              |                              |
| Ritenuta fiscali su interessi prestito sociale                    | 70.930                   | 70.930                       |                              |                              |
| Imposta sostitutiva rivalutazione TFR                             | 1.040                    | 1.040                        |                              |                              |
| <b>Totale debiti tributari</b>                                    | <b>123.080</b>           | <b>123.080</b>               |                              |                              |
| <b><i>Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale</i></b> |                          |                              |                              |                              |
| v/INPS personale dipendente                                       | 9.567                    | 9.567                        |                              |                              |
| v/INPS lavoro autonomo  | 5.688                    | 5.688                        |                              |                              |
| v/Previdenza Cooperativa  | 1.910                    | 1.910                        |                              |                              |
| <b>Totale debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale</b> | <b>17.165</b>            | <b>17.165</b>                |                              |                              |
| <b><i>Altri debiti</i></b>  |                          |                              |                              |                              |
| v/amministratori c/compensi da liquidare                          | 14.512                   | 14.512                       |                              |                              |
| v/banche c/competenze da liquidare                                | 2.647                    | 2.647                        |                              |                              |
| v/sindaci c/compensi da liquidare                                 | 2.075                    | 2.075                        |                              |                              |
| v/soci c/rimborso prestito sociale                                | 78.657                   | 78.657                       |                              |                              |
| v/soci c/fondo di garanzia assegnazioni in godimento              | 130.751                  | 130.751                      |                              |                              |

| <b>Voci di bilancio</b>                                | <b>Valore a bilancio</b> | <b>Scadenti entro 1 anno</b> | <b>Scadenti entro 5 anni</b> | <b>Scadenti oltre 5 anni</b> |
|--|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| v/soci c/depositi cauzionali assegnazioni in godimento | 29.918                   | 29.918                       |                              |                              |
| v/dipendenti c/retribuzioni da liquidare               | 84.664                   | 84.664                       |                              |                              |
| quote sociali c/soci esclusi                           | 16.374                   | 16.374                       |                              |                              |
| quote sociali c/soci receduti e deceduti               | 1.858                    | 1.858                        |                              |                              |
| v/terzi c/depositi cauzionali locazioni commerciali    | 4.650                    | 4.650                        |                              |                              |
| v/soci c/caparre confirmatorie                         | 35.000                   | 35.000                       |                              |                              |
| v/terzi c/depositi cauzionali locazioni immobili       | 4.464                    | 4.464                        |                              |                              |
| v/soci per eccedenze canoni di godimento               | 16                       | 16                           |                              |                              |
| v/dipendenti per 14ma mensilità                        | 8.775                    | 8.775                        |                              |                              |
| v/dipendenti per ferie non godute                      | 2                        | 2                            |                              |                              |
| <b>Totale altri debiti</b>                             | <b>414.363</b>           | <b>414.363</b>               |                              |                              |
| <b>TOTALE DEBITI</b>                                   | <b>15.094.276</b>        | <b>14.988.506</b>            | <b>82.272</b>                | <b>23.498</b>                |

Data la rilevanza di tale informazione per le società cooperative si fa presente che la voce debiti v/soci per finanziamenti contiene gli importi dei finanziamenti (prestito sociale) concessi dai soci alla cooperativa. Si tratta di un prestito fruttifero finalizzato al conseguimento degli scopi sociali.

Si precisa inoltre che la cooperativa, in data 18/10/2021, ha proceduto all'estinzione del mutuo ipotecario n.467/03719224, istituito presso la banca BPER BANCA S.p.A., per la somma residua di euro 34.812,58, in quanto l'immobile sito in Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10 è stato assegnato a proprio socio e verrà assegnato per atto pubblico nel corso dell'esercizio 2022.

#### **E) RATEI PASSIVI**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Saldo al 31/12/2021 | 883     |
| Saldo al 31/12/2020 | 2.149   |
| Variazione          | (1.266) |

La posta risulta così composta:

|  |            |
|--|------------|
| Quota interessi di competenza esercizio 2021 su rata di mutuo ipotecario fabbricato a Modena via Mons. Luigi Boni 15 | 374        |
| Quota contributi a Coopersalute relativi al mese di dicembre 2021  | 55         |
| Quota spese condominiali Condominio I Tigli di Modena gestione 2021  | 454        |
| <b>Totale ratei passivi</b>  | <b>883</b> |

#### **E) RISCONTI PASSIVI**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Saldo al 31/12/2021 | 13.018 |
| Saldo al 31/12/2020 | 13.861 |
| Variazione          | (843)  |

La posta risulta composta dalla quota di canoni di godimento e di locazione d'immobili di competenza esercizio 2022 pari a euro 13.018.



