

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	MODENA
Codice Fiscale	00671780369
Numero Rea	MODENA 176000
P.I.	00671780369
Capitale Sociale Euro	985.532 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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
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	75	450
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1	2.000
Totale immobilizzazioni immateriali	76	2.450
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.806.504	3.915.647
2) impianti e macchinario	0	1.069
3) attrezzature industriali e commerciali	279	1.143
4) altri beni	95.762	128.998
Totale immobilizzazioni materiali	3.902.545	4.046.857
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	983.264	980.279
Totale partecipazioni	983.264	980.279
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.092	1.092
Totale crediti verso altri	1.092	1.092
Totale crediti	1.092	1.092
3) altri titoli	15.823.954	15.844.530
Totale immobilizzazioni finanziarie	16.808.310	16.825.901
Totale immobilizzazioni (B)	20.710.931	20.875.208
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	7.499.054	6.149.522
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	16.075.951	14.953.667
4) prodotti finiti e merci	24.680.183	28.623.492
5) acconti	128.973	478.504
Totale rimanenze	48.384.161	50.205.185
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	126.577	168.409
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	126.577	168.409
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	119.809	100.247
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	119.809	100.247
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	379.290	161.482
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	379.290	161.482

Totale crediti	625.676	430.138
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	10.446.350	12.945.201
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.446.350	12.945.201
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.351.610	9.777.122
3) danaro e valori in cassa	22.620	13.719
Totale disponibilità liquide	10.374.230	9.790.841
Totale attivo circolante (C)	69.830.417	73.371.365
D) Ratei e risconti	106.571	107.082
Totale attivo	90.647.919	94.353.655
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	49.438.736	49.303.883
V - Riserve statutarie	1.822.433	1.521.264
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	656.811	449.507
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	52.903.512	52.253.819
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	890.000	838.000
Totale fondi per rischi ed oneri	890.000	838.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	709.333	768.358
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.983.835	19.166.675
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	15.983.835	19.166.675
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.155.130	2.323.587
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.574.888	8.633.350
Totale debiti verso banche	8.730.018	10.956.937
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.797.627	3.263.858
esigibili oltre l'esercizio successivo	275.146	313.846
Totale acconti	3.072.773	3.577.704
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.892.672	4.701.257
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	6.892.672	4.701.257
12) debiti tributari		

esigibili entro l'esercizio successivo	190.635	108.778
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	190.635	108.778
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.383	80.867
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	86.383	80.867
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	485.437	1.080.701
esigibili oltre l'esercizio successivo	488.236	592.125
Totale altri debiti	973.673	1.672.826
Totale debiti	35.929.989	40.265.044
E) Ratei e risconti	215.085	228.434
Totale passivo	90.647.919	94.353.655

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.725.192	15.214.368
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.854.856)	(1.505.881)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	798.875	343.369
altri	371.565	205.257
Totale altri ricavi e proventi	1.170.440	548.626
Totale valore della produzione	15.040.776	14.257.113
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.886.969	607.501
7) per servizi	10.390.608	8.296.984
8) per godimento di beni di terzi	40.551	39.118
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.170.333	1.154.765
b) oneri sociali	382.077	375.347
c) trattamento di fine rapporto	98.619	98.240
e) altri costi	27.655	28.387
Totale costi per il personale	1.678.684	1.656.739
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.525	5.852
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	147.934	149.789
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	829	733
Totale ammortamenti e svalutazioni	151.288	156.374
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.349.532)	2.653.939
14) oneri diversi di gestione	470.354	549.211
Totale costi della produzione	14.268.922	13.959.866
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	771.854	297.247
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	10.296	9.285
Totale proventi da partecipazioni	10.296	9.285
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	427.031	391.822
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	224.386	130.784
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	252.480	293.514
Totale proventi diversi dai precedenti	252.480	293.514
Totale altri proventi finanziari	903.897	816.120
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	650.246	472.247
Totale interessi e altri oneri finanziari	650.246	472.247
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	263.947	353.158
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	6.000	0
Totale svalutazioni	6.000	0

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(6.000)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.029.801	650.405
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	369.877	202.198
imposte relative a esercizi precedenti	3.113	(1.300)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	372.990	200.898
21) Utile (perdita) dell'esercizio	656.811	449.507

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	656.811	449.507
Imposte sul reddito	372.990	200.898
Interessi passivi/(attivi)	(253.652)	(343.873)
(Dividendi)	(10.296)	(9.285)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(309)	(279)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	765.544	296.968
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	150.619	156.240
Ammortamenti delle immobilizzazioni	150.459	155.641
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	6.000	0
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	829	733
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	307.907	312.614
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.073.451	609.582
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.316.093	2.908.012
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	41.003	270.472
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.191.415	1.040.261
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	511	(11.672)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(13.349)	(24.936)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.000.262)	1.056.714
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.535.411	5.238.851
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.608.862	5.848.433
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	135.603	240.905
(Imposte sul reddito pagate)	(183.858)	(426.969)
Dividendi incassati	10.296	9.285
(Utilizzo dei fondi)	(157.644)	(46.512)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(195.603)	(223.291)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.413.259	5.625.142
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.622)	(21.171)
Disinvestimenti	309	279
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(151)	(899)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.008.985)	(12.945.437)
Disinvestimenti	989.508	5.497.745
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.991.847)	(5.202.513)

Disinvestimenti	4.602.518	770.192
(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)	2.587.730	(11.901.804)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	10.000.000
(Rimborso finanziamenti)	(5.409.759)	(1.849.351)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	12.480	11.180
(Rimborso di capitale)	(6.836)	(6.732)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(13.485)	(11.904)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.417.600)	8.143.193
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	583.389	1.866.531
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.777.122	7.708.843
Assegni	0	193.944
Danaro e valori in cassa	13.719	21.523
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.790.841	7.924.310
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.351.610	9.777.122
Danaro e valori in cassa	22.620	13.719
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.374.230	9.790.841
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2016

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 31/12/2016 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 .

