

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	MODENA - VIA NONANTOLANA 520
Codice Fiscale	00671780369
Numero Rea	MODENA 176000
P.I.	00671780369
Capitale Sociale Euro	998.524 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A103849

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	130.527	641
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	8.168	16.334
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	33.501
Totale immobilizzazioni immateriali	138.695	50.476
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.588.220	3.697.362
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	43	84
4) altri beni	73.981	79.520
Totale immobilizzazioni materiali	3.662.244	3.776.966
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	8.500	8.500
d-bis) altre imprese	1.032.562	1.035.474
Totale partecipazioni	1.041.062	1.043.974
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	34.747	19.732
Totale crediti verso altri	34.747	19.732
Totale crediti	34.747	19.732
3) altri titoli	15.428.344	13.846.329
Totale immobilizzazioni finanziarie	16.504.153	14.910.035
Totale immobilizzazioni (B)	20.305.092	18.737.477
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	12.829.452	10.369.827
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	11.744.404	15.148.568
4) prodotti finiti e merci	23.128.928	23.613.513
5) acconti	195.000	0
Totale rimanenze	47.897.784	49.131.908
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	336.293	170.361
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	336.293	170.361
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.302.132	1.612.491
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	1.302.132	1.612.491
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.492	43.616

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	32.492	43.616
Totale crediti	1.670.917	1.826.468
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	16.228.601	14.064.612
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	16.228.601	14.064.612
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.786.207	7.267.583
3) danaro e valori in cassa	32.369	20.218
Totale disponibilità liquide	5.818.576	7.287.801
Totale attivo circolante (C)	71.615.878	72.310.789
D) Ratei e risconti	140.674	88.143
Totale attivo	92.061.644	91.136.409
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	998.524	991.427
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	49.855.914	49.635.780
V - Riserve statutarie	2.754.125	2.262.495
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Totale altre riserve	0	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	696.968	733.778
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	54.305.531	53.623.480
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	845.000	835.000
Totale fondi per rischi ed oneri	845.000	835.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	507.219	648.055
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.686.926	11.558.462
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	10.686.926	11.558.462
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.060.473	4.028.048
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.652.864	8.426.836
Totale debiti verso banche	13.713.337	12.454.884
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.094.919	4.747.881
esigibili oltre l'esercizio successivo	921.400	264.701
Totale acconti	6.016.319	5.012.582
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.088.604	5.941.021
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-

Totale debiti verso fornitori	5.088.604	5.941.021
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	118.692	94.214
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	118.692	94.214
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	72.429	81.939
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.429	81.939
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	187.213	229.440
esigibili oltre l'esercizio successivo	308.504	473.631
Totale altri debiti	495.717	703.071
Totale debiti	36.192.024	35.846.173
E) Ratei e risconti	211.870	183.701
Totale passivo	92.061.644	91.136.409

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.842.384	16.960.137
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.888.749)	(2.000.755)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	6.558	8.933
altri	304.878	151.677
Totale altri ricavi e proventi	311.436	160.610
Totale valore della produzione	13.265.071	15.119.992
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.214.118	8.367.688
7) per servizi	9.520.714	6.685.283
8) per godimento di beni di terzi	46.067	50.445
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.072.222	1.143.902
b) oneri sociali	346.328	385.567
c) trattamento di fine rapporto	92.115	98.280
e) altri costi	49.415	19.589
Totale costi per il personale	1.560.080	1.647.338
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	43.439	8.883
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	139.422	141.643
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.660	5.412
Totale ammortamenti e svalutazioni	186.521	155.938
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(2.459.625)	(2.870.773)
14) oneri diversi di gestione	526.473	462.212
Totale costi della produzione	12.594.348	14.498.131
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	670.723	621.861
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	2.996	10.105
Totale proventi da partecipazioni	2.996	10.105
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	429.089	377.037
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	3.000	3.000
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	202.816	186.215
Totale proventi diversi dai precedenti	202.816	186.215
Totale altri proventi finanziari	634.905	566.252
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	354.176	285.744
Totale interessi e altri oneri finanziari	354.176	285.744
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	283.725	290.613
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	7.000
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	60.318	16.994

Totale svalutazioni	60.318	23.994
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(60.318)	(23.994)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	894.130	888.480
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	197.162	154.702
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	197.162	154.702
21) Utile (perdita) dell'esercizio	696.968	733.778

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	696.968	733.778
Imposte sul reddito	197.162	154.702
Interessi passivi/(attivi)	(220.411)	(263.514)
(Dividendi)	(2.996)	(10.105)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(510)	(58)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	670.213	614.803
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	115.926	157.048
Ammortamenti delle immobilizzazioni	182.861	150.526
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	3.660	7.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	2.202	5.297
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	304.649	319.871
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	974.862	934.674
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.166.501	1.192.062
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(169.592)	(49.196)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(852.194)	(961.456)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(52.531)	18.428
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	28.169	(31.384)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	228.030	(1.213.154)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.348.383	(1.044.700)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.323.245	(110.026)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	190.391	277.253
(Imposte sul reddito pagate)	(145.132)	(467.686)
Dividendi incassati	2.996	10.105
(Utilizzo dei fondi)	(246.762)	(273.326)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(198.507)	(453.654)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.124.738	(563.680)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(24.700)	(16.080)
Disinvestimenti	510	74
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(131.881)	(49.478)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(2.930.452)	(586.350)
Disinvestimenti	1.284.710	2.462.856
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.163.989)	(3.618.262)

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.965.802)	(1.807.240)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	5.500.000	6.000.000
(Rimborso finanziamenti)	(5.113.083)	(6.700.508)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	12.740	11.440
(Rimborso di capitale)	(5.804)	(6.736)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(22.014)	(19.705)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	371.839	(715.509)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.469.225)	(3.086.429)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.267.583	10.351.610
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	20.218	22.620
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.287.801	10.374.230
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.786.207	7.267.583
Danaro e valori in cassa	32.369	20.218
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.818.576	7.287.801
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2018

PREMESSA

Attività svolta

La cooperativa, costituita il 29/11/1976, ha sede legale in Modena e svolge in via prioritaria l'attività di edificazione sia in regime convenzionato che non e la ristrutturazione o il recupero di immobili residenziali e loro pertinenze, da assegnare ai propri soci in proprietà individuale, anche superficiaria, o in godimento. La cooperativa pertanto opera prevalentemente in favore dei propri soci, quale cooperativa edilizia di abitazione mista, cioè sia divisa che indivisa.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2512 del codice civile la cooperativa è iscritta all'Albo delle Società Cooperative Sezione Mutualità prevalente al n. A103849 categoria Edilizia di abitazione e all'Albo Nazionale Società Cooperative Edilizie di Abitazione 08/036/023/88.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 di cui la presente nota integrativa ed il rendiconto finanziario costituiscono parte integrante ai sensi dell'art.2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma c. c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:Stato Patrimoniale,Conto Economico,Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario. La Nota Integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio anche in considerazione della rigidità degli schemi del formato xbrl e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice Civile .

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, pertanto tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato per i titoli immobilizzati oltre che per i crediti e i debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti al fine di una rappresentazione veritiera e corretta sui dati di bilancio e sul processo decisionale dei destinatari e nei casi di crediti e debiti con scadenze inferiori ai 12 mesi.

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del codice civile, la società ha redatto il Rendiconto finanziario utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10, presentando, ai fini comparativi, anche i dati al 31.12.2017 .

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) nella loro ultima versione revisionata, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Come disposto dall'art. 2423 - 6° comma del C.C. il bilancio, la nota integrativa e il rendiconto finanziario sono stati redatti in unità di euro. Il metodo utilizzato per l'esposizione in bilancio degli importi in euro è stato quello dell'arrotondamento dei dati contabili all'unità di euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività della società; si è seguito il principio della prudenza e competenza, e le voci sono presentate tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto e ove previsto i criteri applicati sono stati concordati con il Collegio Sindacale.

I criteri applicati sono conformi a quanto disposto dall'art.2426 del codice civile salvo i casi di irrilevanza di cui al comma 4 dell'art.2423 C.C.come prima detto e citati nelle voci che seguono.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene. Comprendono, anche eventuali versamenti a fornitori per anticipi riguardanti l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. L'ammontare iscritto in bilancio è ottenuto deducendo, dal valore contabile così definito, gli ammortamenti effettuati ed è ritenuto corrispondente all'economica utilità futura delle immobilizzazioni. Le immobilizzazioni materiali non sono mai state interessate da rivalutazioni previste da leggi né da rivalutazioni volontarie né da svalutazioni.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati (Sede Sociale, uffici territoriali e asilo di quartiere) : 3%

Impianti e macchinario (Impianti di comunicazione - condizionamento): 25% -15%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- attrezzature ufficio e arredamenti : 15%

Sono state applicate le aliquote che rispettano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalla realtà aziendale e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall' OIC 16 par.61.

Il costo dei beni strumentali di valore unitario inferiore a € 516,46 viene normalmente ammortizzato e solo il costo di quelli per i quali non esiste una chiara funzione poliennale od una specifica autonomia di utilizzo e individuazione viene interamente speso con imputazione a costo nell'esercizio di acquisto.

Il D.L. 223/2006 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione contabile dei terreni dai fabbricati sovrastanti in quanto dal 2006 solo l'ammortamento dei fabbricati è deducibile. La norma ha voluto omogeneizzare le disposizioni fiscali ai principi contabili. La valutazione dei terreni, quando non acquisiti separatamente, è stata effettuata con le regole previste dal D.L. 223/06 in quanto i valori così determinati sono ritenuti congrui anche ai fini del bilancio. A partire dall'esercizio 2006 non vengono ammortizzati i valori dei terreni sui quali insistono fabbricati. Gli ammortamenti pregressi sono stati imputati integralmente ai fabbricati.

contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi ricevuti in conto beni strumentali, in conformità con l'OIC 16 par. 87, essendo acquisiti sostanzialmente in via definitiva, sono stati rilevati applicando il metodo indiretto con conseguente rilevazione nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi' e rinviati per competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione o sottoscrizione ridotto della eventuale svalutazione, con fondo o direttamente in conto, effettuata per stima di perdita permanente di valore sulla base di bilanci e ipotesi di evoluzione dell'attività se nota, situazioni note o per adeguamento a delibere della partecipata sia di messa in liquidazione sia di riduzione del patrimonio per copertura di perdite.

Titoli di debito

I titoli obbligazionari di proprietà sono destinati a restare durevolmente (fino a scadenza od estrazione) presso la società in quanto la cooperativa non esercita né attua alcuna attività finanziaria ma solo un investimento delle disponibilità.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 20 par.99) di non applicare il criterio del costo ammortizzato per i titoli di debito iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015; il costo ammortizzato sarebbe applicabile esclusivamente ai titoli di debito rilevati a partire dal 1° gennaio 2016; poiché anche per i titoli acquisiti nel 2018 i costi di transazione sono di scarso rilievo ed il tasso di interesse applicato è in linea con quelli di mercato, non si è applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto il suo effetto sarebbe irrilevante.

I titoli sono iscritti a bilancio al valore di acquisto; tale valore è aumentato o diminuito della quota degli scarti di emissione e/o di negoziazione attribuibile all'esercizio, anche ai sensi dell'art.5 del D.L. 250/95 e degli artt.101 c.2 e 110 c.1 .