## IMPEGNI E GARANZIE

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2021 | 10.332.639 |
| Saldo al 31/12/2020 | 10.256.611 |
| Variazione          | 76.028     |

Le garanzie prestate ammontano in totale a euro 10.332.639 e riguardano:

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

- Ipoteca di euro 4.800.000 rilasciata a Emil Banca 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 n.15 (debito residuo al 31/12/2021 euro 123.709 per rimanenti n.3 alloggi)
- Ipoteca di euro 4.500.000 rilasciata a Emil Banca 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 nn.60-62 e un fabbricato a n. 11 alloggi e relative pertinenze sito in Modena via Osoppo nn.81-83 entrambi concessi in locazione.

### B – FIDEIUSSIONI PRESTATE A TERZI per complessivi euro 942.639

| <i>Ente garantito</i> | <i>Oggetto della garanzia</i> | <i>Numero Polizza</i> | <i>Data emissione</i> | <i>Importo Garantito</i> | <i>Istituto Emittente</i> |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| 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                |
| Comune di Modena      | Opere di urbanizzazione       | 18196853              | 13/04/2021            | 76.028                   | Bper Banca                |

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

## CONTO ECONOMICO

### A) VALORE DELLA PRODUZIONE

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Saldo al 31/12/2021 | 2.293.676 |
| Saldo al 31/12/2020 | 1.472.133 |
| Variazione          | 821.543   |

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 al **95,10%** 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 punto A1 dello schema di conto economico pari complessivamente a euro 2.556.865 sono così distinti:

| <i>Descrizione</i>  | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</i> |
|---|---|---|
| Assegnazioni in proprietà di n.12 alloggi e pertinenze a soci           | 2.060.000                                   | 4.897.679                                   |
| Prestazioni di servizi diversi a nostri soci                            | 400   | 3.649                                       |
| Assegnazioni in godimento a termine a soci                              | 365.335                                     | 420.135                                     |
| Assegnazioni in godimento con proprietà differita a soci                | 6.174                                       | 11.574                                      |
| Canoni di locazione a terzi per unità immobiliari a destinazione civile | 94.759                                      | 95.472                                      |
| Canoni di locazione a terzi per locali commerciali                      | 29.172                                      | 31.135                                      |
| Prestazioni di servizi a terzi  | 1.025                                       | 1.450                                       |
| <b>Totale</b>   | <b>2.556.865</b>                            | <b>5.461.094</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**

| <b>Programma edilizio</b> |   | <b>Rimanenze Iniziali</b> | <b>Incrementi/Decrementi d'esercizio</b> | <b>Assegnazioni Alienazioni d'esercizio</b> | <b>Rimanenze Finali</b> |
|---------------------------|---|---------------------------|--|---|-------------------------|
| 2F                        | Pavullo nel Frignano via Mazzini              | 646.879                   | 0  | 0   | 646.879                 |
| 2K                        | Pavullo nel Frignano località Coscogno        | 366.706                   | 320                                      | 0   | 367.026                 |
| 2R                        | Modena via Salvo d'Acquisto                   | 1.853.939                 | 71.906                                   | 0   | 1.925.845               |
| 2Z                        | Camposanto PEEP Lotto 11B                     | 163.654                   | 400                                      | 0   | 164.054                 |
| 3D                        | Modena ex Mercato Bestiame                    | 3.885.005                 | 1.328                                    | 0   | 3.886.333               |
| 3I                        | Carpi Comparto C4 Canalvecchio                | 1.706.781                 | 15.243                                   | 0   | 1.722.024               |
| 3J                        | Campogalliano PEEP Panzano Lotti 6/7          | 331.008                   | 0  | 0   | 331.008                 |
| 3Z                        | Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 23 | 244.348                   | 0  | 0   | 244.348                 |
| 4R                        | Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto B         | 514.432                   | 0  | 0   | 514.432                 |
| 4S                        | Serramazzone Casa Mazzoni Lotto 10            | 71.154                    | 0  | 0   | 71.154                  |
| 4T                        | Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 18 | 196.461                   | 0  | 0   | 196.461                 |
| 4W                        | Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1                 | 159.125                   | 19.930                                   | 0   | 179.055                 |
| 4Z                        | Modena PEEP via dei Gemelli                   | 149.821                   | 26.318                                   | 0   | 176.139                 |
| 5A                        | Modena Strada Saliceta Lotto A                | 627.587                   | 554                                      | 0   | 628.141                 |
| 5B                        | Modena Strada Saliceta Lotto B                | 427.914                   | 554                                      | 0   | 428.468                 |
| 5C                        | Modena Strada Saliceta Lotto C                | 162.244                   | 555                                      | 0   | 162.799                 |
| 5D                        | Modena Strada Saliceta Lotto D                | 162.244                   | 555                                      | 0   | 162.799                 |
| 5E                        | Modena Nuova Estense - Vaciglio               | 1.348                     | 1.366.676                                | 0   | 1.368.024               |
| 95                        | Modena località Ganaceto                      | 317.597                   | 0  | 0   | 317.597                 |
| <b>Totale</b>             |   | <b>11.988.247</b>         | <b>1.504.339</b>                         | <b>0</b>                                    | <b>13.492.586</b>       |