A seguito delle novità introdotte dal DLgs. 139/2015, con particolare riferimento agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico e ai criteri di valutazione, si è reso necessario (come richiesto dal comma 5 dell'articolo 2423-ter del codice civile) rideterminare, riclassificando per natura nelle righe più idonee ai soli fini comparativi, i dati al 31.12.2015. In particolare si evidenzia che la Riforma Contabile ha eliminato la sezione straordinaria, classe E del conto economico, conseguentemente le voci incluse in tali righe nel conto economico al 31/12/2015 presentato nell'esercizio precedente, sono state riclassificate in base all'OIC 12 nella versione 2016, come di seguito rispettivamente esposto:

- E20 altri proventi : prescrizione quote sociali per € 620 = riclassifica in base agli OIC 12 nella voce A5 altri ricavi e proventi per € 620;
- E20 altri proventi : sopravvenienze attive rimborso imposte anni precedenti € 1.300 = riclassifica in base agli OIC 12 nella nuova voce E20 Imposte sul reddito dell'esercizio,correnti, differite e anticipate -imposte relative a esercizi precedenti per € 1.300;

- E21 oneri- minusvalenze per perdite su titoli obbligazionari € 163= riclassifica in base agli OIC 12 nella voce C17 interessi e altri oneri finanziari- altri per € 163.

Inoltre, per effetto della cancellazione e introduzione di righe di stato patrimoniale e conto economico, la numerazione di talune voci si è modificata.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, 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 precedente (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.

A partire dall'esercizio chiuso al 31.12.2016, 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 31.12.2015 (ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile) opportunamente riclassificati rispetto allo schema di rendiconto finanziario inserito a corredo della nota integrativa relativa al bilancio depositato per l'esercizio precedente.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) nella loro versione revisionata nel 2016, 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 e la nota integrativa 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. Gli arrotondamenti generatesi per effetto della suddetta procedura sono stati allocati:

- nella voce A VII - Altre Riserve - (Riserva da arrotondamento), per la differenza tra totale dell'attivo e totale del passivo dello Stato Patrimoniale;

- nelle voci A5 Altri ricavi e proventi e B14- Oneri diversi di gestione per la differenza del conto economico

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.

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.

Si precisa che per alcune categorie, in esercizi precedenti, si sono contabilizzati ammortamenti superiori, che ai fini fiscali erano definiti "anticipati". Ciò è avvenuto per ragioni di corretta prudenza nelle valutazioni civilistiche, trattandosi in genere di beni entrati in funzione all'inizio dell'anno. Gran parte di tali beni sono già stati dismessi.

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; poichè nel 2016 si sono acquisiti solo due nuovi titoli al valore nominale, senza scarti di emissione né di negoziazione, a tassi di mercato, senza spese né commissioni, 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; per quelli detenuti al 31/12/2015 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 verificatasi per qualche alloggio (già presente fra le rimanenze dell'esercizio 2015) ed a fronte della quale è stato stanziato nel 2015 apposito fondo svalutazione rimanenze alloggi finiti e alloggi in godimento portato a riduzione del valore di iscrizione in bilancio di detti alloggi; detto fondo è stato utilizzato nel 2016 limitatamente agli alloggi dallo stesso interessati e rogitati nel corso del 2016.

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 rogitati 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 col criterio LIFO salvo perdite di valore risultante dalle quotazioni di fine esercizio. Il provento e la perdita (eccedente l'eventuale svalutazione) 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 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' stato determinato in conformità della legge e dei 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 accanti 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 2016 non sorti nuovi debiti per mutui e che gli altri debiti sorti nel 2016 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 mancando una ragionevole certezza che, negli anni in cui si riverseranno le eventuali differenze temporanee deducibili, vi sarà un reddito imponibile (tenendo anche conto delle agevolazioni di cui gode la cooperativa e del conseguente divieto di riportare le perdite nel limite degli utili maturati sugli esercizi dal 2007 in poi che non hanno concorso alla formazione del reddito della cooperativa nonchè della situazione di difficoltà del settore) non inferiore all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €76 (€2.450 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	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.705	9.400	17.105
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.255	7.400	14.655
Valore di bilancio	450	2.000	2.450
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	150	0	150
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	6.805	0	6.805
Ammortamento dell'esercizio	525	2.000	2.525
Altre variazioni	6.805	1	6.806
Totale variazioni	(375)	(1.999)	(2.374)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.050	9.400	10.450
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	975	9.399	10.374
Valore di bilancio	75	1	76

La voce "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" raccoglie i costi per l'acquisizione di nuovi software che sono ammortizzati in ragione del 50% annuo. Si eliminano i beni che nell'esercizio precedente erano a valore residuo pari a zero per completamento dell'ammortamento, indicando il valore storico e il relativo fondo ammortamento rispettivamente alle voci "decrementi per alienazioni e dismissioni" e "altre variazioni".

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.902.545 (€4.046.857 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	532.207	5.090.329
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	616.513	13.290	10.460	403.209	1.043.472
Valore di bilancio	3.915.647	1.069	1.143	128.998	4.046.857
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	3.622	3.622
Ammortamento dell'esercizio	109.143	1.069	864	36.858	147.934
Totale variazioni	(109.143)	(1.069)	(864)	(33.236)	(144.312)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.532.160	14.359	11.603	529.181	5.087.303
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	725.656	14.359	11.324	433.419	1.184.758
Valore di bilancio	3.806.504	0	279	95.762	3.902.545

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €95.762 è così composta:

	Mobili ufficio	Attrezzature ufficio	Macchine elettroniche	Arredamento	Totale altre immob.materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	216.959	922	303.027	11.299	532.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	134.254	922	259.142	8.891	403.209
Valore di bilancio	82.705	0	43.885	2.408	128.998
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	3.622	0	3.622
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	377	0	6.271	0	6.648
Ammortamento dell'esercizio	17.495	0	18.603	761	36.859
Altre variazioni	377	0	6.271	1	6.649
Totale variazioni	-17.495	0	-14.981	-760	-33.236

Valore di fine esercizio					
Costo	216.582	922	300.378	11.299	529.181
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.372	922	271.474	9.651	433.419
Valore di bilancio	65.210	0	28.904	1.648	95.762

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 € 983.264 (€ 980.279 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. La cooperativa non detiene nessuna partecipazione in società controllate o collegate.

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 15.823.954 (€ 15.844.530 nel precedente esercizio).