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le aree edificabili in attesa di avvio dei lavori ed i fabbricati di proprietà in attesa di interventi di ristrutturazione sono iscritti a bilancio fra le materie prime al costo di acquisto più i costi sostenuti di diretta imputazione, compresi oneri di urbanizzazione, oneri comunali concessori ed alcuni costi professionali.

I fabbricati realizzati per i soci già ultimati sono iscritti a bilancio fra i prodotti finiti in base ai costi imputabili di realizzazione. Gli alloggi già ultimati e destinati all'assegnazione in godimento temporaneo o con proprietà differita sono stati evidenziati ed indicati nella presente nota integrativa in una apposita riga denominata "alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione", sempre come rimanenze di prodotti finiti in quanto realizzati dalla cooperativa e già destinati all'assegnazione in proprietà a soci al termine del periodo pluriennale di godimento. Con tale suddivisione si vuole rendere più chiara e comprensibile la natura di temporaneo immobilizzo di tale voce. Gli alloggi per i quali si sono ricevuti contributi in c/o esercizio sono stati valorizzati al netto dei contributi.

Il valore delle rimanenze verrebbe ridotto qualora risultasse superiore ai valori delle prenotazioni o del mercato; situazione possibile per qualche alloggio iscritto a rimanenze e per i quali è stato stanziato nei precedenti esercizi apposito fondo svalutazione rimanenze alloggi finiti e alloggi in godimento portato a riduzione del valore di iscrizione in bilancio di detti alloggi; detto fondo non è stato utilizzato nel 2018.

I fabbricati ancora in corso di costruzione o ristrutturazione sono iscritti a bilancio fra i prodotti in corso di lavorazione in base ai costi di realizzazione imputabili in relazione all'avanzamento dei lavori.

Gli anticipi pagati per l'acquisto di terreni non ancora rogati sono esposti per l'importo pagato alla voce acconti, sempre nel gruppo rimanenze. Gli acconti ricevuti dai soci in c/o alloggio sono contabilizzati nel passivo dello stato patrimoniale.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo e cioè il valore nominale al netto degli appositi fondi svalutazione (evidenziati in nota integrativa) adeguati alla presumibile insolvibilità.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile non sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Crediti tributari

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali si ha un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le quote di fondi comuni di investimento sono acquisite con le disponibilità finanziarie in attesa di essere utilizzate per esigenze derivanti dalla gestione .

Sono valutati al costo di sottoscrizione. I proventi vengono rilevati nell'esercizio di riscatto. Trattandosi generalmente di acquisizione di quote di fondi pluricompartimentali o di acquisizioni congiunte la svalutazione viene operata solo qualora a fine esercizio l'importo di quotazione complessiva delle quote iscritte sia inferiore al costo di acquisto e non sia prevedibile un recupero, anche sulla base dell'andamento dei primi mesi dell'esercizio successivo.

Sono state comprese fra i titoli (voce CIII6-altri titoli) le polizze di capitalizzazione in quanto considerate attività finanziarie non immobilizzate. Le stesse vengono annualmente rivalutate sulla base della capitalizzazione comunicata dalle compagnie assicurative emittenti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti, al valor nominale, sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Fondi per rischi ed oneri

Si sono stimati, con ragionevole attendibilità, la previsione di oneri e i rischi di perdite altamente probabili o certi alla data di chiusura dell'esercizio ma di cui non si può definire la data di avveramento e/o che sono di entità non esattamente determinabili (se lo fossero confluirebbero tra i debiti), che gravano sulla cooperativa in relazione a voci dell'attivo o a voci di ricavi dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, l'accantonamento al fondo rischi e oneri è stato iscritto tra le voci dell'attività gestionale (classe B del conto economico) a cui si riferisce l'operazione caratteristica per la quale l'accantonamento è stato effettuato.

Il fondo "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" è stato determinato in conformità della legge e ai contratti di lavoro vigenti, sulla base dell'entità maturata da ogni dipendente. L'importo è già al netto del contributo Inps dello 0,50%, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione a carico del lavoratore e delle somme devolute per c/o del lavoratore ai fondi integrativi della pensione nonchè degli acconti erogati ai dipendenti su loro richiesta.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

I mutui fondiari stipulati su richiesta dei soci con ipoteche sugli alloggi assegnati vengono iscritti per il loro capitale residuo al valore nominale tra le passività correnti, anche se la loro durata contrattuale è poliennale, poichè i soci se li accolleranno in sede di rogito di assegnazione in proprietà che sarà stipulato entro l'esercizio successivo.

I mutui stipulati dalla cooperativa per suo interesse vengono indicati tra le passività correnti per la quota di capitale che scadrà nell'esercizio successivo e fra le passività a medio/lungo termine per la restante parte.

La società, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 139/2015 e dell' OIC 19 par.91, si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sarebbero applicabili esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016.

Si precisa che nel 2018 sono stati accessi nuovi finanziamenti chirografari con costi di commissione minimi e limitati; gli altri debiti sorti nel 2018 con scadenza oltre 12 mesi sono costituiti da depositi cauzionali versati dai soci assegnatari di alloggi in godimento temporaneo per i quali non esistono costi di transazione, nè commissione e pertanto non vi è differenza fra valore iniziale e valore in scadenza. Tali debiti, così come tutti i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi (comprensivi dei debiti verso soci per finanziamenti, liberi e rimborsabili dietro semplice richiesta con preavviso di almeno 24 ore) ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile non sono stati rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza, al netto di eventuali sconti e resi. I dividendi distribuiti da partecipate sono contabilizzati solo se realizzati con certezza, quindi se incassati. I contributi in conto capitale e conto esercizio sono imputati a conto economico nel momento in cui sono certi in seguito all'emanazione del provvedimento che ne determina l'importo definitivo accertando l'avveramento delle condizioni richieste.

Imposte e tasse dirette

Sono imputate ai costi ed iscritte fra i debiti, o in diminuzione degli acconti, e si riferiscono alle imposte che si prevede di pagare per l'esercizio sulla base della dichiarazione dei redditi da presentare .

Esse sono calcolate secondo le normative vigenti. La cooperativa non opera nessun rinvio di tassazione di redditi in sede di Mod. Unico per cui non esistono situazioni di differimento di imposte così come si ritengono non sussistere imposte latenti. Sarebbero teoricamente ipotizzabili imposte anticipate per svalutazioni e fondi tassati imputati nell'esercizio e/o in esercizi precedenti e per differenze temporanee deducibili. L'impossibilità di determinare con ragionevole attendibilità quale potrebbe essere l'esercizio futuro di recupero delle ipotetiche imposte anticipate non consente, anche per il rispetto del principio della prudenza, di stimare ed indicarne in bilancio un qualsiasi credito teorico.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €138.695 (€50.476 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.333	33.900	33.501	69.734
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.692	17.566	0	19.258
Valore di bilancio	641	16.334	33.501	50.476
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	129.658	2.000	0	131.658
Ammortamento dell'esercizio	33.273	10.166	0	43.439
Altre variazioni	33.501	0	(33.501)	0
Totale variazioni	129.886	(8.166)	(33.501)	88.219
Valore di fine esercizio				
Costo	165.492	35.900	0	201.392
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.965	27.732	0	62.697
Valore di bilancio	130.527	8.168	0	138.695

La voce "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" raccoglie i costi per l'acquisizione di nuovi software al netto del relativo ammortamento in ragione del 50% annuo, il costo capitalizzabile di € 129.659 sostenuto nell'esercizio per la parametrizzazione, sviluppo ed incremento del software Sap Erp - Enterprise Resource Planning che nel corso dell'esercizio ha sostituito completamente il sistema informatico precedente e il costo di € 33.501 che nel bilancio dello scorso esercizio era riclassificato alla voce "immobilizzazione in corso e acconti" BI 6). L'importo complessivo del software Sap di totali € 163.159 risulta già diminuito della

somma di € 32.632 corrispondenti alla prima quota di ammortamento nella misura di un quinto. Il residuo verrà ammortizzato in quote costanti nei prossimi quattro esercizi in considerazione della utilità economica prevista.

Il costo per la licenza d'uso del software Sap pari ad € 24.500 è stato iscritto alla voce B) I 4) nello scorso esercizio e risulta diminuito della seconda quota di ammortamento delle tre previste, calcolata con una percentuale del 33,33% che si ritiene essere una corretta ripartizione rispetto alla vita utile dell'immobilizzazione in oggetto.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.662.244 (€3.776.966 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	4.532.160	14.359	11.603	543.152	5.101.274
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	834.798	14.359	11.519	463.632	1.324.308
Valore di bilancio	3.697.362	0	84	79.520	3.776.966
Variazioni nell'esercizio					
Ammortamento dell'esercizio	109.143	0	41	30.238	139.422
Altre variazioni	1	0	0	24.699	24.700
Totale variazioni	(109.142)	0	(41)	(5.539)	(114.722)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.532.160	14.359	11.603	541.978	5.100.100
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	943.940	14.359	11.560	467.997	1.437.856
Valore di bilancio	3.588.220	0	43	73.981	3.662.244

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €73.981 è così composta:

	Mobili ufficio	Attrezzature ufficio	Macchine elettroniche	Arredamento	Totale altre immob.materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	216.582	922	314.348	11.299	543.151
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	168.436	922	283.861	10.412	463.631
Valore di bilancio	48.146	0	30.487	887	79.520
Variazioni nell'esercizio					

Incrementi per acquisizioni	0	0	24.700	0	24.700
Ammortamento dell'esercizio	16.818	0	12.659	762	30.239
Totale variazioni	-16.818	0	12.041	-762	-5.539
Valore di fine esercizio					
Costo	216.582	922	313.176	11.298	541.978
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	185.254	922	270.648	11.173	467.997
Valore di bilancio	31.328	0	42.528	125	73.981

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni, altri titoli

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €1.041.062 (€1.043.974 nel precedente esercizio). Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto .

Le partecipazioni in società che risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato con il criterio del costo , sono iscritte a tale minor valore. Il fondo svalutazioni partecipazioni risulta decrementato di € 18.089, di cui € 290 utilizzate per copertura perdite derivanti dalla cessione delle quote di partecipazione detenute in Poliambulatorio Privato Gulliver ed € 17.799 per utilizzo delle somme che erano state accantonate in previsione della liquidazione - completata nel 2018 - della partecipata Badabene Soc.Coop. In merito alla partecipata Abitare&Servizi s.r.l., società controllata all'85% che opera nel campo degli interventi di ristrutturazione, riqualificazione e miglioramento energetico costituita nel corso del 2017 , ha completato nel 2018 l'unica commessa avente per oggetto la ristrutturazione edilizia di un immobile, pertanto il bilancio della società , redatto ai sensi dell'art. 2435 ter - bilancio semplificato per le c.d. "micro imprese" ha registrato un utile netto d'esercizio pari ad € 34.128.

Valutando che l'inclusione della controllata sarebbe stata irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio della Cooperativa, ci si è avvalsi della facoltà contemplata nel D.Lgs 127/91 di non redigere il bilancio consolidato. Nel 2018 non vi sono stati incrementi di partecipazioni.