**INTERVENTI EDILIZI ULTIMATI DA ASSEGNARE**

| <b>Programma edilizio</b> |   | <b>Rimanenze Iniziali</b> | <b>Incrementi/Decrementi d'esercizio</b> | <b>Assegnazioni Alienazioni d'esercizio</b> | <b>Rimanenze Finali</b> |
|---------------------------|---|---------------------------|--|---|-------------------------|
| 1A                        | Modena via Mons. Luigi Boni n.15            | 425.161                   | 0  | 0   | 425.161                 |
| 1B                        | Cogento via Guareschi nn.99/105/107         | 314.923                   | 0  | 0   | 314.923                 |
| 1J                        | Spilamberto via Martin Luther King n.5      | 411.769                   | 465                                      | 112.000                                     | 308.863                 |
| 2B                        | Castelfranco via dei Cantastorie n.14       | 149.070                   | 0  | 0   | 149.070                 |
| 2D                        | Carpi via Anacleto Barbieri n.1             | 271.497                   | 2.021                                    | 103.000                                     | 170.546                 |
| 2J                        | Limidi di Soliera via Italia nn.41/51       | 1.104.559                 | 4.096                                    | 387.000                                     | 765.914                 |
| 2S                        | Carpi via Ivo Voltolini n.11                | 203.177                   | 1.855                                    | 105.000                                     | 108.587                 |
| 2U                        | Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A   | 1.651.355                 | 0  | 0   | 1.651.355               |
| 2Y                        | Modena via Giulio Benassi nn.44/52/80       | 1.174.944                 | 0  | 0   | 1.174.944               |
| 3C                        | Marzaglia Nuova via Polacci nn.121/125/131  | 801.564                   | 689                                      | 0   | 802.253                 |
| 3K                        | San Vito via Marie Curie n.12               | 190.113                   | 79                                       | 0   | 190.192                 |
| 3T                        | San Prospero via Alessandro Volta n.7/1     | 643.213                   | 0  | 0   | 643.213                 |
| 3U                        | Magreta di Formigine via Charles Darwin n.1 | 841.211                   | 523                                      | 0   | 841.735                 |
| 3V                        | Magreta di Formigine via Bassa n.6B         | 347.452                   | 957                                      | 0   | 348.409                 |
| 3Y                        | Medolla via Perugia n.21                    | 828.854                   | 0  | 0   | 828.854                 |
| 4B                        | Modena via Mar Ligure nn.86/110             | 279.861                   | 208                                      | 160.000                                     | 140.627                 |
| 4D                        | Modena via Mar Ligure nn.65/75              | 407.618                   | 514                                      | 158.000                                     | 271.330                 |
| 4E                        | Modena via Mar Ligure nn.44/60              | 315.682                   | 593                                      | 362.000                                     | 0                       |
| 4H                        | Modena via Mar Adriatico nn.215/245         | 389.713                   | 285                                      | 158.000                                     | 251.931                 |
| 4J                        | Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10   | 128.591                   | 229                                      | 0   | 128.820                 |
| 4K                        | Modena Stradello Scartazzetta n.3           | 2.237.252                 | 0  | 0   | 2.237.252               |
| 4U                        | Modena via dei Gemelli n.108                | 425.977                   | 5.306                                    | 515.000                                     | 0                       |
| <b>Totale</b>             |   | <b>13.543.556</b>         | <b>17.820</b>                            | <b>2.060.000</b>                            | <b>11.753.979</b>       |