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.015.679	1.015.679	15.844.530
Svalutazioni	35.400	35.400	0
Valore di bilancio	980.279	980.279	15.844.530
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	8.985	8.985	1.000.000
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0	989.508
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	29.176
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	6.000	6.000	60.244
Totale variazioni	2.985	2.985	(20.576)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.024.664	1.024.664	15.823.954
Svalutazioni	41.400	41.400	0
Valore di bilancio	983.264	983.264	15.823.954

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €1.092 (€1.092 nel precedente esercizio).

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

	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	1.750	658	1.092
Totale	1.750	658	1.092

	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	1.750	658	1.092
Totale	1.750	658	1.092

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	1.092	1.092	1.092
Totale crediti immobilizzati	1.092	1.092	1.092

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	1.092	1.092
Totale	1.092	1.092

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese, 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. Relativamente 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 e nel Rendiconto finanziario detti titoli sono stati

considerati fra le attività finanziarie immobilizzate. Si precisa che dei titoli in portafoglio al 31/12/2016 € 2.165.000 scadranno entro il 2017. Come specificato nei "criteri di valutazione" i titoli acquistati nel 2016 sono iscritti al valore di acquisto, pari al valor nominale, mentre per quelli detenuti al 31/12/2015 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 contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	983.264	0
Crediti verso altri	1.092	0
Altri titoli	15.823.954	0

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Finpro Soc.Coop	38.758	0
Finabita Spa	516	0
Sofinco Spa	926.169	0
Badabene Soc.Coop.	20.000	0
BPER	20.464	0
Banco Popolare Soc.Coop.	12.757	0
Poliambulatorio Privato Gulliver Srl	1.000	0
Abita.Net	5.000	0
Fondo Svalutazione	(41.400)	0
Totale	983.264	0

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Crediti diversi	1.750	0
Fondo svalutazione	(658)	0
Totale	1.092	0

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Titoli in portafoglio	15.823.954	0
Totale	15.823.954	0

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €48.384.161 (€50.205.185 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	6.149.522	1.349.532	7.499.054
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	14.953.667	1.122.284	16.075.951
Prodotti finiti e merci	28.623.492	(3.943.309)	24.680.183
Acconti	478.504	(349.531)	128.973
Totale rimanenze	50.205.185	(1.821.024)	48.384.161

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo :			
Terreni da edificare	7.492.794	6.036.237	1.456.557
Oneri su terreni	6.260	113.285	-107.025
Totale 1)	7.499.054	6.149.522	1.349.532
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:			
Fabbricati in corso di costruzione	16.075.951	14.953.667	1.122.284
4) Prodotti finiti e merci:			
Fabbricati finiti e non rogati	2.624.923	5.018.598	-2.393.675
Fondo sva.fabb.ultimati	-6.702	-14.816	8.114
Alloggi temporaneam. immobilizzati per godimento-locazione	22.118.715	23.702.180	-1.583.465
Fondo sval.all.in god.temporaneo	-56.753	-82.470	25.717
Totale 4)	24.680.183	28.623.492	-3.943.309
5) Acconti	128.973	478.504	-349.531
Totale	48.384.161	50.205.185	-1.821.024

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 addvenire 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.

Al 31/12/2016 gli alloggi destinati al godimento sono 171 di cui 165 già consegnati con godimento o locazione in corso (di questi, 6 ad oggi sono già stati richiesti per l'assegnazione in proprietà e quindi compresi fra i prodotti finiti non rogitati) e 6 in corso di assegnazione o consegna. Al 31/12/2015 gli alloggi erano in totale 172 di cui 164 già consegnati.

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

- 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 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 31/12/2016 l'importo di euro 22.118.715 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 e nel passato veniva indicata in bilancio fra le rimanenze nella colonna "oltre 12 mesi".

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, soprattutto di quelli per i quali vi è un prolungamento rispetto alla durata originariamente prevista. La cooperativa fino all'esercizio 2014 non ha mai svalutato gli alloggi, neanche quelli assegnati in godimento, in quanto valutati al costo che è sempre risultato inferiore ai valori finali di assegnazione anche dopo un periodo di godimento. Nell'esercizio precedente per n° 9 alloggi (di cui 5 iscritti fra i fabbricati ultimati e N° 4 iscritti fra gli alloggi temporaneamente in godimento /locazione) a seguito della valutazione della vetusta' e dell'uso pluriennale degli stessi, si era reso necessario ridurre i valori di assegnazione per portarli alle normali condizioni di gradimento dei soci , facendoli scendere al di sotto dei valori di costo delle corrispondenti rimanenze; conseguentemente, ai sensi dell' art.2426 del c.c. nell'esercizio 2015 si era provveduto allo stanziamento di un fondo svalutazione alloggi ultimati per € 14.816 e di un fondo svalutazione alloggi in godimento per € 82.470, che in bilancio erano stati portati a riduzione del valore delle rimanenze . Detti fondi, a seguito della rogitazione di N° 3 alloggi ultimati e N° 1 alloggio in godimento, sono rispettivamente stati utilizzati per € 8.114 e per € 25.717.

Al 31/12/2016 il valore residuo del fondo svalutazione alloggi ultimati è pari ad € 6.702 e il valore del fondo svalutazione alloggi in godimento corrisponde ad € 56.753.

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.