Fra le altre imprese risulta "ABITA.NET - La rete delle Cooperative di Abitanti" con sede in Roma nella quale la cooperativa ha conferito € 5.000 nel 2014 e per la quale , in considerazione del presunto valore di realizzazione, è già stato nei precedenti esercizi stanziato apposito fondo svalutazione.

Si forniscono di seguito alcune informazioni sul Contratto di Rete:

La rete è domiciliata in Roma c/o Legacoop Abitanti in Via G.A. Guattani 9 C.F 97778280582 (il contratto è stato stipulato in data 09/12/2013- atto rep. 8086/5099 notaio Maria raffaella d'Ettore - registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 5 il 12/12/2013 al N° 18708 e comunicato nel 2014 alle competenti CCIAA quale rete-contratto , non avendo Abita.Net soggettività giuridica).

Il contratto di rete, costituito ai sensi dell'art.3,commi 4-ter e 4-quinquies della legge N° 33 del 09/04/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, prevede la costituzione di un fondo comune idoneo al perseguimento degli scopi del contratto ed a sostenere il funzionamento generale della Rete, prevedendo un Comitato di Gestione. Non sono state richieste tramite la rete nessun tipo di agevolazioni fiscali. Si sottolinea che lo strumento del contratto di rete non si è rivelato idoneo a soddisfare le necessità delle aderenti, pertanto si stanno attivando le procedure per la liquidazione.

Gli "Altri titoli" - voce B) III 3) delle Immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 15.428.344 (€ 13.846.329 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella e ulteriormente illustrati nel successivo dettaglio:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.500	1.083.874	1.092.374	13.846.329
Svalutazioni	0	48.400	48.400	0
Valore di bilancio	8.500	1.035.474	1.043.974	13.846.329
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	2.915.437
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	21.001	21.001	1.284.000
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	10.896
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	60.318
Altre variazioni	0	18.089	18.089	0
Totale variazioni	0	(2.912)	(2.912)	1.582.015
Valore di fine esercizio				
Costo	8.500	1.062.873	1.071.373	15.428.344
Svalutazioni	0	30.311	30.311	0
Valore di bilancio	8.500	1.032.562	1.041.062	15.428.344

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €34.747 (€19.732 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	19.732	19.732
Totale	19.732	19.732

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	15.015	34.747	34.747

Totale	15.015	34.747	34.747
---------------	--------	--------	--------

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	19.732	15.015	34.747	34.747
Totale crediti immobilizzati	19.732	15.015	34.747	34.747

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Abitare&Servizi S.r.l.	Modena	03742510369	10.000	34.128	44.129	8.500	85,00%	8.500
Totale								8.500

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Crediti immobilizzazioni - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	34.747	34.747
Totale	34.747	34.747

Dettaglio del valore delle partecipazioni, dei crediti verso altri e del valore degli altri titoli

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

La voce "crediti verso altri" è composta da depositi cauzionali corrisposti a fornitori gestori di utenze, oltre che da due depositi cauzionali versati al comune di Carpi e di Formigine per la partecipazione ad aste pubbliche per l'aggiudicazione di lotti di terreno in convenzione. In merito alla voce "titoli in portafoglio" la cooperativa investe la liquidità derivante dal suo patrimonio, mantenendo sempre una disponibilità immediata adeguata a far fronte al fabbisogno corrente. Tutti i titoli sono liberi da vincoli e cedibili in qualsiasi momento, conseguentemente nella riclassificazione finanziaria allegata alla Relazione sulla Gestione sono stati considerati tra le liquidità differite in quanto prontamente liquidabili. I titoli sono costituiti da obbligazioni e sono considerati immobilizzazioni in quanto sono destinati, come sempre avvenuto, a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, salvo fatti straordinari oggi non prevedibili; nel Rendiconto finanziario detti titoli sono stati considerati fra le attività finanziarie immobilizzate. Si precisa che dei titoli in portafoglio al 31/12/2018 € 2.837.910 scadranno entro il 2019. Come specificato nei "criteri di valutazione" i titoli sono iscritti al valore di acquisto, pari al valor nominale e al 31/12/2018 il valore di acquisto è stato rivalutato degli scarti positivi di emissione e di negoziazione (voce C16 b c/o economico) o svalutato della quota degli scarti di emissione e/o negoziazione negativi (voce C17 c/o economico) attribuibile all'esercizio rispetto alla residua durata del titolo. Conseguentemente questi titoli al momento della loro scadenza avranno un valore contabile pari all'importo che sarà rimborsato dall'emittente.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Nelle immobilizzazioni finanziarie non sono presenti situazioni per le quali sia necessario fornire le informazioni relative al fair value, richieste dall'art.2427 -bis del c.c..

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.032.562
Crediti verso altri	34.747
Altri titoli	15.428.344

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Finpro Soc.Coop	38.758
Finabita Spa	516
Sofinco Spa	935.378
BPER	20.464
Banco Popolare Soc.Coop.	12.757
Abita.Net	5.000
Cpl Concordia azioni par.coop.va	50.000
Fondo Svalutazione	(30.311)
Totale	1.032.562

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti diversi	34.747
Fondo svalutazione	0
Totale	34.747

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile
Titoli in portafoglio	15.428.344
Totale	15.428.344

Attivo circolante**ATTIVO CIRCOLANTE****Rimanenze****Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €47.897.784 (€49.131.908 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	10.369.827	2.459.625	12.829.452
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	15.148.568	(3.404.164)	11.744.404
Prodotti finiti e merci	23.613.513	(484.585)	23.128.928
Acconti	0	195.000	195.000
Totale rimanenze	49.131.908	(1.234.124)	47.897.784

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Per maggior chiarezza, la composizione delle rimanenze viene ulteriormente di seguito rappresentata:

	31/12/17	31/12/18	Variazione
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo :			
Terreni da edificare	9.684.275	12.800.113	-3.115.838
Fabbricati	679.492	0	679.492
Oneri su terreni	6.060	29.339	-23.279
Totale 1)	10.369.827	12.829.452	-2.459.625
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:			
Fabbricati in corso di costruzione	15.148.568	11.744.404	3.404.164
4) Prodotti finiti e merci:			
Fabbricati finiti e non rogati	1.266.216	2.339.728	-1.073.512
Alloggi temporaneam. immobilizzati per godimento-locazione	22.404.050	20.845.953	1.558.097
Fondo sval.all.in god.temporaneo	-56.753	-56.753	0
Totale 4)	23.613.513	23.128.928	484.585
5) Acconti	0	195.000	-195.000
Totale	49.131.908	47.897.784	1.234.124

Le rimanenze sono incrementate per i costi sostenuti nell'esercizio e sono diminuite di quelle relative ai fabbricati rogati nell'esercizio ed i cui ricavi sono confluiti alla voce A1 del conto economico. Le variazioni di terreni e relativi oneri riguardano sostanzialmente diminuzione per inizio costruzione o cessioni ed aumenti per acquisizione di nuovi con relative spese incrementative. Le rimanenze per fabbricati finiti e non rogati riguardano generalmente fabbricati terminati sul finire dell'esercizio e per i quali sono in corso le pratiche per addivenire alla stipula del rogito notarile; le rimanenze per gli alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione riguardano alloggi assegnati ai soci in godimento temporaneo uso abitazione che saranno successivamente assegnati in proprietà ai soci. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili all'intervento edilizio, nonchè la quota di costi interni di assistenza tecnica imputabile alla produzione. Ai costi non sono stati aggiunti oneri finanziari relativi alla realizzazione, nè costi generali e amministrativi.

Al 31/12/2018 gli alloggi destinati al godimento sono 149 di cui 148 già consegnati con godimento o locazione in corso (tra i quali 1 alloggi in locazione a 1 persone colpita dal terremoto del 2012), 1 in corso di assegnazione (nessuno in corso di costruzione). Al 31/12/2017 gli alloggi erano in totale 164 di cui 155 già consegnati con godimento e/o locazione in corso.

La variazione è conseguente al turnover degli alloggi per effetto di :

- richiesta di trasformazione anticipata dal godimento alla proprietà prima della scadenza dei contratti di godimento con osservanza delle prescrizioni delle Convenzioni stipulate con i Comuni e del regolamento di assegnazione della Cooperativa ;
- assegnazione in proprietà ai soci conduttori alla scadenza dei contratti di godimento o a nuovi soci subentrati con richiesta di assegnazione in proprietà a seguito del termine dell'obbligo di destinazione al godimento previsto dalle convenzioni e/o alla rinuncia della prelazione da parte dei precedenti assegnatari in godimento;
- assegnazione in godimento di nuovi alloggi e riassegnazione in godimento di alloggi rinunciati.

Precisazione ai sensi artt.2423 bis, 2423 ter, 2424 bis e 2426 punto 9 del C.C. :

al 31/12/2018 l'importo di euro 20.845.953 è riferito agli alloggi finiti destinati al godimento temporaneo. In considerazione della durata del godimento previsto in 4/10 anni e per qualche alloggio fino a 15, tale ultima voce costituisce una immobilizzazione temporanea in attesa della cessione .

L'evoluzione dell'attività di assegnazione in godimento con la possibilità per alcuni alloggi di durate maggiori di un tempo al fine di dare risposte più variegate ai bisogni dei soci, ed in presenza di una rapida innovazione tecnologica degli stessi (contenimento energetico, antisismicità, ecc.) comporta per gli amministratori la necessità di valutare annualmente eventuali scelte di graduale svalutazione dei valori delle rimanenze di tali alloggi.

La Cooperativa nell'esercizio 2015 aveva stanziato appositi fondi svalutazione per N° 9 alloggi per ridurre i valori di assegnazione in considerazione della vetustà e per portarli alle normali condizioni di gradimento dei soci. Dopo l'avvenuta assegnazione in proprietà di N°6 alloggi, nel 2018 il fondo non ha subito variazioni, pertanto viene confermato che il fondo svalutazione alloggi in godimento pari ad € 56.753, è relativo a N° 3 alloggi (2 con contratti di godimento in corso e 1 con contratto di locazione a favore di soggetto colpito dal terremoto).

Il riesame annuale effettuato dal consiglio di amministrazione dei valori di assegnazione in proprietà, pur determinando la necessità di una riduzione dei valori di assegnazione per alcuni alloggi, in considerazione della loro collocazione e/o delle peggiorate possibilità economiche di molti soci, non ha generato situazioni di diminuzione di valore al di sotto dei costi di iscrizione a rimanenze che abbiano reso necessari nuovi accantonamenti ai fondi svalutazione alloggi.

Si precisa che fra le rimanenze degli alloggi in godimento, sono ricompresi N° 26 alloggi (erano 29 nel precedente esercizio) per i quali dal 2014 al 2016 sono stati incassati contributi in conto esercizio inerenti programmi di edilizia sociale -ERS- il cui importo è stato conteggiato fra i ricavi negli esercizi in cui è stato determinato e in diminuzione del valore delle rimanenze dei corrispondenti alloggi temporaneamente immobilizzati per il godimento. Il programma di edilizia abitativa prevede che, dopo un periodo minimo di godimento, possano essere richiesti in proprietà dagli stessi soci conduttori con riconoscimento di una quota del contributo erogato alla cooperativa calcolata proporzionalmente agli anni mancanti rispetto al termine del vincolo di godimento; in considerazione di questa

regolamentazione, nel corso del 2018, sono stati tre i soci assegnatari in godimento che avendone maturato il diritto, hanno proceduto con l'acquisto in proprietà beneficiando di una quota del contributo a suo tempo erogato alla cooperativa, calcolata in proporzione per gli 11 anni mancanti rispetto al vincolo di godimento.