Altri ricavi e proventi si riferiscono a:

| <i>Descrizione</i>   | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio<br/>al 31/12/2020</i> |
|--|---|---|
| Tasse di ammissione nuovi soci   | 1.300                                       | 1.425                                       |
| Penalità addebitate ai soci  | 2.661                                       | 9.309                                       |
| Abbuoni e arrotondamenti attivi  | 6   | 5   |
| Rimborsi spese condominiali  | 4.102                                       | 0   |
| Rimborsi spese diverse da soci   | 6.342                                       | 6.793                                       |
| Maggior credito IRES a nuovo da Unico                                    | 1.618                                       | 2.717                                       |
| Proventi da cessione contratto di leasing finanziario n. IF898072        | 0   | 29.005                                      |
| Proventi da rimborsi assicurativi  | 500   | 1.100                                       |
| Quota debito IRAP 2019 non dovuta articolo 24 D.L. n.34/20               | 0   | 1.518                                       |
| Depositi cauzionali non rimborsati a clienti per rimborso spese          | 0   | 1.650                                       |
| Insussistenza per deposito cauzionale apportato da fusione               | 0   | 1.627                                       |
| Cessione di materiale hardware e software obsoleti                       | 0   | 195   |
| Proventi da cessione di arredi d'ufficio usati                           | 0   | 166   |
| Altri ricavi e proventi  | 1.115                                       | 25  |
| Contributo erogato dalla Camera di Commercio                             | 1.436                                       | 3.500                                       |
| Quota prima rata acconto IRAP 2020 non dovuta articolo 24 D.L. n.34/20   | 0   | 6.742                                       |
| Proventi da alienazione cespiti  | 1.469                                       | 0   |
| Recupero imposta di registro nuovi contratti in godimento e in locazione | 1.500                                       | 0   |
| <b>Totale</b>  | <b>22.049</b>                               | <b>65.777</b>                               |

## B) COSTI DELLA PRODUZIONE

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Saldo al 31/12/2021 | 2.359.877 |
| Saldo al 31/12/2020 | 1.048.908 |
| Variazione          | 1.310.969 |

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

| <i>Descrizione</i>                            | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</i> |
|---|---|---|
| Altri materiali di consumo                    | 357   | 395   |
| Beni strumentali inferiori euro 516,46        | 1.582                                       | 1.307                                       |
| Materiale software                            | 6   | 0   |
| Materiale per macchine d'ufficio elettroniche | 709   | 791   |
| Cancelleria d'ufficio                         | 478   | 488   |
| Stampati, moduli e carta                      | 633   | 478   |
| <b>Totale</b>                                 | <b>3.765</b>                                | <b>3.459</b>                                |

I costi per servizi pari a euro 1.771.527 comprendono le seguenti voci:

| <i>Descrizione</i>   | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</i> |
|--|---|---|
| Costi di formazione interventi edilizi presente esercizio          | 1.522.159                                   | 212.930                                     |
| Costi di formazione interventi edilizi precedente esercizio        | 4.229                                       | 8.262                                       |
| Servizi condominiali su fabbricati civili e commerciali            | 53.993                                      | 61.434                                      |
| Manutenzioni a carattere ordinario su nostri immobili              | 39.355                                      | 24.433                                      |
| Assicurazioni globali nostri fabbricati                            | 2.442                                       | 2.440                                       |
| T.A.R.I. Tributo comunale sui rifiuti                              | 722   | 836   |
| Ristrutturazioni nostri immobili soggette a Bonus fiscali          | 11.000                                      | 0   |
| Provvigioni per intermediazioni immobiliari                        | 1.100                                       | 360   |
| Pubblicità e propaganda  | 11.627                                      | 13.090                                      |
| Gestione del nostro dominio unioncasa.it e nostro sito Web         | 230   | 700   |
| Manutenzioni a carattere ordinario su impianti                     | 0   | 200   |
| Servizi in abbonamento e canoni servizi internet                   | 1.993                                       | 1.230                                       |
| Energia elettrica  | 3.080                                       | 2.700                                       |
| Assicurazioni antinfortunistica professionale e extraprofessionale | 3.765                                       | 3.765                                       |
| Assicurazione RC Generale imprese edilizie                         | 2.019                                       | 0   |
| Costi per telefonia fissa  | 2.640                                       | 2.640                                       |
| Spese postali varie  | 611   | 882   |
| Servizio di pulizia nostri uffici                                  | 3.662                                       | 3.487                                       |
| Consulenza e prestazioni tecniche e amministrative                 | 86  | 10  |
| Assistenza e consulenza legale                                     | 3.035                                       | 9.299                                       |
| Compensi agli amministratori                                       | 20.700                                      | 20.700                                      |
| Compensi al collegio sindacale                                     | 12.360                                      | 12.360                                      |
| Assistenza e consulenza amministrativa                             | 4.545                                       | 4.759                                       |