Il valore dei fabbricati in corso di costruzione comprende alloggi (quantificati per euro 130.603 nel 2016 ed euro 324.372 nel 2015) che saranno destinati al godimento temporaneo prima di essere assegnati in proprietà; l'incremento dei fabbricati in corso di lavorazione rispetto allo scorso esercizio è dovuto ai lavori in corso per la costruzione di alcune importanti iniziative (a Modena palazzina C Residenziale Baroni - palazzina c residenziale Sagittario e 7 villette nel comparto Campolungo, a Castelfranco Emilia "Corte del sole", a Carpi "Canalvecchio Lotto 6-7 e a Fiorano 4 villette Residenziale Le Colline) alcune delle quali hanno peraltro avuto l'inizio lavori solo nel secondo semestre 2016. La voce "Terreni da edificare " comprende le rimanenze di aree sulle quali non è stato attivato alcun intervento o per le quali non è stato ritirato alcun permesso di costruire. L'incremento rispetto allo scorso esercizio, oltre alla messa in produzione di alcuni terreni , è dovuto all'acquisizione di due aree edificabili a Modena in Via Massolo e Via Legnano. Gli acconti versati ai cedenti ed ai Comuni per urbanizzazioni ed acquisti di terreni già assegnati ad Abitcoop dai Comuni e da rogitare, sono indicati alla voce C) D) 5). Eventuali caparre versate sui preliminari vengono indicate alla voce Crediti C) II) 5) Verso altri, stante la loro natura di garanzia e non di acconto. Si precisa che nel corso dell'esercizio sono stati determinati in via definitiva da parte della Regione Emilia Romagna i contributi in conto esercizio inerenti i programma di edilizia residenziale sociale 2010 spettanti per l'iniziativa nel Comune di Spilamberto "Peep La Vanga L.1 " relativo alla costruzione di N° 6 alloggi e per l'iniziativa nel Comune di Campogalliano "Peep Panzano" relativo alla costruzione di N° 11 alloggi, tutti da assegnare in godimento a termine per la durata di anni 15; tali contributi , il cui incasso a saldo è già avvenuto, sono stati appostati alla voce A5 del c /economico per totali € 793.064 e lo stesso importo è stato conteggiato in diminuzione del valore delle rimanenze dei corrispondenti alloggi temporaneamente immobilizzati per il godimento, ma che 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.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €625.676 (€430.138 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	178.932	0	178.932	52.355	126.577
Crediti tributari	119.809	0	119.809		119.809
Verso altri	379.290	0	379.290	0	379.290
Totale	678.031	0	678.031	52.355	625.676

Si precisa che il valor nominale di € 678.031 di cui alla voce "verso clienti" esigibili entro l'esercizio è così composta:

-euro 109.763 crediti verso soci assegnatari (di cui € 15.760 per fatture emesse per acconti dovuti dai soci entro il 31 /12 o i primi giorni di gennaio sulla base dei piani dei pagamenti il cui incasso è pervenuto o perverrà nell'anno successivo);

-euro 69.169 crediti verso altri clienti.

La voce "crediti tributari" comprende in particolare il credito iscritto verso l'erario per Iva di euro 93.052, per Irap di euro 623 e per il credito d'imposta "School bonus" di euro 26.000 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 a favore di un istituto scolastico modenese appartenente al sistema nazionale di istruzione.

La voce "crediti verso altri" è costituita principalmente da:

- euro 130.000 relativa ai contributi dovuti ai soci beneficiari dalla Regione Emilia Romagna per i programmi "una casa alle giovani coppie e ad altri nuclei familiari". Tali contributi verranno incassati dalla Cooperativa in quanto imputati a saldo delle somme dovute dai soci per alloggi dagli stessi già rogati in denaro effettuata in favore di un istituto del sistema nazionale di istruzione.

-euro 231.365 per il credito verso la regione Emilia Romagna quale quota a saldo dei contributi definitivamente riconosciuti per l'edilizia residenziale sociale- ERS - come dettagliato alla precedente voce C) I "Rimanenze".

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	168.409	(41.832)	126.577	126.577	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	100.247	19.562	119.809	119.809	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	161.482	217.808	379.290	379.290	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	430.138	195.538	625.676	625.676	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	126.577	126.577
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	119.809	119.809
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	379.290	379.290
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	625.676	625.676

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 €10.446.350 (€12.945.201 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	12.945.201	(2.498.851)	10.446.350
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	12.945.201	(2.498.851)	10.446.350

La loro composizione è la seguente :

- fondi comuni mobiliari euro 3.657.762 (8.260.281 nel 2015);
- polizze di capitalizzazione euro 6.788.588 (4.684.920 nel 2015) ;

Trattasi di disponibilità impiegate temporaneamente ma velocemente 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; la variazione è la risultanza di smobilizzi e nuove sottoscrizioni. Trattasi generalmente di quote di fondi multicompartimentali . Il valore complessivo alla fine dell'esercizio 2016, sulla base delle quotazioni ufficiali, era di euro 4.314.515 per l'effetto combinato e compensato di quote rivalutatesi e di quote svalutatesi. Al 30/03/2017 il valore complessivo era di euro 4.336.264.

Le polizze di capitalizzazione sono smobilizzabili a breve e prevedono contrattualmente la garanzia del capitale. Nel corso del 2016 sono state sottoscritte nuove polizze, pertanto la variazione è determinata dalla sottoscrizione per euro 1.991.847 e dalle rivalutazioni registrate nell'esercizio. 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 € 10.374.230 (€ 9.790.841 nel precedente esercizio). Al 31/12/2016 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	9.777.122	574.488	10.351.610
Denaro e altri valori in cassa	13.719	8.901	22.620
Totale disponibilità liquide	9.790.841	583.389	10.374.230

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €106.571 (€107.082 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	65.547	(3.054)	62.493
Risconti attivi	41.535	2.543	44.078
Totale ratei e risconti attivi	107.082	(511)	106.571

Composizione dei ratei attivi:

	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Interessi su titoli immobilizzati	62.493	65.547	-3.054
Totale	62.493	65.547	-3.054

Composizione dei risconti attivi:

	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Risconti su assicurazioni	10.696	2.060	8.636
Risconti su fidejussioni	14.940	16.494	-1.554
Risconti vari	18.442	22.981	-4.539
Totale	44.078	41.535	2.543

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 €52.903.512 (€52.253.819 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:

	31/12/16	31/12/2015	Variazione
Soci al 01/01 N°	18.903	18.818	
Ammissioni N° (nessun rifiuto)	240	215	
Recessi-Decadenza N° (nessun rifiuto)	-118	-130	
Totale	19.025	18.903	122

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale Sociale al 01/01 €	979.165	974.717	
Sottoscrizioni per ammissioni €	12.480	11.180	
Annulli per recessi €	-6.113	-6.732	
Totale	985.532	979.165	6.367

	Numero	di cui nuove quote/azioni	Valore nominale
Soci cooperatori	19.025	0	985.532
Totale	19.025	0	985.532

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	979.165	0	12.480	6.113		985.532
Riserva da soprapprezzo delle azioni	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		
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-		0
Riserva legale	49.303.883	0	134.853	0		49.438.736
Riserve statutarie	1.521.264	0	301.169	0		1.822.433
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	449.507	(449.507)	0	0	656.811	656.811
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	52.253.819	(449.507)	448.502	6.113	656.811	52.903.512