La voce "prodotti in corso di lavorazione" comprende gli immobili in corso di costruzione e gli immobili per i quali i lavori di completamento sono stati sospesi (per permettere ai soci di personalizzare le finiture delle unità abitative) e non comprende alloggi che si ritiene possano essere destinati al godimento temporaneo prima di essere assegnati in proprietà.

La voce "materie prime sussidiarie e di consumo " comprende:

- le rimanenze di aree edificabili per le quali non è stato ritirato alcun permesso di costruire. L'incremento rispetto allo scorso esercizio, è dovuto dalla acquisizione di un terreno in Modena -via Formigina - all'interno di un piano particolareggiato su cui potremo costruire complessivamente 25 alloggi e da un appezzamento di terreno comprendente 3 lotti edificabili parzialmente urbanizzati in Comune di Carpi posti tra le vie Tre Ponti, Canalvecchio e Ramazzini con una potenzialità edificatoria di circa 36 alloggi.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €1.670.917 (€1.826.468 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	384.145	0	384.145	47.852	336.293
Crediti tributari	1.302.132	0	1.302.132		1.302.132
Verso altri	32.492	0	32.492	0	32.492
Totale	1.718.769	0	1.718.769	47.852	1.670.917

Si precisa che il valor nominale di € 384.145 di cui alla voce "verso clienti" esigibili entro l'esercizio è così composta:

- euro 315.608 crediti verso soci assegnatari;
- euro 65.652 crediti verso altri clienti;
- euro 2.885 crediti per fatture da emettere.

La voce "crediti tributari" comprende :

- il credito iscritto verso l'erario per Iva di euro 1.104.146 (quale risultanza algebrica del residuo credito dello scorso esercizio per la parte eccedente al valore ammesso in compensazione orizzontale con il modello F24 e l'incremento dell'esercizio derivante in via predominante dall'acquisto di terreni edificabili su cui è stata corrisposta iva al 22%)
- il credito per imposta di bollo per € 12;
- il credito per Ires di € 187.720;
- il credito per Irap di € 1.588;
- il credito d'imposta "School bonus" di € 8.666 (spettante come previsto dall'art. 1, commi da 145 a 150, della legge 13 luglio 2015, n. 107 e come modificato dall'articolo 1, comma 231, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 a seguito

di una erogazione in denaro effettuata nel 2016 di € 26.000 al netto della prime due quote annuali - rispetto alle 3 quote annuali previste - di totali € 17.334 portate in compensazione con le imposte dirette dovute nell'esercizio in corso e in quello precedente).

La voce "crediti verso altri" pari ad € 32.492 è costituita da:

- € 20.000 quale contributo dovuto dalla regione Emilia Romagna per il programma "una casa alle giovani coppie e ad altri nuclei familiari" a favore di una socia beneficiaria. Tale contributo è stato incassato dalla cooperativa all'inizio del 2019 in quanto imputato a saldo della somma dovuta per l'alloggio rogitato dalla socia stessa nel mese di dicembre 2018;
- € 4.536 per crediti verso soci assegnatari per anticipi corrisposti dalla cooperativa per spese condominiali, utenze e spese legali ;
- € 2.201 per crediti derivanti dalla liquidazione di una società partecipata;
- € 5.145 per crediti verso fornitori e verso un fondo d'investimento per una cedola maturata il cui pagamento avverrà nel 2019;
- € 529 per crediti verso Inail;
- € 81 per crediti verso dipendenti per rimborso mensa e arrotondamenti stipendi.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	170.361	165.932	336.293	336.293	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.612.491	(310.359)	1.302.132	1.302.132	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	43.616	(11.124)	32.492	32.492	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.826.468	(155.551)	1.670.917	1.670.917	0	0

Si precisa che non vi sono crediti con scadenza superiore ai 5 anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	336.293	336.293
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.302.132	1.302.132
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	32.492	32.492
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.670.917	1.670.917

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a €16.228.601 (€14.064.612 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	14.064.612	2.163.989	16.228.601
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.064.612	2.163.989	16.228.601

La loro composizione è la seguente :

- fondi comuni mobiliari euro 4.157.762 (invariati rispetto al 2017);
- polizze di capitalizzazione euro 12.070.839 (9.906.850 nel 2017) ;

Trattasi di disponibilità impiegate temporaneamente ma prontamente liquidabili.

Esse sono tenute a disposizione per essere utilizzate per ogni esigenza di gestione quale il pagamento di aree di prossimo acquisto, per sostenere i costi conseguenti agli impegni di realizzare alloggi per l'assegnazione in godimento temporaneo e comunque per far fronte ad ogni esigenza di disponibilità finanziaria derivante dalla gestione. La valutazione dei fondi comuni mobiliari è stata effettuata al costo di sottoscrizione; Trattasi generalmente di quote di fondi multicompartimentali . Il valore complessivo alla fine dell'esercizio 2018, sulla base delle quotazioni ufficiali, era di euro 4.621.108 per l'effetto combinato e compensato di quote rivalutatesi e di quote svalutatesi. Al 30/04/2019, il costo di iscrizione, per effetto di chiusure e nuove sottoscrizioni ammonta ad € 4.458.034 con una quotazione complessiva di euro 5.124.398.

Le polizze di capitalizzazione, iscritte al valore di acquisto sono smobilizzabili a breve e prevedono contrattualmente la garanzia del capitale; l'incremento di € 2.163.989 rispetto allo scorso esercizio è determinato quanto ad € 1.983.450 dalla sottoscrizione di una nuova polizza e quanto ad € 180.539 dalle rivalutazioni rilevate nell'esercizio a seguito dei rendimenti comunicati dalle compagnie assicuratrici. In base alla data della scadenza, si precisa che alcune polizze sono rimborsabili con applicazioni di penali, che tuttavia non sono state previste come costo per accantonamento rischio in bilancio in quanto dalle previsioni non si ipotizza che vi sia la necessità di riscattare queste polizze prima della loro scadenza. Si precisa che data la loro natura, tali polizze potrebbero essere considerate contabilmente sia titolo sia credito.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €5.818.576 (€7.287.801 nel precedente esercizio).

Al 31/12/2018 non vi erano somme versate in deposito al notaio rogante a titolo di prezzo-corrispettivo al momento del rogito da parte dei soci assegnatari così come previsto dalla Legge N°147 del 27/12/2013 ; I depositi bancari e postali sono costituiti da c/c bancari e c/c impropri presso una finanziaria partecipata, derivano da incassi in attesa di utilizzo e dalla liquidità necessaria a provvedere ai pagamenti previsti o ipotizzabili per inizio esercizio successivo.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.267.583	(1.481.376)	5.786.207
Denaro e altri valori in cassa	20.218	12.151	32.369
Totale disponibilità liquide	7.287.801	(1.469.225)	5.818.576

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €140.674 (€88.143 nel precedente esercizio).

I ratei e risconti attivi sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo fisico" come previsto dal principio contabile OIC 18.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	57.667	37.602	95.269
Risconti attivi	30.476	14.929	45.405
Totale ratei e risconti attivi	88.143	52.531	140.674

Composizione dei ratei attivi:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Interessi su titoli immobilizzati	95.269	57.667	37.602
Totale	95.269	57.667	37.602

Composizione dei risconti attivi:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Risconti su assicurazioni	2.877	2.157	720
Risconti su fidejussioni	26.416	8.824	17.592
Risconti vari	16.112	19.495	-3.383
Totale	45.405	30.476	14.929

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c.1, n.8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €54.305.531 (€53.623.480 nel precedente esercizio).

Capitale Sociale

Il Capitale Sociale della cooperativa è variabile ai sensi dell'art.2511 del C.C. ed è suddiviso in quote il cui valore nominale rientra nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Nel corso dell'esercizio ha subito le variazioni come da prospetti sottoriportati:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Soci al 01/01 N°	19.138	19.025	
Ammissioni N° (nessun rifiuto)	245	220	
Recessi-Decadenza N° (nessun rifiuto)	-109	-107	
Totale	19.274	19.138	136

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Capitale Sociale al 01/01 €	991.427	985.532	
Sottoscrizioni per ammissioni €	12.740	11.440	
Annulli per recessi €	-5.643	-5.545	
Totale	998.524	991.427	7.097

	Numero	di cui nuove quote/azioni	Valore nominale
Soci cooperatori	19.274	0	998.524
Totale	19.274	0	998.524

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto :

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	991.427	0	12.740	5.643		998.524
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-		0

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Riserva legale	49.635.780	0	220.134	0		49.855.914
Riserve statutarie	2.262.495	0	491.630	0		2.754.125
Altre riserve						
Totale altre riserve	0	-	-	-		0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	733.778	(733.778)	0	0	696.968	696.968
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	53.623.480	(733.778)	724.504	5.643	696.968	54.305.531

La riserva legale indivisibile è stata incrementata dalla destinazione del 30% dell'utile conseguito nel 2017 pari ad euro 220.134 ai sensi dell'art. 2545-quater del C.C., così come previsto dallo statuto sociale e dall'art.12 della legge N° 904 del 16/12/1977. La riserva statutaria è stata incrementata dalla parte residua dell'utile conseguito nel 2017, pari ad euro 491.630, già al netto della somma di euro 22.014 destinata a Coopfond Spa - Fondo Promozione e Sviluppo del movimento cooperativo, pari al 3% dell'utile. Le riserve di cui sopra sono indivisibili fra i soci sia durante la vita della cooperativa che al suo scioglimento così come previsto dallo statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge 904 del 16 /12/1977.

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni e confronto fra le voci del patrimonio netto, qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	985.532	0	0	11.440
Riserva legale	49.438.736	0	0	197.044
Riserve statutarie	1.822.433	0	0	440.062
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	656.811	0	-656.811	0
Totale Patrimonio netto	52.903.512	0	-656.811	648.546

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.545	0		991.427
Riserva legale	0	0		49.635.780
Riserve statutarie	0	0		2.262.495
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	733.778	733.778
Totale Patrimonio netto	5.545	0	733.778	53.623.480

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	998.524	da versamenti da soci		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	49.855.914	da utili	B	0	0	0
Riserve statutarie	2.754.125	da utili	B	0	0	0
Altre riserve						
Totale altre riserve	0			-	-	-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	53.608.563			0	0	0

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

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €845.000 (€835.000 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	835.000	835.000
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	23.811	23.811
Altre variazioni	0	0	0	(13.811)	(13.811)
Totale variazioni	0	0	0	10.000	10.000
Valore di fine esercizio	0	0	0	845.000	845.000

Il fondo per rischi ed oneri ha la funzione di coprire tutti quei costi, spese ed oneri di natura determinata che sicuramente si dovranno sostenere in conseguenza sia dei ricavi già realizzati (rimborsi danni, ripristini, interventi da attuare in garanzia decennale sugli alloggi rogati, spese a finire su iniziative o comparti di durata pluriennale previste da convenzioni) sia di azioni giudiziarie contro o comunque coinvolgenti la Cooperativa ancora in corso, sia di costi per interventi che la cooperativa dovrà eseguire in garanzia al posto delle imprese esecutrici che hanno cessato e che stanno cessando l'attività, sia di ogni altro onere conseguente all'attività svolta. Di tali costi è di fatto certa l'esistenza mentre è incerto l'ammontare e l'esercizio, in genere dopo vari anni, in cui si concretizzeranno. I costi effettivi sono

stati imputati nel conto economico nell'esercizio in cui si sono definiti. A fine di ogni esercizio si attua una valutazione di congruità sulla base degli oneri e rischi residui e dei nuovi emersi nell'anno sulla base di obblighi, anche di legge, quali la garanzia sugli alloggi, richieste di intervento, azioni passive in corso, fatti noti e dati storici e si adegua il fondo, in più o in meno, alla nuova stima.