| <b>Descrizione</b>  | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</b> | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</b> |
|---|---|---|
| Costi per fidejussioni                                      | 780   | 442   |
| Costi per lavori di terzi                                   | 76  | 0   |
| Onorari e rimborsi notarili                                 | 240   | 0   |
| Revisione legale di bilancio                                | 9.848                                       | 9.785                                       |
| Costi per formazione professionale dipendenti               | 0   | 500   |
| Costi per telefonia mobile                                  | 2.598                                       | 2.631                                       |
| Abbuoni e arrotondamenti                                    | 7   | 8   |
| Assistenza e consulenza fiscale e tributaria                | 11.024                                      | 10.457                                      |
| Assistenza e consulenza software                            | 5.731                                       | 10.397                                      |
| Revisione ordinaria del bilancio                            | 2.854                                       | 0   |
| Contributi INPS lavoro autonomo                             | 3.792                                       | 3.792                                       |
| Rimborso note spese personale dipendente                    | 2.153                                       | 2.897                                       |
| Certificazione Sistema Qualità ISO:9001                     | 1.641                                       | 2.933                                       |
| Canoni di manutenzione programmi software                   | 6.298                                       | 5.802                                       |
| Costi per informazione ai nostri soci                       | 5.605                                       | 5.742                                       |
| Controllo contabile   | 2.500                                       | 2.500                                       |
| Sorveglianza sanitaria aziendale                            | 0   | 383   |
| Canoni di manutenzione hardware                             | 3.329                                       | 2.991                                       |
| Spese e servizi leasing                                     | 0   | 327   |
| Commissioni e spese bancarie diverse                        | 2.216                                       | 2.415                                       |
| Servizio di raccolta carta presso i nostri uffici           | 300   | 300   |
| Manutenzione beni di terzi                                  | 0   | 54  |
| Corsi addetto al P.S. e addetto anti-incendio               | 200   | 0   |
| Spese di incasso fatture fornitori                          | 45  | 144   |
| Rimborso spese viaggio personale dipendente                 | 98  | 81  |
| Consulenza RSPP D.Lgs 81                                    | 1.803                                       | 1.050                                       |
| Costi per sanificazione e prevenzione COVID19 nostri uffici | 600   | 1.572                                       |
| Costo copia noleggio fotocopiatrice/stampante Kyocera       | 2.436                                       | 3.011                                       |
| <b>Totale</b>   | <b>1.771.527</b>                            | <b>456.721</b>                              |

I costi per il godimento beni di terzi pari a euro 9.997 comprendono le seguenti voci:

| <b>Descrizione</b>                                   | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</b> | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</b> |
|--|---|---|
| Canone di leasing ufficio di Carpi                   | 0   | 18.713                                      |
| Canone di locazione locale interrato (archivio)      | 767   | 767   |
| Affitto per sale riunioni Palazzo Europa             | 176   | 443   |
| Canoni vari beni di terzi                            | 131   | 131   |
| Canoni d'uso programmi software                      | 893   | 807   |
| Canone di locazione autorimessa in via Rainusso 40/D | 7.000                                       | 7.000                                       |
| Canone di noleggio fotocopiatrice/stampante Kyocera  | 1.030                                       | 0   |
| <b>Totale</b>  | <b>9.997</b>                                | <b>27.861</b>                               |

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

| <i>Descrizione</i>                       | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</i> |
|--|---|---|
| Retribuzioni personale dipendente        | 257.533                                     | 270.654                                     |
| Contributi previdenziali e assistenziali | 69.283                                      | 73.654                                      |
| Accantonamento TFR personale dipendente  | 27.065                                      | 23.576                                      |
| Premio INAIL                             | 1.236                                       | 1.320                                       |
| Contributi a Previdenza Cooperativa      | 1.852                                       | 1.815                                       |
| Contributi a Coopersalute                | 605   | 675   |
| <b>Totale</b>                            | <b>357.574</b>                              | <b>371.694</b>                              |

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali di cui abbiamo riferito trattando dello stato patrimoniale ammontano complessivamente a euro 16.588 così imputati:

- Quota ammortamento immobilizzazioni immateriali pari a euro 4.015 riferita ai diritti di opere dell'ingegno, software e programmi di elaborazione;
- Quota ammortamento immobilizzazioni materiali euro 12.573.

Per quanto riguarda gli oneri diversi di gestione, pari a euro 220.245, si precisa che essi comprendono le seguenti voci:

| <i>Descrizione</i>                                    | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</i> |
|---|---|---|
| Pubblicazioni e libri                                 | 167   | 0   |
| Contributi associativi Confcooperative                | 11.131                                      | 7.868                                       |
| Costi per ticket convenzione mensa aziendale          | 5.730                                       | 5.186                                       |
| Spese di rappresentanza                               | 1.767                                       | 1.090                                       |
| Oneri diversi di gestione tipica                      | 25  | 195   |
| Imposta di registro                                   | 4.440                                       | 1.574                                       |
| Imposta di bollo                                      | 546   | 291   |
| Diritto annuale C.C.I.A.A.                            | 427   | 579   |
| Imposta I.M.U. annuale                                | 163.025                                     | 149.984                                     |
| Tributi diversi Consorzi di Bonifica                  | 1.134                                       | 1.184                                       |
| Quota IVA indetraibile pro-rata                       | 1.175                                       | 1.168                                       |
| Perdite su crediti v/soci divenuti inesigibili        | 4.426                                       | 0   |
| Omaggi a terzi superiori a euro 25,85                 | 0   | 64  |
| Omaggi a terzi inferiori a euro 50,00                 | 545   | 568   |
| Beni di consumo vari                                  | 371   | 243   |
| Minusvalenze per dimissione cespiti                   | 0   | 830   |
| Minusvalenze per alienazione cespiti per sostituzione | 1.090                                       | 0   |
| Erogazioni liberali                                   | 4.200                                       | 2.300                                       |
| Altri oneri di gestione atipica a carattere ordinario | 46  | 0   |
| <b>Totale</b>   | <b>200.245</b>                              | <b>173.124</b>                              |



### C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Saldo al 31/12/2021 | (278.711) |
| Saldo al 31/12/2020 | (291.268) |
| Variazione          | 12.557    |

| <b>Descrizione</b>  | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</b> | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</b> |
|---|---|---|
| <i>Proventi da partecipazioni</i>   |   |   |
| Proventi e dividendi da partecipazioni in altre imprese                       | 11.261                                      | 5.864                                       |
| <b>Totale</b>   | <b>11.261</b>                               | <b>5.864</b>                                |
| <i>Altri proventi finanziari</i>  |   |   |
| Proventi da titoli iscritti nell'att. circolante che non cost. partecipazioni | 0   | 39  |
| Proventi finanziari da crediti verso banche                                   | 569   | 3.152                                       |
| Proventi finanziari da crediti verso soci                                     | 0   | 1.659                                       |
| <b>Totale</b>   | <b>569</b>                                  | <b>4.850</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:

| <b>Descrizione</b>                                     | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</b> | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</b> |
|--|---|---|
| Interessi passivi v/banche c/affidamenti               | 15  | 5   |
| Interessi passivi v/banche su mutui ipotecari ordinari | 6.605                                       | 7.617                                       |
| Interessi passivi su prestiti da soci                  | 274.952                                     | 285.360                                     |
| Commissioni su affidamenti bancari                     | 8.969                                       | 9.000                                       |
| <b>Totale</b>  | <b>290.541</b>                              | <b>301.982</b>                              |

### IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

| <b>Descrizione</b> | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2021</b> | <b>Valore di bilancio al<br/>31/12/2020</b> |
|--------------------|---|---|
| Imposta IRES       | 0   | 63.093                                      |
| Imposta IRAP       | 14.742                                      | 16.856                                      |
| <b>Totale</b>      | <b>14.742</b>                               | <b>79.949</b>                               |

Ai sensi della voce 15 dell'articolo 2427 Codice Civile si precisa che il numero medio dei dipendenti è stato nell'esercizio di 5,14 unità così ripartiti:

| <i>Dipendenti alla chiusura dell'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> |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|----------------------|
| 3   | 1° livello           |                                  |                                  | 3  | 1° livello           |
| 1   | 1° livello part-time |                                  |                                  | 1  | 1° livello part-time |
| 1   | Quadro               |                                  | 1                                |  |                      |
| 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 2021 sono stati così liquidati:

| <i>Descrizione</i>   | <i>Valore di bilancio al 31/12/2021</i> | <i>Valore di bilancio al 31/12/2020</i> |
|--|---|---|
| Compensi agli amministratori sulla base della delibera adottata dall'assemblea soci del 30/09/2019   | 20.700                                  | 20.700                                  |
| Compensi al collegio sindacale sulla base della delibera adottata dall'assemblea soci del 21/06/2021 | 12.360                                  | 12.360                                  |
| <b>Totale compensi liquidati agli organi sociali</b>   | <b>33.060</b>                           | <b>33.060</b>                           |

La certificazione del bilancio ai sensi dell'articolo 15 Legge 31/01/1992 n. 59 e la revisione legale/controllo contabile ai sensi dell'articolo 2409 bis del codice civile e del D.Lgs 27/01/2010 n. 39 è affidata alla società Analisi Spa di Reggio Emilia per un compenso annuo di euro 11.000. La società non ha svolto altre attività per la cooperativa.