La riserva legale indivisibile è stata incrementata dalla destinazione del 30% dell'utile conseguito nel 2015 pari ad euro 134.853 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 2015, pari ad euro 301.169, già al netto della somma di euro 13.486 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	974.717	0	0	11.180
Riserva legale	49.184.850	0	0	119.033
Riserve statutarie	1.255.427	0	0	265.837
Utile (perdita) dell'esercizio	396.774	0	-396.774	0
Totale Patrimonio netto	51.811.768	0	-396.774	396.050

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	6.732	0		979.165
Riserva legale	0	0		49.303.883
Riserve statutarie	0	0		1.521.264
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	449.507	449.507
Totale Patrimonio netto	6.732	0	449.507	52.253.819

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	985.532	da versamenti da soci		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	49.438.736	da utili	B	0	0	0
Riserve statutarie	1.822.433	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	52.246.701			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 €890.000 (€838.000 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	838.000	838.000
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	52.000	52.000
Totale variazioni	0	0	0	52.000	52.000
Valore di fine esercizio	0	0	0	890.000	890.000

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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €709.333 (€768.358 nel precedente esercizio).

La voce "utilizzo nell'esercizio" indicata nel prospetto di cui sotto per € 157.644 comprende la quota versata per conto dei lavoratori ai fondi di previdenza complementare per euro 39.000, l'imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per euro 2.071, la trattenuta dello 0,50% (t.f.p.) per euro 5.810, la liquidazione del trattamento di fine rapporto ad una dipendente licenziatasi per pensionamento con decorrenza 01/01/16 per € 61.088 e l'anticipo di tfr corrisposto ad un dipendente per € 49.675.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	768.358
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	98.619
Utilizzo nell'esercizio	157.644
Totale variazioni	(59.025)
Valore di fine esercizio	709.333

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €35.929.989 (€40.265.044 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	19.166.675	-3.182.840	15.983.835
Debiti verso banche	10.956.937	-2.226.919	8.730.018
Acconti	3.577.704	-504.931	3.072.773
Debiti verso fornitori	4.701.257	2.191.415	6.892.672
Debiti tributari	108.778	81.857	190.635

Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	80.867	5.516	86.383
Altri debiti	1.672.826	-699.153	973.673
Totale	40.265.044	-4.335.055	35.929.989

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 (adeguato nel corso del 2016 con decorrenza 1.1.2017) 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. L'attività è disciplinata anche da delibere del Consiglio che risultano da contratti individuali e le cui modifiche vengono comunicate ai soci prestatori. Dal 1.11.2016 il Consiglio di Amministrazione ha ridotto a € 36.000,00 il limite massimo di raccolta da ogni socio che la legge consentirebbe fino ad € 73.054,21. I tassi lordi di remunerazione al 31.12.2016 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 e 0,90% per i depositi eccedenti i 24.000,00 Euro. Gli interessi vengono conteggiati annualmente adottando quale valuta quella dell'operazione. Non vengono addebitate spese all'apertura e chiusura del rapporto né sulle operazioni. I soci prestatori al 31/12/2016 erano N°1.441 (N° 1.490 al 31/12/2015). La cooperativa non detiene partecipazioni di controllo quindi non viene redatto nessun bilancio consolidato. Inoltre non esistono operazioni con società partecipate che comportino rettifiche del patrimonio della cooperativa. Conseguentemente l'importo dei prestiti viene raffrontato col patrimonio della cooperativa. Il rapporto fra prestiti al 31/12/2016 di € 15.983.835 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/2015 di € 51.804.312 è pari al 0,31 mentre al 31/12/2015 era pari allo 0,37 del patrimonio netto al 31/12/2014. Il rapporto fra prestiti di € 15.983.835 e patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/2016 di € 52.246.701 è pari a 0,31 (era 0,37 nel 2015) e quindi sempre ampiamente nei limiti di legge. Poiché la raccolta non supera 3 volte il patrimonio la cooperativa non è tenuta a fornire garanzie ai soci prestatori.

Si informa che l'indice di struttura finanziaria è pari a 2,99 ed è dato dal rapporto tra patrimonio più fondi e debiti a medio lungo (pari ad € 61.841.115) e attivo immobilizzato (pari ad € 20.710.931 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. 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	19.166.675	(3.182.840)	15.983.835	15.983.835	0	0
Debiti verso banche	10.956.937	(2.226.919)	8.730.018	2.155.130	6.574.888	1.606.867
Acconti	3.577.704	(504.931)	3.072.773	2.797.627	275.146	62.143
Debiti verso fornitori	4.701.257	2.191.415	6.892.672	6.892.672	0	0
Debiti tributari	108.778	81.857	190.635	190.635	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	80.867	5.516	86.383	86.383	0	0
Altri debiti	1.672.826	(699.153)	973.673	485.437	488.236	90.024
Totale debiti	40.265.044	(4.335.055)	35.929.989	28.591.719	7.338.270	1.759.034

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. Per i prestiti da soci (e per altri finanziamenti) non esistono clausole di postergazione rispetto agli altri creditori. L'importo del prestito sociale è comprensivo della capitalizzazione degli interessi al 01/11 di ogni anno. Il rateo interessi maturato dal 01/11 al 31/12 è compreso tra i ratei passivi.

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 31/12/2016 ammonta ad € 1.877.903;
- 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 31/12/2016 ammonta ad € 3.258.272;
- 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 31/12/2016 ammontano ad € 1.705.521 ed € 1.888.322.

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 rogati e per alloggi in corso di costruzione; comprende € 15.760 per fatture emesse per acconti dovuti dai soci entro fine anno o inizio gennaio successivo sulla base del piano dei pagamenti, ma il cui incasso è pervenuto nell'anno successivo. Tale importo avrebbe potuto essere imputato in diminuzione del corrispondente credito, maggiorato di iva, compreso nella voce CII 1) dell'attivo circolante. L'importo di € 279.723 è riferito alle assegnazioni ai soci in proprietà differita, per i quali sono previsti versamenti nel corso del periodo di godimento. Essi, dovendo essere imputati a 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. Crescono per effetto dei nuovi versamenti dei soci e si riducono per imputazione in conto assegnazione degli alloggi rogati dopo il periodo di godimento. Il decremento rispetto all'esercizio precedente, è dovuto all'assegnazione in proprietà di n°5 alloggi (1 a Vignola, 2 a Carpi e 2 a Spilamberto) . 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 31/12/2016 ammontavano a 4,8 milioni di euro.