Il fondo non è destinato a coprire oneri generici o spese improbabili di origine futura, per cui non ha natura di riserva, ma spese certamente attribuibili ai ricavi delle gestioni dell'esercizio e del passato nonché a voci dell'attivo che non si sono potuti indicare come debito in quanto ad oggi ne è imprevedibile con esattezza l'ammontare e/o la data di pagamento. L'accantonamento al fondo rischi ed oneri dell'esercizio è stato imputato al conto economico per natura nella voce B7 "costi per servizi". L'utilizzo nell'esercizio è determinato dal costo sostenuto per la chiusura, con accordi transattivi, di richieste avanzate da alcuni soci per lavori non eseguiti a regola d'arte da parte delle imprese subappaltatrici, definendo così in modo contenuto possibili ulteriori rischi e costi per la cooperativa.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €507.219 (€648.055 nel precedente esercizio).

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art.2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT. L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti precedentemente erogati e degli importi liquidati per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio. Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 lettera 4) si forniscono le seguenti informazioni :

La voce "utilizzo nell'esercizio" indicata nel prospetto di cui sotto per € 232.951 comprende la quota versata per conto dei lavoratori ai fondi di previdenza complementare per euro 26.205, l'imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per euro 1.774, la trattenuta dello 0,50% (t.f.p.) per euro 4.295, le quote di tfr e relative rivalutazioni maturate e accantonate nell'anno per totali € 18.148, ed anche utilizzate nell'anno a seguito della dimissione di 4 dipendenti per pensionamento, ai quali è stato liquidato anche il tfr maturato fino al 31/12/17 per complessivi € 182.529.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	648.055
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	92.115
Utilizzo nell'esercizio	232.951
Totale variazioni	(140.836)
Valore di fine esercizio	507.219

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €36.192.024 (€35.846.173 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	11.558.462	-871.536	10.686.926
Debiti verso banche	12.454.884	1.258.453	13.713.337
Acconti	5.012.582	1.003.737	6.016.319
Debiti verso fornitori	5.941.021	-852.417	5.088.604
Debiti tributari	94.214	24.478	118.692
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	81.939	-9.510	72.429
Altri debiti	703.071	-207.354	495.717
Totale	35.846.173	345.851	36.192.024

Finanziamenti effettuati dai soci

I debiti verso soci per finanziamenti si riferiscono alla raccolta del prestito che è riservata esclusivamente ai soci, è prevista dallo Statuto, è disciplinata da apposito regolamento interno conforme a tutte le norme vigenti e quindi anche all'art. 13 del D.P.R. 601/73, all'art.11 del D.Lgs. 385/93 e relativi provvedimenti di attuazione, all'art. 6 del D.L. 63/2002, alla delibera CICR 19/07/2005 N° 1058 così come modificata dalla deliberazione del 22/02/2006 e relative istruzioni applicative della Banca d'Italia, da ultimo il Provvedimento del 8 novembre 2016. La Legge N° 205 del 27/12/2017 -art. 1 commi da 238 a 243, stabilisce nuove regole che dovranno essere adottate dalle cooperative nella gestione del prestito sociale.La legge prevede che con apposita delibera il Comitato Interministeriale per il credito ed il Risparmio dovrà definire nuovi limiti di raccolta e nuove forme di garanzia attenendosi al nuovo dettato normativo. L'attività è disciplinata anche da delibere del Consiglio che risultano da contratti individuali e le cui modifiche vengono comunicate ai soci prestatori. Il limite massimo di raccolta da ogni socio è pari ad € 24.000,00,invariato rispetto allo scorso esercizio ed inferiore al limite di Legge, che attualmente è di € 74.595,57. I tassi lordi di remunerazione al 31.12.2018 erano del 0,40% sui depositi fino a 12.000,00 Euro, 0,65% sui depositi da oltre 12.000,00 e fino a 24.000,00 Euro. Gli interessi sono calcolati dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare) con accredito degli stessi l'1 gennaio dell'anno successivo. Non vengono addebitate spese all'apertura e chiusura del rapporto né sulle operazioni. I soci prestatori al 31/12/2018 erano N°1.298 (N° 1.382 al 31/12/2017).

L'ammontare complessivo del prestito non eccede il limite di 3 volte il patrimonio previsto dai parametri CICR, come di seguito esposto (anche con confronto con il precedente esercizio):

- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/18 di €10.686.926 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/18 di € 53.608.563 è pari a 0,20 (senza arrotondamento 0,199);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/18 di €10.686.926 e il patrimonio netto (escluso utile) dell'ultimo bilancio approvato al 31/12/17 di € 52.889.702 è pari a 0,20 (senza arrotondamento 0,202);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/17 di €11.558.462 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/17 di € 52.889.702 è pari a 0,22 (senza arrotondamento 0,219);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/17 di €11.558.462 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/16 di € 52.246.701 è pari a 0,22 (senza arrotondamento 0,221);

Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio; ove ricorressero i presupposti di legge la cooperativa dovrebbe assistere il prestito sociale in misura pari al 30 per cento del suo valore complessivo attraverso una delle forme di garanzia in favore dei soci previste dalla normativa in materia di prestito sociale.

Poiché la raccolta non supera 3 volte il patrimonio la cooperativa non è tenuta a fornire nessuna garanzia ai soci prestatori.

Si informa che l'indice di struttura finanziaria è pari a 3,23 ed è dato dal rapporto tra patrimonio più fondi e debiti a medio lungo (pari ad € 65.540.518) e attivo immobilizzato (pari ad € 20.305.092 considerando fra le immobilizzazioni anche i titoli obbligazionari che comunque potrebbero essere ceduti non essendo soggetti ad alcun vincolo). Si sottolinea che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzerebbe situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Ai sensi del disposto dell'art.2427 comma 1 punto 19-bis, il prestito sociale per sua natura non è soggetto a scadenze, ma rimborsabile sulla base di quanto indicato nel relativo regolamento e che non sono previste clausole di postergazione rispetto agli altri creditori. Il rimborso delle somme è effettuato con l'osservanza di un preavviso di almeno 24 ore.

A tal fine, un ammontare pari almeno al 30 per cento dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito da soci dovrà essere sempre mantenuta liquida o in attività prontamente liquidabili secondo le modalità previste dal Regolamento Quadro di Legacoop.

Si precisa che in allegato alla relazione sulla gestione viene presentato un bilancio riclassificato in ottica finanziaria, che altri indici sono riportati all'interno della suddetta relazione e che la cooperativa redige il bilancio sociale all'interno del quale è riportato anche un grafico rappresentante la struttura patrimoniale complessiva. La cooperativa provvede annualmente a fornire informazioni ai soci prestatori.

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	11.558.462	(871.536)	10.686.926	10.686.926	0	0
Debiti verso banche	12.454.884	1.258.453	13.713.337	5.060.473	8.652.864	342.948
Acconti	5.012.582	1.003.737	6.016.319	5.094.919	921.400	62.143
Debiti verso fornitori	5.941.021	(852.417)	5.088.604	5.088.604	0	0
Debiti tributari	94.214	24.478	118.692	118.692	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.939	(9.510)	72.429	72.429	0	0
Altri debiti	703.071	(207.354)	495.717	187.213	308.504	124.468
Totale debiti	35.846.173	345.851	36.192.024	26.309.256	9.882.768	529.559

Si è ritenuto di considerare i debiti per finanziamenti dai soci tra quelli scadenti entro 12 mesi in quanto sono tutti liberi da ogni e qualsiasi vincolo, salvo preavviso di 24 ore, anche se tendenzialmente solo una parte limitata viene ritirata entro 12 mesi.

I debiti verso banche si riferiscono a :

- un mutuo fondiario in corso di ammortamento di € 2.900.000 stipulato nel 2012 (scadente nel 2022) al fine di dotare la cooperativa di risorse a medio e lungo termine. E' garantito da ipoteca di primo grado per euro 5.220.000 sulla sede sociale; il debito residuo al 31/12/2018 ammonta ad € 1.301.652 con scadenza entro 12 mesi per euro 306.015 e con scadenza oltre 12 mesi per € 995.637 ;

- un mutuo ipotecario fondiario di € 4.000.000 stipulato nel 2015 (scadente nel 2025) a copertura finanziaria a lungo termine degli alloggi destinati al godimento per l' iniziativa 18 alloggi ex -Corni di Via delle Suore a Modena e per l'iniziativa 8 alloggi piu' due negozi Campolungo - ex.mercato Via Rubes Triva a Modena . E' garantito da ipoteca di primo grado per euro 7.200.000; il debito residuo al 31/12/2018 ammonta ad € 2.081.984 con scadenza entro 12 mesi per € 691.936 e con scadenza oltre a 12 mesi per € 1.390.048 (di cui € 342.948 oltre i 5 anni) ;

- due mutui chirografari da € 3.000.000 cadauno stipulati nel 2015 (scadenti nel 2019) a copertura finanziaria a lungo termine degli altri alloggi che la cooperativa ha destinato al godimento temporaneo in attesa della loro assegnazione in proprietà ; i debiti residui al 31/12/2018 ammontano ad € 191.458 ed € 381.257 scadenti entro 12 mesi;

- due mutui chirografari da € 3.000.000 cadauno stipulati nel 2017 (uno con scadenza 2020 e l'altro con scadenza 2021) destinati alla copertura finanziaria a medio termine di aree edificabili; i debiti residui al 31/12/2018 ammontano rispettivamente (con riferimento all'anno di scadenza) ad :

€ 2.006.986 con scadenza entro 12 mesi per € 999.984 e con scadenza oltre 12 mesi per € 1.007.002;

€ 2.250.000 con scadenza entro 12 mesi per € 750.000 e con scadenza oltre 12 mesi per € 1.500.000;

- due mutui chirografari da € 3.000.000 cadauno stipulati nel 2018 (uno con scadenza 2021 e l'altro con scadenza 2022) destinati alla copertura finanziaria a medio termine di aree edificabili; i debiti residui al 31/12/2018 ammontano rispettivamente (con riferimento all'anno di scadenza) ad :

€ 2.500.000 con scadenza entro 12 mesi per € 1.000.000 e con scadenza oltre 12 mesi per € 1.500.000;

€ 3.000.000 con scadenza entro 12 mesi per € 739.822 e con scadenza oltre 12 mesi per € 2.260.178;

La voce acconti è costituita quasi esclusivamente dalle rate versate dai soci, sulla base dei piani di pagamento previsti in prenotazione, per alloggi ultimati ma non ancora rogitati e per alloggi in corso di costruzione. L'importo a lungo termine di € 921.400 è riferito quanto ad € 699.650 alle assegnazioni ai soci in proprietà la cui rogitazione non potrà avvenire prima del 2020, e quanto ad € 221.750 alle assegnazioni ai soci in proprietà differita, per i quali sono previsti versamenti nel corso del periodo di godimento. Questi ultimi in particolare, essendo previsto che vengano imputati i c /pagamento solo al momento del rogito di trasferimento della proprietà (vincolante per la cooperativa e non per il socio) dopo un periodo di alcuni anni, sono indicati tra i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo (di cui 62.143 con scadenza oltre i 5 anni).