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 2545 codice civile e dell'articolo 2 della Legge n.59 del 31/01/1992 si relazione quanto segue: lo Statuto sociale prevede all'articolo 3 che la Cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata intende operare come cooperativa di abitazione a proprietà divisa ed indivisa, in conformità alla normativa vigente ed ha quindi per scopo di progettare, realizzare, acquistare, gestire, costruire e ristrutturare case di abitazione e relative pertinenze da assegnare ai soci, in proprietà, in godimento temporaneo o permanente o in locazione, anche con patto di futura assegnazione o riscatto, o in qualunque altra forma e modalità che le politiche abitative attuate sul territorio dovessero consentire o richiedere, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, a parità di qualità abitativa, di condizioni economiche e di garanzia. Gli immobili suddetti vengono assegnati ai soci secondo apposito regolamento approvato dalla Assemblea dei soci.

Ai sensi dell'articolo 2427 n.22 quater codice civile dopo la chiusura dell'esercizio si segnala che l'intervento residenziale di complessive n.20 abitazioni, in Modena, Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano, il cui schema di convenzione urbanistica attuativa è stato approvato dal Consiglio Comunale soltanto nel mese di luglio 2021, malgrado le relative richieste di permessi di costruire siano state presentate nel mese di agosto 2019, siamo ancora in attesa di stipulare l'atto notarile definitivo che è necessario per il ritiro dei permessi di costruire. Anche l'iter procedurale per l'attuazione della palazzina di

n.14 alloggi Peep di Via dei Gemelli, su area assegnata dal Comune di Modena nel mese di febbraio 2020, ha scontato tempi lunghissimi nella fase di definizione del progetto, dovuti all'insorgere di numerose ed imprevedibili difficoltà, che hanno comportato una notevole dilatazione dei tempi previsti di avvio del cantiere, rendendo ora necessario concordare con l'Amministrazione Comunale una sostanziosa revisione del prezzo convenzionato, in ragione dei rilevanti incrementi dei corrispettivi di appalto determinati dagli eccezionali aumenti delle materie prime, dei costi energetici e dei materiali di costruzione. Il rinvio, per l'ennesimo anno, dell'attuazione dei programmi edilizi, ha comportato evidenti ripercussioni sull'attività della Cooperativa e sui risultati della gestione caratteristica 2021 influenzando, in prospettiva, anche i risultati per l'anno 2022. Sono in programma, per l'anno 2022, una serie di contatti con i Comuni di Carpi e di Pavullo nel Frignano finalizzati, anche in questo caso, a rendere più confacenti alle mutate esigenze abitative dei nostri associati gli interventi che la Cooperativa ha in programma nei predetti Comuni, oltre che a ridiscutere la formulazione dei prezzi convenzionati, al fine di adeguarli ai corposi aumenti dei corrispettivi degli appalti. La mutualità è da sempre un valore imprescindibile della cooperazione, a cui Unioncasa adempie anche, per esempio, mantenendo un buon livello di remunerazione del prestito sociale, allo scopo di salvaguardare il potere d'acquisto e tutelare il risparmio dei soci che scelgono di dotare la loro cooperativa di mezzi finanziari adeguati ad effettuare i necessari investimenti, a costi inferiori rispetto al credito ordinario. 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 euro 14.279.918 in capo a n.445 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 **7,83**. Un indice di struttura finanziaria minore a 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

L'invasione della Ucraina da parte della Russia ha aggravato la situazione economica mondiale sia con riguardo al rincaro dei costi energetici sia con riguardo al rincaro e al reperimento delle materie prime relative a quasi tutti i settori (tendenza peraltro già fortemente in atto per il comparto edile fin dal 2021). Tali sommovimenti, che ad oggi non precludono la continuità aziendale come sopra ampiamente descritta, creano un clima di incertezza e di aumento complessivo dei costi che, se dovesse perdurare, potrebbe creare problemi a livello economico globale per il quale è necessario che le istituzioni nazionali e sovranazionali europee prendano decisivi provvedimenti di sostegno e riequilibrio.

In vista dell'imminente inizio dei lavori di vari interventi edilizi a Modena e a Carpi, nonché in considerazione dell'enorme mole di lavori relativi alle commesse acquisite da Union-Habitat s.r.l. Rigenerazione e Servizi legate agli incentivi Eco-Sisma Bonus e Superbonus 110%, la Cooperativa ha deciso di incrementare l'attuale organico procedendo all'assunzione, con contratto a tempo determinato modalità part-time (decorrenza 14/02/2022) di un ragazzo che si sta laureando in ingegneria civile, ramo energetico-ambientale, che ricoprirà il servizio di informazioni e prenotazioni degli alloggi, nonché il ruolo di assistente tecnico da affiancare al nostro Responsabile Tecnico ing. Laura Goldoni. Il nuovo assetto così configurato è in grado di garantire una adeguata risposta alle esigenze della Cooperativa, migliorando la fruizione dei servizi rivolti ai soci e ai fornitori.