La voce debiti verso fornitori è composta da € 2.739.887 per fatture ricevute e da € 4.152.785 per fatture da ricevere.

L'incremento rispetto allo scorso esercizio è legato all'aumento dell'edificazione in corso a fine anno.

La voce debiti tributari si compone di debiti per ritenute su pagamenti di dicembre e di debiti per imposta Ires sull'esercizio; di seguito si evidenziano le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Erario c/ritenute da versare	101.033	98.338	2.695
Erario c/Iva	0	10.440	-10.440
Erario c/Ires	89.602	0	89.602
Totale	190.635	108.778	81.857

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:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Inps	72.720	67.197	5.523
Inail	124	142	-18
Dircoop	287	13.528	-13.241
Cooperlavoro	13.252	0	13.252
Totale	86.383	80.867	5.516

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
a) Soci per rimborsi e anticip. diverse	324.719	155.318	169.401
b) Soci recessi per capitale sociale	7.303	9.682	-2.379
c) Comuni e Regione E.R. per acconti contributi	0	561.698	-561.698
d) Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	488.236	592.125	-103.889
e) Dipendenti e assimil.per retribuzioni	76.470	74.675	1.795
f) Altri	76.945	279.328	-202.383
Totale	973.673	1.672.826	-699.153

Punto a) Riguarda prestito da soci deceduti da rimborsare ad eredi e quote di prestito eccedenti il limite massimo di raccolta da ogni socio (ridotto dal Cda in data 01/11/2016) non ancora richieste a rimborso alla fine dell'esercizio.

Punto c) le somme ricevute a titolo di acconto di contributi Ers sottoposte a condizione sospensiva in attesa della conclusione delle edificazioni presenti nello scorso esercizio, sono divenute definitive in conseguenza della avvenuta determinazione nel corso del 2016 del contributo definitivo spettante;

Punto d) Trattasi in gran parte di depositi cauzionali versati dai soci assegnatari di alloggi in godimento. Comprende anche contributi della Regione E.R. di spettanza dei soci, trattenuti dalla cooperativa a garanzia che qualora non acquisiscano la proprietà dell'alloggio adempiano all'obbligo di rimborso alla Regione E.R.

Punto e) la voce comprende anche le ferie/permessi maturati al 31/12 e non goduti .

Punto f) la voce comprende un debito di € 50.325 rilevato a seguito di una sentenza civile già esecutiva, per una causa di rimborso ad un lotizzante per le opere e spese tecniche i cui costi il Comune di Spilamberto ha posto a carico degli aggiudicatari con i quali ha stipulato le convenzioni, oltre che delle spese legali e tecniche dell'atp (accertamento tecnico preventivo) conseguenti alla lite. Si precisa che la Cooperativa ha impugnato la sentenza con atto di citazione in appello in attesa di prossima udienza.

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	15.983.835	15.983.835
Debiti verso banche	8.730.018	8.730.018
Acconti	3.072.773	3.072.773
Debiti verso fornitori	6.892.672	6.892.672
Debiti tributari	190.635	190.635
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	86.383	86.383
Altri debiti	973.673	973.673
Debiti	35.929.989	35.929.989

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	15.983.835	15.983.835
Debiti verso banche	5.136.175	5.136.175	3.593.843	8.730.018
Acconti	0	0	3.072.773	3.072.773
Debiti verso fornitori	0	0	6.892.672	6.892.672
Debiti tributari	0	0	190.635	190.635
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	86.383	86.383
Altri debiti	0	0	973.673	973.673
Totale debiti	5.136.175	5.136.175	30.793.814	35.929.989

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €215.085 (€228.434 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	89.358	(12.083)	77.275
Risconti passivi	139.076	(1.266)	137.810
Totale ratei e risconti passivi	228.434	(13.349)	215.085

Composizione dei ratei passivi:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ratei 14° mensilità	52.499	51.895	604
Ratei interessi prestito sociale	15.481	25.157	-9.676
Ratei vari	9.295	12.305	-3.010
Totale	77.275	89.357	-12.082

La voce "ratei vari" comprende quote di spese condominiali di competenza dell'esercizio.

Composizione dei risconti passivi:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Risconti contr.prov.su beni strumentali	63.413	66.386	-2.973
Risconti vari	74.397	72.691	1.706
Totale	137.810	139.077	-1.267

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	15.821.045
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	885.622
Altri ricavi - SOCI	6.625
Cessione terreni e fabbricati - NON SOCI	0
Locazioni alloggi - NON SOCI	11.400
Altri ricavi - NON SOCI	500
Totale	16.725.192

La suddivisione dei ricavi tra soci e non soci risulta dall'adozione di specifici conti contabili. I ricavi per rogiti sono costituiti dall'assegnazione definitiva ai soci di N° 60 alloggi (erano 58 nel 2015); i ricavi per assegnazione in godimento-locazione a soci si riferiscono a N° 164 alloggi alla fine del 2016 (erano N°162 alla fine del 2015); la voce altri ricavi verso soci comprende prestazione tecniche amministrative e servizi accessori. Nel corso del 2016, come nel 2015, non sono avvenuti rogiti verso non soci; la voce "locazioni a non soci" è relativa a N° 1 alloggio alla fine del 2016 (erano 2 alla fine del 2015) locato a cittadino colpito dal terremoto del 2012 su richiesta del Comune interessato.

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	16.725.192
Totale	16.725.192

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €1.170.440 (€ 548.626 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
a) Recupero spese e indennità da soci	22.763	34.292	-11.529
b) Recupero spese e riversamento compensi da non soci	95.591	55.210	40.381
c) Affitti locali non abitativi a non soci	53.060	53.075	-15
d) Proventi diversi e abbuoni da soci	11.787	10.751	1.036
e) Proventi diversi, cred. imposta vs. Erario e abbuoni da non soci	138.646	26.151	112.495
f) Plusvalenze cessione beni strumentali	309	279	30
h) Sopravvenienze attive	12.605	22.527	-9.922
i) Contributi Provincia in c/beni strumentali	2.973	2.973	0
l) Contributi in c/esercizio	798.875	343.368	455.507
m) utilizzo fondo sval.all.in rim. tassato	33.831	0	33.831
Totale	1.170.440	548.626	621.814