Crescono per effetto dei nuovi versamenti dei soci e si riducono per imputazione in conto assegnazione degli alloggi rogitati dopo il periodo di godimento. Il decremento rispetto all'esercizio precedente, è dovuto all'assegnazione in proprietà di n°2 alloggi , prima condotti in godimento con l'opzione della proprietà differita (1 a Carpi e 1 a Magreta di Formigine) . In ottemperanza a quanto previsto dalla Legge n. 210 del 2/08/2004 che norma la tutela dei diritti

patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, la Cooperativa ove dovuto consegna una fidejussione valida fino al rogito a garanzia delle somme versate in acconto durante la costruzione. Tali fidejussioni, rilasciate da banche su richiesta della Cooperativa ancora in corso al 31/12/2018 ammontavano a circa 6,9 milioni di euro.

La voce debiti verso fornitori è composta da € 2.303.309 per fatture ricevute e da € 2.785.295 per fatture da ricevere. Il decremento rispetto allo scorso esercizio è legato alla diminuzione dell'edificazione in corso a fine anno a seguito dello slittamento dell'inizio lavori per ritardi nel rilascio del permesso di costruire.

La voce debiti tributari si compone di debiti per ritenute su pagamenti di dicembre e di debiti per imposta imposta di bollo calcolata nella misura dello 0,20% sul valore rivalutato delle polizze di capitalizzazione ramo V iscritte in bilancio al 31/12 come previsto dalle norme fiscali in materia. Si precisa che l'imposta viene calcolata sui valori degli investimenti al 31/12 di ogni anno, quindi il debito verso l'erario matura e viene iscritto in bilancio, ma viene addebitata alla cooperativa e versata dalle compagnie assicuratrici solo al momento di uscita dal contratto in caso di riscatto parziale, totale o scadenza.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Erario c/ritenute da versare	70.692	93.529	-22.837
Erario c/Irap	0	685	-685
Erario c/imp.bollo su polizze di capitalizzazione	48.000	0	48.000
Totale	118.692	94.214	24.478

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale riguardano i contributi obbligatori su compensi di dipendenti e collaboratori e vengono di seguito dettagliati:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Inps	59.799	68.034	-8.235
Inail	97	75	22
Dircoop	2.202	745	1.457
Cooperlavoro	10.331	13.085	-2.754
Totale	72.429	81.939	-9.510

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla voce "altri debiti" con relative note a commento dei singoli punti:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
a) Soci per rimborsi e anticip. diverse	3.571	3.126	445
b) Soci recessi per capitale sociale	7.406	6.529	877
d) Depositi cauzionali	380.429	473.631	-93.202
e) Dipendenti e assiml.per retribuzioni	76.491	75.026	1.465
f) Altri	27.820	144.759	-116.939
Totale	495.717	703.071	-207.354

Punto a) riguarda prestito da soci deceduti da rimborsare ad eredi e somme eccedenti il massimale del prestito sociale maturate a seguito del conteggio degli interessi al 31/12 da rimborsare ai soci prestatori;

Punto b) riguarda quote di capitale sociale da rimborsare ai soci recessi come da previsioni statutarie;

Punto d) Trattasi per la maggior parte di depositi cauzionali versati dai soci assegnatari di alloggi in godimento e/o proprietà differita. Si precisa che la quota dei depositi cauzionali con scadenza oltre a 5 anni è pari ad € 124.468

Punto e) la voce comprende le retribuzioni verso dipendenti e collaboratori e i ratei ferie/permessi maturati al 31/12 e non goduti .

Punto f) la voce comprende un debito di € 5.829 quale regolazione a saldo dei premi per l'assicurazione infortuni per i dipendenti e Rct/Rco , l'importo di € 12.843 per debiti verso Comuni per oneri concessori ed € 1.622 per debito verso le organizzazioni sindacali.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	10.686.926	10.686.926
Debiti verso banche	13.713.337	13.713.337
Acconti	6.016.319	6.016.319
Debiti verso fornitori	5.088.604	5.088.604
Debiti tributari	118.692	118.692
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.429	72.429
Altri debiti	495.717	495.717
Debiti	36.192.024	36.192.024

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	10.686.926	10.686.926
Debiti verso banche	3.383.636	3.383.636	10.329.701	13.713.337
Acconti	0	0	6.016.319	6.016.319
Debiti verso fornitori	0	0	5.088.604	5.088.604
Debiti tributari	0	0	118.692	118.692
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	72.429	72.429
Altri debiti	0	0	495.717	495.717
Totale debiti	3.383.636	3.383.636	32.808.388	36.192.024

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €211.870 (€183.701 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	58.401	33.025	91.426
Risconti passivi	125.300	(4.856)	120.444
Totale ratei e risconti passivi	183.701	28.169	211.870

Composizione dei ratei passivi:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ratei 14° mensilità	38.546	48.055	-9.509
Ratei interessi prestito sociale	52.880	9.539	43.341
Ratei vari	0	807	-807
Totale	91.426	58.401	33.025

I ratei passivi per interessi sul prestito da soci sono relativi al calcolo degli interessi maturati dal 01/1/2018 al 31/12/2018 che verranno accreditati con valuta 01/1/19.

Composizione dei risconti passivi:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Risconti contr.prov.su beni strumentali	57.468	60.441	-2.973
Risconti vari	62.976	64.859	-1.883
Totale	120.444	125.300	-4.856

I risconti di contributi provincia su beni strumentali si riferiscono in particolare al contributo per la costruzione dell'asilo di Fossoli. I Risconti vari riguardano sostanzialmente quote di canoni di godimento alloggi di competenza dell'esercizio successivo.

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Rogiti assegnazione alloggi in proprietà - SOCI	15.988.747
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	808.081
Altri ricavi - SOCI	5.341
Cessione terreni e fabbricati - NON SOCI	10.749
Locazioni alloggi - NON SOCI	10.582
Altri ricavi - NON SOCI	18.884
Totale	16.842.384

La suddivisione dei ricavi tra soci e non soci risulta dall'adozione di specifici conti contabili . I ricavi sono costituiti dall'assegnazione in proprietà definitiva per totali N° 65 rogiti (di cui 64 rogiti per alloggi a soci , 1 rogito per una vendita di porzione di terreno a seguito frazionamento ad un non socio) in aumento rispetto ai 62 del 2017.

I ricavi per assegnazione in godimento-locazione a soci si riferiscono a N° 149 alloggi alla fine del 2018 (erano N°160 alla fine del 2017); la voce altri ricavi verso soci comprende prestazione tecniche amministrative e servizi accessori; la voce "altri ricavi non soci " comprende i ricavi registrati per le fatture emesse alle normali condizioni di mercato nei confronti della controllata Abitare&Servizi srl per l'assistenza amministrativa e tecnica prestata dal personale della cooperativa per € 18.884; la voce "locazioni a non soci" è relativa a N° 2 alloggi alla fine del 2018 (come alla fine del 2017) locati a cittadini colpiti dal terremoto del 2012 su richiesta dei Comuni interessati.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	16.842.384
Totale	16.842.384

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €311.436 (€ 160.610 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
a) Recupero spese e indennità da soci	27.645	16.100	11.545
b) Recupero spese e riversamento compensi da non soci	2.744	562	2.182
c) Affitti locali non abitativi a non soci	58.599	53.354	5.245
d) Proventi diversi e abbuoni da soci	4.928	12.419	-7.491
e) Proventi diversi,cred.imposta vs. Erario e abbuoni da non soci	71.646	58.066	13.580
f) Plusvalenze cessione beni strumentali	510	74	436
g) Sopravvenienze attive esubero fondo sval.cred.immobilizzati	0	115	-115
h) Sopravvenienze attive	135.833	1.312	134.521
i) Contributi Provincia in c/beni strumentali	2.973	2.973	0
l) Contributi in c/esercizio	6.558	8.933	-2.375
m) utlizzo fondo sval.all.in rim. tassato	0	6.702	-6.702
Totale	311.436	160.610	150.826

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano dall'ordinaria evoluzione gestionale.

La voce e) comprende un contributo di €. 35.720 ricevuto da un Fondo Paritetico Interprofessionale che sostiene la formazione continua nelle cooperative , con il quale sono stati rimborsati i costi sostenuti per il

corso formativo di tutto il personale sull'utilizzo del nuovo sistema gestionale "Sap" e i costi accollati per far partecipare due dipendenti a 2 diversi corsi di formazione denominati Mic - Management per Imprese e Cooperative :

uno su "organizzazione e gestione delle risorse umane" e l'altro su "analisi di bilancio, controllo di gestione e gestione finanziaria. Il maggior scostamento si registra alla voce h) sopravvenienze attive, in quanto nel corso del 2018 si sono

registrate in particolare le seguenti sopravvenienze attive rispetto a costi rilevati in precedenti esercizi :

- € 92.376 a seguito di un accordo transattivo,ai sensi del combinato disposto degli artt. 206 e 35 L.F., sottoscritto con il commissario liquidatore di un fornitore finito in liquidazione coatta amministrativa , al quale la cooperativa aveva contestato la mancata esecuzione a regola d'arte delle costruzioni appaltate, il mancato rispetto dei tempi di consegna e relativi collaudi , gli oneri sostenuti per addivenire all'ultimazione dei lavori con notevoli ritardi e maturazione delle penali previste nei contratti ;

- € 37.054 a seguito dei minori costi sostenuti, rispetto ai costi preventivati e imputati agli alloggi rogitati in precedenti esercizi , per le opere di urbanizzazione da eseguirsi nel comparto abitativo di Fossoli come previsto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Carpi , al quale le aree urbanizzate sono state definitivamente cedute nel corso del 2018.