### **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 2022 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 2021 registra quindi una perdita d'esercizio pari a euro 359.473 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 ripianare con utilizzo della riserva legale.

Modena li, 30/03/2022

*Firmato*

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*

*Meschiari Paolo*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolo Meschiari". The signature is written in a cursive, flowing style with a small dot at the end of the last stroke.

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59**

Ai Soci della  
**Cooperativa Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l.**  
Via Emilia Ovest, 101  
41124 Modena

e a Confcooperative – Confederazione Cooperative Italiane  
Servizio Revisioni

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, redatto in forma abbreviata ricorrendo le condizioni previste dall'art. 2435-bis del Codice Civile, della Cooperativa Edilizia Unioncasa Soc. Coop. a r.l. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta

necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa

informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### ***Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione***

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Analisi S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Bellegati', written in a cursive style.

Andrea Bellegati

Reggio Emilia, 13 aprile 2022

# COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA - SOC. COOP. A R.L.

Sede Legale: VIA EMILIA OVEST, 101 - MODENA (MO)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MODENA

C.F. e numero iscrizione: 01352550360

Iscritta al R.E.A. n. MO 210934

Partita IVA: 01352550360

Numero iscrizione Albo Societa' Cooperative: A105398

## Relazione dell'Organo di controllo

*Bilancio Abbreviato al 31/12/2021*

Signori Soci, premesso che, a norma dello Statuto sociale vigente, nella Vostra società è stata attribuita all'Organo di controllo esclusivamente l'attività di vigilanza amministrativa, mentre la funzione di revisione legale dei conti è stata attribuita alla società di revisione Analisi S.p.A., nominata con lettera d'incarico dalla società fin dalla data del 30/04/2019, con la presente relazione si rende conto dell'operato per quanto riguarda la funzione di controllo legale..

### **Relazione all'assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. - Attività di vigilanza amministrativa**

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

#### **Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del codice civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- stato patrimoniale
- conto economico
- rendiconto finanziario
- nota integrativa



Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di € 359.473-, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del codice civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- stato patrimoniale
- conto economico
- nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di € 359.473-, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici.

### Stato Patrimoniale

| Descrizione       | Esercizio 2021 | Esercizio 2020 | Scostamento |
|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| IMMOBILIZZAZIONI  | 2.465.907      | 2.465.077      | 830         |
| ATTIVO CIRCOLANTE | 32.037.686     | 32.527.276     | 489.590-    |
| RATEI E RISCONTI  | 5.132          | 3.271          | 1.861       |
| Totale attivo     | 34.499.725     | 34.995.624     | 495.899-    |

| Descrizione  | Esercizio 2021 | Esercizio 2020 | Scostamento |
|--|----------------|----------------|-------------|
| PATRIMONIO NETTO                                   | 19.136.344     | 19.512.375     | 376.031-    |
| FONDI PER RISCHI E ONERI                           | 118.800        | 125.325        | 6.525-      |
| TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 136.404        | 236.580        | 100.176-    |
| DEBITI   | 15.094.276     | 15.105.334     | 11.058-     |
| RATEI E RISCONTI                                   | 13.901         | 16.010         | 2.109-      |
| Totale passivo                                     | 34.499.725     | 34.995.624     | 495.899-    |

### Conto Economico

| Descrizione  | Esercizio 2021 | Esercizio 2020 | Scostamento |
|--|----------------|----------------|-------------|
| VALORE DELLA PRODUZIONE  | 2.293.676      | 1.472.133      | 821.543     |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni                             | 2.556.865      | 5.461.094      | 2.904.229-  |
| COSTI DELLA PRODUZIONE   | 2.359.696      | 1.048.908      | 1.310.788   |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)               | 66.020-        | 423.225        | 489.245-    |
| Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)                            | 344.731-       | 131.957        | 476.688-    |
| Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 14.742         | 79.949         | 65.207-     |
| Utile (perdita) dell'esercizio                                       | 359.473-       | 52.008         | 411.481-    |

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.
- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile né esposti da parte di terzi.
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.
- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.
- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di Controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e le valutazioni esposte dall'Organo Amministrativo.

## **Osservazioni in ordine al bilancio**

---

Approfondendo l'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, si riferisce quanto segue:

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.

- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo Amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, comma 4 e 5 del codice civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del codice civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

### **Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

---

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2021, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Modena, 13/04/2022

p. Collegio Sindacale

Daniele Vandelli, Presidente del Collegio Sindacale

Tiziano Sala, Sindaco Effettivo

Michelangelo Villano, Sindaco Effettivo