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

La voce e) comprende un rimborso ricevuto per oneri di urbanizzazione, a seguito della rideterminazione degli oneri concessori dovuti per una iniziativa in Modena e la rilevazione del credito d'imposta conseguente ad una erogazione liberale come già in precedenza commentato alla voce dell'attivo circolante C) II) 5-bis) crediti tributari. 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 € 5.811 (nel 2015 € 6.926) e da contributi ERS per realizzazione di due interventi per € 793.064 (l'importo di tale contributo è stato conteggiato in diminuzione del valore degli alloggi in rimanenza per i quali è stato acquisito, come già esplicitato a commento della voce dell'attivo circolante J) Rimanenze). La voce m) corrisponde all'utilizzo dei fondi svalutazione alloggi in rimanenza per € 33.831 come in precedenza commentato alla voce dell'attivo circolante J) 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:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
a) Terreni	2.505.708	147.540	2.358.168
b) Oneri urbanizzazioni e contr. costo costruzione	381.261	459.961	-78.700
Totale	2.886.969	607.501	2.279.468

si 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 € 10.390.608 (€ 8.296.984 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Appalti edifici e urbanizzazioni	9.244.729	7.132.640	2.112.089
Progettazione	288.132	336.682	-48.550
prestazioni tecniche varie	53.935	36.816	17.119
Spese legali e notarili iniziative	18.021	2.731	15.290
Tabelle e regolamenti condominiali	9.849	7.134	2.715
Assicurazioni immobili in costruzione	11.930	6.199	5.731
Diritti catastali	972	131	841
Consorzi bonifica	2.323	2.263	60
Manut.e rip.alloggi in god. temporaneo e inassegnati	20.602	40.887	-20.285
Condominiali alloggi in god. e da consegnare	77.645	83.242	-5.597
Spese per terzi da riaddebitare	87.618	8.284	79.334
Prestazioni e spese varie	93.860	121.346	-27.486
Quota accantonamento al fondo rischi e oneri tassato	52.000	58.000	-6.000
Telefoniche	20.700	19.627	1.073
Postali	20.400	26.115	-5.715
Tenuta paghe e ademp. amministrativi	14.760	17.197	-2.437
Assistenza software applicativi	26.443	62.043	-35.600
Canoni assist.macchine ufficio e software	32.883	35.449	-2.566
Servizi telematici	2.358	2.358	0
Prestazioni di terzi	1.864	7.988	-6.124
Legali e notarili	49.009	19.159	29.850
Certificazione bile controllo contabile	18.050	18.700	-650
Consulenze varie aziendali	37.255	33.688	3.567
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	7.478	8.242	-764
Pulizie locali	28.469	25.851	2.618
Vigilanza	1.580	1.468	112
Compensi Sindaci	7.720	7.720	0
Compensi amministratori att.tà collegiali	33.750	35.000	-1.250
Compensi amministratori delegati	18.780	31.806	-13.026
Contributi Inps-Inail amministratori e sindaci	9.447	11.514	-2.067

Rimb.Km.pedaggi e form. amministratori	1.277	2.989	-1.712
Assicurazioni aziendali	13.342	13.226	116
Fidejussioni urbanizzazioni	10.797	13.380	-2.583
Fidejussioni garanzia vers.dei soci	31.829	31.469	360
Fidejussioni varie	6.176	5.836	340
Commissioni bancarie	10.681	9.407	1.274
Mensa dipendenti	8.662	8.893	-231
Trasferte dipendenti	4.026	2.288	1.738
Oneri utilità sociale vs.dipendenti	0	571	-571
Carburanti e lubrificanti autocarri	6.731	7.091	-360
Corsi di formazione e medicina lavoro	4.525	1.554	2.971
Totale	10.390.608	8.296.984	2.093.624

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 € 40.551 (€39.118 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Nolo macchine ufficio	2.331	974	1.357
Nolo autocarri	38.220	38.144	76
Totale	40.551	39.118	1.433

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 € 1.678.684 (1.656.739 nel precedente esercizio). Il numero medio, nel 2016 è stato di 22 dipendenti.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €470.354 (€ 549.211 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Cancelleria stampati e beni di consumo	16.230	17.547	-1.317
Public.e mat.pubb.e informativo	60.498	63.603	-3.105
Pubblicazioni interne per soci	20.951	22.153	-1.202
Gestione sito internet	4.185	4.563	-378
Partecip.a fiere e feste	2.820	2.808	12

Illuminazione/fm/acqua/gas sedi e comparti	19.197	21.237	-2.040
Condominiali uffici	4.900	2.969	1.931
Libri giornali e riviste	1.536	2.988	-1.452
Costi non deducibili	8.891	7.509	1.382
Contributi associativi	34.500	37.206	-2.706
Erogazioni liberali e oneri utilità sociale	61.282	19.463	41.819
Spese rappresentanza	5.488	3.325	2.163
Ispezione ordinaria	1.964	1.964	0
Registrazione contratti delibere ecc.	6.693	11.093	-4.400
Assembleari	1.223	6.663	-5.440
Rimborso danni	5.933	45.005	-39.072
Contr.obbl.fondo solidarietà acquir.alloggi	26.115	29.796	-3.681
Tributi vari e tasse comunali	7.669	7.341	328
Sopravvenienze e minusv.passive	0	4.973	-4.973
Bolli e carta bollata	4.160	4.296	-136
Imu - Tasi	166.193	222.583	-56.390
Spese varie	9.926	10.126	-200
Totale	470.354	549.211	-78.857

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione percepiti nel 2016 riguardano dividendi ricevuti da altre società partecipate per € 10.045 (€ 9.285 nel precedente esercizio). In relazione a quanto disposto dall'art. 2427 punto 11 del codice civile, si precisa che nell'esercizio risultano iscritti proventi da partecipazione diversi dai dividendi per € 251 per cessione di diritti d'opzione (non presenti nello scorso esercizio).