La voce i) è costituita dalle quote di competenza di contributi dalla Provincia di Modena sulla costruzione dell'asilo di Fossoli; l'attribuzione delle quote di competenza degli esercizi successivi avviene tramite la rilevazione di risconti passivi. La voce l) è costituita da contributi per incentivo fotovoltaico per € 6.558 (nel 2017 € 8.933) e da contributi ricevuti a rimborso parziale dei costi sostenuti per un corso di formazione a cui ha partecipato un dipendente. Alla voce m) non corrisponde nessun ricavo, in quanto a differenza dello scorso esercizio, nel 2018 non è stato utilizzato il fondo svalutazione alloggi in rimanenza come in precedenza commentato alla voce dell'attivo circolante l) Rimanenze a cui si rimanda.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
a) Terreni	2.810.749	7.099.968	-4.289.219
b) Fabbricati	0	585.000	-585.000
b) Oneri urbanizzazioni e contr. costo costruzione	403.369	682.720	-279.351
Totale	3.214.118	8.367.688	-5.153.570

s i precisa che la voce "terreni" comprende anche oneri di diretta imputazione (imposta di registro ecc.).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €9.520.714 (€ 6.685.283 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Appalti edifici e urbanizzazioni	8.111.329	5.588.779	2.522.550
Progettazione	325.132	320.902	4.230
prestazioni tecniche varie	123.172	36.566	86.606
Spese legali e notarili iniziative	15.635	22.041	-6.406
Tabelle e regolamenti condominiali	5.254	3.026	2.228
Assicurazioni immobili in costruzione	4.541	14.298	-9.757
Diritti catastali	4.995	121	4.874
Consorzi bonifica	1.660	1.656	4
Manut.e rip.alloggi in god. temporaneo e inassegnati	34.751	26.414	8.337
Condominiali alloggi in god. e da consegnare	63.920	79.101	-15.181
Spese per terzi da riaddebitare	2.512	296	2.216
Prestazioni e spese varie	52.124	74.192	-22.068
Quota accantonamento al fondo rischi e oneri tassato	23.811	58.768	-34.957
Telefoniche	24.671	21.271	3.400

Postali	12.738	15.014	-2.276
Tenuta paghe e ademp. amministrativi	19.963	18.983	980
Assistenza software applicativi	41.518	39.732	1.786
Canoni assist.macchine ufficio e software	50.595	41.848	8.747
Servizi telematici	2.358	2.358	0
Prestazioni di terzi	13.228	3.400	9.828
Legali e notarili	22.057	32.498	-10.441
Certificazione bile controllo contabile	19.700	30.950	-11.250
Consulenze varie aziendali	146.355	44.743	101.612
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	21.490	9.578	11.912
Pulizie locali	19.070	25.083	-6.013
Vigilanza	37.770	1.580	36.190
Compensi Sindaci	7.720	7.720	0
Compensi amministratori att.tà collegiali	31.093	33.750	-2.657
Compensi amministratori delegati	36.000	23.723	12.277
Contributi Inps-Inail amministratori e sindaci	11.867	10.318	1.549
Rimb.Km.pedaggi e form. amministratori	474	863	-389
Assicurazioni aziendali	12.137	11.696	441
Fidejussioni urbanizzazioni	16.919	12.880	4.039
Fidejussioni garanzia vers.dei soci	27.483	20.715	6.768
Fidejussioni varie	2.135	5.246	-3.111
Commissioni bancarie	13.508	11.106	2.402
Mensa dipendenti	10.956	11.275	-319
Trasferte dipendenti	2.481	2.928	-447
Carburanti e lubrificanti autocarri	10.780	10.885	-105
Corsi di formazione e medicina lavoro	28.357	8.980	19.377
Onere contrattuale contributi Ers	108.455	0	108.455
Totale	9.520.714	6.685.283	2.835.431

Nei costi spese per servizi è stato inserito l'accantonamento al fondo rischi e oneri in conformità con l'OIC 31 par. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione caratteristica per la quale l'accantonamento è stato effettuato.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 46.067 (€50.445 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Nolo macchine ufficio	3.310	2.297	1.013
Nolo autocarri	42.757	48.148	-5.391

Totale	46.067	50.445	-4.378
---------------	--------	--------	--------

Sono relative al noleggio di macchine ufficio (fotocopiatrici) e al noleggio di autocarri utilizzati in particolare per la supervisione dell'avanzamento dei lavori di edificazione e l'assistenza ai soci sui cantieri.

Costi per il personale

I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.560.080 (€ 1.647.338 nel precedente esercizio). Il numero medio , nel 2018, è stato di 19 dipendenti.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €526.473 (€ 462.212 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Cancelleria stampati e beni di consumo	13.806	16.698	-2.892
Public.e mat.pubb.e informativo	77.128	53.842	23.286
Pubblicazioni interne per soci	23.693	20.873	2.820
Gestione sito internet	5.050	315	4.735
Partecip.a fiere e feste	4.066	6.665	-2.599
Illuminazione/fm/acqua/gas sedi e compartì	23.358	21.360	1.998
Condominiali uffici	3.829	4.657	-828
Libri giornali e riviste	576	965	-389
Costi non deducibili	10.624	10.667	-43
Contributi associativi	48.000	42.600	5.400
Erogazioni liberali e oneri utilità sociale	11.724	11.567	157
Spese rappresentanza	5.329	11.240	-5.911
Ispezione ordinaria	1.964	1.964	0
Registrazione contratti delibere ecc.	10.368	8.369	1.999
Assembleari	1.716	1.511	205
Rimborso danni	24.277	27.373	-3.096
Contr.obbl.fondo solidarietà acquir.alloggi	21.020	38.420	-17.400
Tributi vari e tasse comunali	7.458	7.828	-370
Bolli e carta bollata	4.177	3.967	210
Imu - Tasi	219.331	152.538	66.793
Spese varie	8.979	18.793	-9.814
Totale	526.473	462.212	64.261

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione percepiti nel 2018 riguardano dividendi ricevuti da altre società partecipate per € 2.996 (€ 10.105 nel precedente esercizio).

Altri proventi finanziari

Di seguito viene fornito il prospetto indicante la composizione degli altri proventi finanziari :

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni no partecipazioni	429.089	377.037	52.052
c) Da titoli iscritti nel circolante no partecipazioni:			
Proventi da cedole di fondi comuni	3.000	3.000	0
Totale c)	3.000	3.000	0
d) Proventi diversi dai precedenti:			
Interessi attivi C/C bancari	104	10.430	-10.326
Interessi attivi C/C coop.ve finanziarie	12.623	37.823	-25.200
Rivalutazione polizze di capitalizzazione	180.539	118.362	62.177
Interessi attivi cedole polizze di capitalizzazione	9.550	19.600	-10.050
Totale d)	202.816	186.215	16.601
Totale altri proventi finanziari	634.905	566.252	68.653

b) I proventi su titoli sono comprensivi sia degli interessi dell'esercizio che degli scarti positivi di emissione maturati a fine esercizio (art. 5 D.L. 250/95);

d) Per la rivalutazione delle polizze a capitalizzazione si contabilizza l'aumento come riconosciuto dalle compagnie assicuratrici al momento dello smobilizzo e al 31/12 per le polizze ancora in corso.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	158.272
Altri	195.904
Totale	354.176

La tabella seguente specifica la composizione per ente creditore :

	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Interessi passivi prestito soci	55.004	84.232	-29.228
Interessi passivi scoperto C/C	233	189	44

Interessi ammortamento /preammortamento mutuo	149.039	131.658	17.381
Sval.da titoli iscritti nelle Immobilizzazioni (quota amm. scarti negoz.)	0	13.856	-13.856
Commissioni,bolli e diritti su titoli, polizze e mutui	149.900	55.809	94.091
Totale	354.176	285.744	68.432

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nell'esercizio non sono stati effettuati accantonamenti in quanto non stimate perdite permanenti di valore di attività finanziarie (erano € 7.000 gli accantonamenti dello scorso esercizio).

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

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO- CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	148.888	0	0	0	
IRAP	48.274	0	0	0	
Totale	197.162	0	0	0	0

Le imposte d'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale applicabile alla natura della società cooperativa, ed in particolare all'Art.1 comma 460 della Legge 311/2004 in materia di Ires e Art. 17 comma 4 D.lgs 446/1997 relativamente all'attività istituzionale di assegnazione di alloggi ai soci in materia di Irap.

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	14
Totale Dipendenti	19

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	67.093	7.720

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 36.000 corrisposti agli amministratori delegati.

Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Amministratori	Sindaci
Compensi anno precedente	57.473	7.720

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 23.693 corrisposti agli amministratori delegati.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.000
Altri servizi di verifica svolti	15.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	1.700
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	19.700

Il corrispettivo indicato nella voce "altri servizi di verifica svolti" di € 15.000 corrisponde al compenso riconosciuto alla società di revisione PricewaterhouseCoopers spa per la certificazione di cui all'art. 15 della Legge 59/92 per il bilancio chiuso al 31/12/18.

Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali ANNO PRECEDENTE	3.000
Altri servizi di verifica svolti ANNO PRECEDENTE	27.650
Altri servizi diversi dalla revisionecontabile ANNO PRECEDENTE	300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione ANNO PRECEDENTE	30.950

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati

La Cooperativa non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati, così come non esistono crediti e debiti che prevedono obblighi per l'acquirente di retrocessione a termine.

Ulteriori informazioni anche ai sensi dell'Art. 2427 del C.C.

Anche ai sensi del punto 9 dell'Art.2427 del C.C si precisa che la cooperativa resta obbligata in solido con i soci cui sono stati accollati i mutui ai sensi dell'art. 1273 C.C. salvo i casi (praticamente tutti i mutui accollati negli ultimi 19 anni) in cui le banche hanno espressamente esonerato la Cooperativa. In considerazione che l'accollo avviene solo previo parere positivo della banca, che i mutui accollati sono garantiti dall'ipoteca sugli alloggi per cui sono stati richiesti, che i mutui agevolati di cui alla Legge 457/78 erano assistiti da garanzia sussidiaria dello Stato ai sensi dell'Art.17 della Legge stessa, che i debiti residui dei mutui si sono ridotti per le rate già pagate dai soci accollatari e che la Cooperativa non è mai stata chiamata ad intervenire, si ritiene che il rischio sia altamente improbabile e che in caso di avveramento la sua copertura sarebbe garantita dal patrimonio della Cooperativa se non fossero adeguati i fondi rischi.

La Cooperativa non opera con l'estero per cui non esistono crediti o debiti in valute diverse dall'euro.

Anche per l'anno 2018 la Cooperativa ha operato costantemente nell'ottica del raggiungimento degli scopi statutari, che sono quelli di rispondere alle esigenze abitative manifestate dai soci, mediante assegnazione agli stessi di alloggi in proprietà individuale o in godimento, possibilmente a migliori condizioni rispetto al mercato.

Si è operato, anche nell'attuazione di iniziative non convenzionate, con forme ormai consolidate che incontrano il gradimento dei soci, quali il godimento temporaneo, con diritto alla successiva acquisizione della proprietà (nel rispetto delle convenzioni, del regolamento di assegnazione o delle delibere del consiglio di Amministrazione della cooperativa). In tutti tali casi la clausola di trasferimento della proprietà non è mai vincolante per il socio assegnatario. Tale ultima attività ha comportato un graduale e rilevante investimento a medio-lungo termine di risorse finanziarie, fino a quando gli alloggi stessi (dopo la fase transitoria del godimento e sulla base di specifica richiesta dei soci) verranno assegnati in proprietà individuale ai soci essendo a tal fine ultimo realizzati, come previsto fin dall'inizio, e pertanto indicati nella presente nota integrativa, fra le rimanenze quali alloggi temporaneamente immobilizzati.

Altre notizie sulla situazione della società e sulle scelte operate sono contenute nella relazione sulla gestione che correda il bilancio. Al fine di una ulteriore informazione ai soci sull'attività sociale, viene redatto annualmente anche il "bilancio sociale" scaricabile anche dal sito della cooperativa.

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

L'attività per sua natura è svolta quasi esclusivamente con i soci (vedi paragrafo condizioni di prevalenza) e quelle con i terzi sono normalmente conseguenti e funzionali all'attività verso i soci. Non esistono operazioni con dirigenti, amministratori e sindaci.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, a seguire si riportano le ulteriori seguenti informazioni:

	Importo
Garanzie	12.420.000

Garanzie

Nella tabella suesposta vengono evidenziate le garanzie rilasciate dalla società, invariate rispetto allo scorso esercizio , anche a fronte della riduzione dei debiti a seguito del rimborso delle rate di mutui come da rispettivi piani di ammortamenti.

Nel bilancio 2018 e 2017 non sono presenti, come era avvenuto in altri esercizi, ipoteche concesse su alloggi in qualità di terzo datore a favore di soci assegnatari che hanno stipulato mutui individuali prima del rogito di trasferimento della proprietà e che, con tale mutuo, hanno interamente pagato alla cooperativa quanto dovuto . Dal 2012 le garanzie reali rilasciate a favore di un istituto di credito comprendono l'ipoteca di euro 5.220.000 concessa sulla nuova sede sociale di Modena a garanzia del mutuo fondiario stipulato dalla Cooperativa. Inoltre, nell'esercizio 2015 è stata iscritta ipoteca di euro 7.200.000 sugli alloggi destinati al godimento temporaneo a finanziamento dei quali è stato stipulato mutuo ipotecario fondiario di euro 4.000.000 (scadente nel 2025) come meglio esplicitato alla voce "debiti verso banche" e si ritiene non esistano passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. La Cooperativa non ha rilasciato altre garanzie a favore di terzi.

Impegni

L'attività caratteristica della cooperativa comporta anche la necessità di sottoscrivere convenzioni urbanistiche e/o accordi di pianificazione necessari per avviare gli interventi edilizi.

Le amministrazioni comunali richiedono, a fronte degli impegni assunti, il rilascio di Fidejussioni emesse dagli Istituti di Credito a favore dei Comuni per l'esecuzione, da parte della Cooperativa, delle opere di urbanizzazione e/o opere fuori comparto in forza degli accordi sottoscritti : al 31/12/2018 dette fidejussioni ammontavano a 6,7 milioni di euro.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile quando presenti sono di entità non rilevante, rientrano nello scambio mutualistico e sono concluse alle normali condizioni applicate a tutti i soci in conformità a Statuto e Regolamenti; pertanto ai fini della comprensione del bilancio non si ritiene necessario e significativo fornire maggiori informazioni.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Oltre agli impegni ricorrenti dell'attività caratteristica (prenotazioni, convenzioni, contratti di appalto, acquisizioni di aree, incarichi professionali, ecc.) non si segnalano impegni ,accordi e/o altri atti non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile si dichiara che dopo la chiusura del bilancio fino alla data in cui il Consiglio ha approvato il bilancio, non si segnalano fatti di rilievo che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La Cooperativa, non ha redatto il bilancio consolidato , come motivato a commento della voce "Partecipazioni, altri titoli " delle immobilizzazioni finanziarie, a cui si rimanda.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni di cui agli artt.2513 e 2545-sexies del codice civile.

Condizioni di prevalenza

La Cooperativa, in ossequio alle disposizioni dell'art. 2512 del codice civile è iscritta all' Albo delle Società Cooperative Sezione Mutualità prevalente al n. A103849 categoria Edilizia di abitazione. La Cooperativa svolge in via prioritaria l'attività di edificazione, ristrutturazione e recupero di immobili residenziali e loro pertinenze da assegnare ai propri soci in proprietà individuale, anche superficiaria , o in godimento, operando pertanto quale cooperativa di abitazione a proprietà divisa e indivisa come definita dalla normativa vigente. Lo scambio mutualistico con i soci viene pertanto espresso nel conto economico della voce " A 1 - ricavi delle vendite e delle prestazioni" :

	31/12/2018
Rogiti assegnazione in proprietà SOCI	15.988.747
Assegnazione alloggi in godimento -locazione SOCI	808.081
Altri ricavi SOCI	5.341
TOTALE RICAVI VERSO SOCI	16.802.169
Cessione terreni e fabbricati a NON SOCI	10.749
Locazione alloggi NON SOCI	10.582
Altri ricavi NON SOCI	18.884
TOTALE RICAVI NON SOCI	40.215
Totale RICAVI A1	16.842.384

L'attività (punto A1 del conto economico ripartito come da tabella su esposta) svolta con i soci nel 2018, è pari al 99,76% come si desume dal prospetto sottoriportato, mentre nel 2017 era il 99,28%.

Considerato che lo Statuto prevede le clausole mutualistiche, in fatto osservate, di cui all'Art. 2514 del C.C. e che la percentuale del suddetto rapporto, in entrambi gli esercizi 2018 e 2017, è superiore al 50%, la Cooperativa ha i requisiti per essere considerata a mutualità prevalente ai sensi degli Artt. 2512,2513 e 2514 del C.C. .

	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.842.384	16.802.169	99,76	SI

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito si espongono le sovvenzioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici) di qualunque genere ricevute (criterio contabile di cassa) dalle pubbliche amministrazioni nel periodo 01/01 -31/12/2018:

DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE SOGGETTO RICEVENTE : ABITCOOP SOC.COOP. C.F.

00671780369

	Denominazione soggetto erogante	somma incassata	data incasso	Causale erogazione
Progressivo 1°) sggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	FON.COOP F.do Paritetico Interprofessionale Nazionale per la formazione continua nelle Cooperative	35.720,00	31/12/2018	contributo corsi di formazione dipendenti
Progressivo 2°)				contrib. incassato per C/Soci

sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Regione Emilia Romagna - Servizio qualità urbana e politiche abitative	25.000,00	09/10/2018	assegnatari Programma "una casa alle giovani coppie"
Progressivo 3°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Regione Emilia Romagna - Servizio qualità urbana e politiche abitative	20.000,00	23/11/2018	contrib.incassato per C/Soci assegnatari Programma "una casa alle giovani coppie"
Progressivo 4°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	1.033,69	28/02/2018	tariffa incentivante fotovoltaico
Progressivo 5°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	1.991,46	30/04/2018	tariffa incentivante fotovoltaico
Progressivo 6°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	1.039,91	02/07/2018	tariffa incentivante fotovoltaico
Progressivo 7°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	1.039,91	31/08/2018	tariffa incentivante fotovoltaico
Progressivo 8°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	1.039,91	31/10/2018	tariffa incentivante fotovoltaico
Progressivo 9°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	945,89	31/12/2018	tariffa incentivante fotovoltaico
Progressivo 10°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	234,51	21/03/2018	incasso fatt. corrisp.vo scambio sul posto
Progressivo 11°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	152,79	22/08/2018	incasso fatt. corrisp.vo scambio sul posto
Progressivo 12°) sgggetto ricevente : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei servizi Energetici GSE Spa - CF 005754381001	227,28	22/11/2018	incasso fatt. corrisp.vo scambio sul posto

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto dell'art. 18 dello statuto finora vigente e delle norme in materia, propone di destinare l'utile netto di esercizio di € 696.967,77 come segue:

- a) € 20.910,00 pari al 3% dell'Utile conseguito, a Coopfond SpA Fondo Promozione e Sviluppo del Movimento Cooperativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della Legge 59/92;

b) € 209.091,00, pari al 30% dell'utile conseguito, a riserva legale di cui all'art. 2545-quater del C.C., indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977;

c) € 466.966,77 corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977.

Limitazioni al riporto di future perdite fiscali

Ai sensi dell'art. 1, co.73 della Legge 296/2006 sono riportabili fiscalmente esclusivamente le perdite fiscali che eccedono le quote degli utili maturati sugli esercizi dal 2007 in poi, che non hanno concorso alla formazione del reddito della cooperativa.

Di seguito si espone il prospetto delle eventuali future perdite non riportabili:

	Importo utile /perdita	Quota detassata %	Importo detassato	Canestro perdite non riportabili progressivo
2007	2.998.696	70	2.099.087	2.099.087
2008	3.682.042	70	2.577.429	4.676.517
2009	3.723.225	70	2.606.258	7.282.774
2010	3.868.061	70	2.707.643	9.990.417
2011	2.746.612	70	1.922.628	11.913.045
2012	1.141.938	57	650.905	12.563.950
2013	731.838	57	417.148	12.981.098
2014	396.774	57	226.161	13.207.259
2015	449.507	57	256.219	13.463.478
2016	656.811	57	374.382	13.837.860
2017	733.778	57	418.253	14.256.113

Evoluzione dei fondi:

Ad integrazione si fornisce dettaglio dell'evoluzione dei fondi nel 2018

	31/12/2017	Incremento	Utilizzo	31/12/2018
Fondo Svalutazione partecipazioni tassato	48.400	0	-18.089	30.311
Fondo Svalutazione clienti tassato	42.168	3.000	0	45.168
Fondo Svalutazione clienti Art. 106 TUIR	2.024	660	0	2.684
Fondo Rischi e oneri tassato	835.000	23.811	-13.811	845.000
Fondo sval. alloggi in god. temporaneo	56.753	0	0	56.753
Totale	984.345	27.471	-31.900	979.916

I fondi svalutazione suesposti (ad eccezione del fondo svalutazione clienti Art. 106 del Tuir) sono tutti assoggettati a tassazione nella dichiarazione relativa all'esercizio della loro istituzione o dell'incremento e vengono recuperati quale variazione in diminuzione dell'imponibile fiscale nell'esercizio di competenza in seguito all'imputazione a costo o storno dal fondo dell'onere per cui erano stati costituiti.

Informazioni sul rendiconto finanziario

È stato predisposto sulla base delle indicazioni previste dell'OIC 10 e del nuovo schema obbligatorio, con confronto con l'esercizio precedente. I flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale sono rappresentati secondo il 'metodo indiretto'.

Ai fini di una maggior comprensione si segnalano alcuni criteri di redazione (anche in considerazione che lo schema non rappresenta alcune delle specificità delle cooperative) e si evidenziano i contenuti di alcune delle principali voci del rendiconto finanziario 2018;

- la voce interessi attivi/passivi comprende tutti i componenti finanziari di cui alle voci C16 e C17 del conto economico e la quota di competenza degli scarti di negoziazione titoli di cui alla voce D19b;
- le variazioni delle rimanenze sono determinate al netto delle variazioni degli acconti ricevuti dai soci sulle prenotazioni degli alloggi e presentano un decremento delle rimanenze correnti per € 651.355 e un decremento delle rimanenze per alloggi temporaneamente assegnati in godimento per € 1.515.145;
- i titoli obbligazionari posseduti sono stati riportati in bilancio fra le immobilizzazioni in quanto destinati a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, anche se tali titoli sono liberi da ogni vincolo e possono essere smobilizzati in qualsiasi momento. Anche nella redazione del rendiconto finanziario tali titoli sono stati considerati fra le attività finanziarie immobilizzate, mentre nel riclassificato finanziario allegato alla relazione sulla gestione, sono stati considerati fra le liquidità differite in considerazione della loro immediata liquidabilità;
- la voce rimborso finanziamenti comprende sia rimborso di quote capitale di mutui bancari per €4.241.547, sia la riduzione dei finanziamenti da soci, sempre considerati a breve, per € 871.536;
- la voce "dividendi pagati" non si riferisce a distribuzione di utili della Cooperativa (la quale non ha mai distribuito utili ai soci) ma corrisponde all'importo della somma derivante dagli utili 2017 che è stata versata nel 2018 a Coopfond in ossequio all'art. 11 della legge 59/92.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/18 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Modena, li 16-05-2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Lugli Lauro

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.