Altri proventi finanziari

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni no partecipazioni	427.031	391.822	35.209
c) Da titoli iscritti nel circolante no partecipazioni:			
Proventi da smobilizzo fondi comuni di investimento	214.845	115.124	99.721

Proventi da cedole di fondi comuni	6.500	10.000	-3.500
Credito d'imposta su proventi fondi comuni	3.041	5.660	-2.619
Totale c)	224.386	130.784	93.602
d) Proventi diversi dai precedenti:			
Interessi attivi C/C bancari	492	3.939	-3.447
Interessi attivi C/C coop.ve finanziarie	50.519	90.449	-39.930
Rivalutazione polizze di capitalizzazione	111.820	103.050	8.770
Interessi attivi cedole polizze di capitalizzazione	89.649	96.076	-6.427
Totale d)	252.480	293.514	-41.034
Totale altri proventi finanziari	903.897	816.120	87.777

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	162.495
Altri	487.751
Totale	650.246

La tabella seguente specifica la composizione per ente creditore :

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Interessi passivi prestito soci	141.237	185.906	-44.669
Interessi passivi scoperto C/C	183	56	127
Interessi ammortamento /preammortamento mutuo	161.862	170.656	-8.794
Perdite da smobilizzo Fondi comuni investimento	224.005	1.757	222.248
Sval.da titoli iscritti nelle Immobilizzazioni (quota amm. scarti negoz.)	65.752	47.796	17.956
Commissioni,bolli e diritti su titoli, polizze e mutui	57.207	66.076	-8.869
Totale	650.246	472.247	177.999

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nell'esercizio sono stati effettuati accantonamenti pari ad € 6.000 per svalutazioni di partecipazioni in conseguenza di stime di perdita permanente di valore di alcune partecipate sulla base di bilanci e ipotesi di consuntivo (non erano presenti accantonamenti nello 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	320.700	3.113	0	0	
IRAP	49.177	0	0	0	
Totale	369.877	3.113	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	3
Quadri	3
Impiegati	16
Totale Dipendenti	22

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	52.530	7.720

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 18.780 corrisposti agli amministratori delegati.

Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Amministratori	Sindaci
Compensi anno precedente	66.806	7.720

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 31.806 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	50
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.050

Il corrispettivo di € 15.000 spettante alla società di revisione Hermes Spa indicato nella voce "altri servizi di verifica svolti" è relativo alla revisione contabile per la certificazione di bilancio di cui all'art. 15 della Legge 59/92 per il bilancio chiuso al 31/12/15.

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	15.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile ANNO PRECEDENTE	700
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione ANNO PRECEDENTE	18.700

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 18 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 accollati 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 2016 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.

Soprattutto nell'ambito di attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata, si è operato anche con forme innovative quali il godimento temporaneo, con o senza diritto alla successiva acquisizione della proprietà, con priorità nell'assegnazione in proprietà. 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
di cui reali	12.420

Garanzie

Nella tabella suesposta vengono evidenziate le garanzie rilasciate dalla società, invariate rispetto a quelle indicate fra i "conti d'ordine" (soppressi dalla Riforma Contabile) nell'esercizio precedente, anche a fronte della riduzione dei debiti a seguito del rimborso delle rate di mutui come da rispettivi piani di ammortamenti.

Nel bilancio 2016 e 2015 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 (nel bilancio 2014 erano presenti due ipoteche di detta natura corrispondenti ad euro 525.000). 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 31/12/2016 dette fidejussioni ammontavano a 3,9 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 è avvenuto alcunchè di rilevante.

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 controllando nessuna società, è esonerata dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato.

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 di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

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" :

	31/12/2016
Rogiti assegnazione in proprietà SOCI	15.821.045
Assegnazione alloggi in godimento -locazione SOCI	885.622
Altri ricavi SOCI	6.625
TOTALE RICA VI VERSO SOCI	16.713.292
Locazione alloggi NON SOCI	11.400
Altri ricavi NON SOCI	500
TOTALE RICA VI NON SOCI	11.900
Totale RICA VI A1	16.725.192

L'attività (punto A1 del conto economico ripartito come da tabella su esposta) svolta con i soci nel 2016, è pari al 99,93% come si desume dal prospetto sottoriportato, mentre nel 2015 era il 99,92%.

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 2016 e 2015, 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	16.725.192	16.713.292	99,93	SI

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 € 656.811,37 come segue:

- € 19.705,00, 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;
- € 197.044,00, 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) € 440.062,37, 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

Evoluzione dei fondi:

Ad integrazione si fornisce dettaglio dell'evoluzione dei fondi nel 2016

	31/12/2015	Incremento	Utilizzo	31/12/2016
Fondo Svalutazione partecipazioni tassato	35.400	6.000	0	41.400
Fondo Svalutazione crediti immobilizzati tassato	658	0	0	658
Fondo Svalutazione clienti tassato	47.550	0	0	47.550
Fondo Svalutazione clienti Art. 106 TUIR	3.976	829	0	4.805
Fondo Rischi e oneri tassato	838.000	52.000	0	890.000
Fondo sval.fabbricati ultimati	14.816	0	-8.114	6.702
Fondo sval. alloggi in god. temporaneo	82.470	0	-25.717	56.753
Totale	1.022.870	58.829	-33.831	1.047.868

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. Poiché il rendiconto finanziario allegato volontariamente alla nota integrativa dell'esercizio 2015 differisce in alcuni aspetti dal nuovo schema obbligatorio, si è proceduto ad una riclassificazione dello stesso per omogeneizzarlo a quello del 2016.

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 specificità cooperative) e si evidenziano i contenuti di alcune voci del rendiconto finanziario 2016;

- la variazione della liquidità disponibile fra il 31/12/2015 ed il 31/12/2016 a cui si riferisce il rendiconto finanziario è un incremento per € 583.389;

- la voce interessi attivi/passivi comprende tutti i componenti finanziari di cui alle voci C16 e C17 del conto economico;

- le variazioni delle rimanenze sono determinate al netto delle variazioni degli acconti ricevuti dai soci sulle stesse e presentano un incremento delle rimanenze correnti per € 203.945 e un decremento delle rimanenze per alloggi temporaneamente assegnati in godimento per € 1.520.038;

- i titoli obbligazionari posseduti sono stata riportata 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. 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 quanto prontamente liquidabili;

- la voce rimborso finanziamenti comprende sia rimborso di quote capitale di mutui bancari per € 2.226.919 che riduzione dei finanziamenti a breve dai soci per € 3.182.840;

- la voce dividendi pagati non si riferisce dividendi (la cooperativa non ha mai distribuito utili ai soci) ma corrisponde all'importo della somma derivante dagli utili 2015 che è stata versata nel 2016 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 31/12/16 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Modena, li 30-03-2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Lugli Lauro

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.