

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	MODENA - VIA NONANTOLANA 520
Codice Fiscale	00671780369
Numero Rea	MODENA 176000
P.I.	00671780369
Capitale Sociale Euro	991.427 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A103849

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
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	641	75
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.334	1
6) immobilizzazioni in corso e acconti	33.501	0
Totale immobilizzazioni immateriali	50.476	76
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.697.362	3.806.504
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	84	279
4) altri beni	79.520	95.762
Totale immobilizzazioni materiali	3.776.966	3.902.545
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	8.500	0
d-bis) altre imprese	1.035.474	983.264
Totale partecipazioni	1.043.974	983.264
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.732	1.092
Totale crediti verso altri	19.732	1.092
Totale crediti	19.732	1.092
3) altri titoli	13.846.329	15.823.954
Totale immobilizzazioni finanziarie	14.910.035	16.808.310
Totale immobilizzazioni (B)	18.737.477	20.710.931
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	10.369.827	7.499.054
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	15.148.568	16.075.951
4) prodotti finiti e merci	23.613.513	24.680.183
5) acconti	0	128.973
Totale rimanenze	49.131.908	48.384.161
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	170.361	126.577
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	170.361	126.577
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.612.491	119.809
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	1.612.491	119.809
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.616	379.290

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	43.616	379.290
Totale crediti	1.826.468	625.676
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	14.064.612	10.446.350
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.064.612	10.446.350
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.267.583	10.351.610
3) danaro e valori in cassa	20.218	22.620
Totale disponibilità liquide	7.287.801	10.374.230
Totale attivo circolante (C)	72.310.789	69.830.417
D) Ratei e risconti	88.143	106.571
Totale attivo	91.136.409	90.647.919
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	991.427	985.532
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	49.635.780	49.438.736
V - Riserve statutarie	2.262.495	1.822.433
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	733.778	656.811
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	53.623.480	52.903.512
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	835.000	890.000
Totale fondi per rischi ed oneri	835.000	890.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	648.055	709.333
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.558.462	15.983.835
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	11.558.462	15.983.835
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.028.048	2.155.130
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.426.836	6.574.888
Totale debiti verso banche	12.454.884	8.730.018
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.747.881	2.797.627
esigibili oltre l'esercizio successivo	264.701	275.146
Totale acconti	5.012.582	3.072.773
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.941.021	6.892.672
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-

Totale debiti verso fornitori	5.941.021	6.892.672
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.214	190.635
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	94.214	190.635
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	81.939	86.383
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.939	86.383
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	229.440	485.437
esigibili oltre l'esercizio successivo	473.631	488.236
Totale altri debiti	703.071	973.673
Totale debiti	35.846.173	35.929.989
E) Ratei e risconti	183.701	215.085
Totale passivo	91.136.409	90.647.919

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.960.137	16.725.192
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.000.755)	(2.854.856)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	8.933	798.875
altri	151.677	371.565
Totale altri ricavi e proventi	160.610	1.170.440
Totale valore della produzione	15.119.992	15.040.776
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.367.688	2.886.969
7) per servizi	6.685.283	10.390.608
8) per godimento di beni di terzi	50.445	40.551
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.143.902	1.170.333
b) oneri sociali	385.567	382.077
c) trattamento di fine rapporto	98.280	98.619
e) altri costi	19.589	27.655
Totale costi per il personale	1.647.338	1.678.684
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.883	2.525
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	141.643	147.934
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.412	829
Totale ammortamenti e svalutazioni	155.938	151.288
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(2.870.773)	(1.349.532)
14) oneri diversi di gestione	462.212	470.354
Totale costi della produzione	14.498.131	14.268.922
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	621.861	771.854
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	10.105	10.296
Totale proventi da partecipazioni	10.105	10.296
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	377.037	427.031
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	3.000	224.386
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	186.215	252.480
Totale proventi diversi dai precedenti	186.215	252.480
Totale altri proventi finanziari	566.252	903.897
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	285.744	650.246
Totale interessi e altri oneri finanziari	285.744	650.246
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	290.613	263.947
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	7.000	6.000
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	16.994	0

Totale svalutazioni	23.994	6.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(23.994)	(6.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	888.480	1.029.801
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	154.702	369.877
imposte relative a esercizi precedenti	0	3.113
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	154.702	372.990
21) Utile (perdita) dell'esercizio	733.778	656.811

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	733.778	656.811
Imposte sul reddito	154.702	372.990
Interessi passivi/(attivi)	(263.514)	(253.652)
(Dividendi)	(10.105)	(10.296)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(58)	(309)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	614.803	765.544
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	157.048	150.619
Ammortamenti delle immobilizzazioni	150.526	150.459
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	7.000	6.000
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.297	829
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	319.871	307.907
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	934.674	1.073.451
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.192.062	1.316.093
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(49.196)	41.003
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(961.456)	2.191.415
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	18.428	511
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(31.384)	(13.349)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.213.154)	(1.000.262)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.044.700)	2.535.411
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(110.026)	3.608.862
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	158.890	135.603
(Imposte sul reddito pagate)	(467.686)	(183.858)
Dividendi incassati	10.105	10.296
(Utilizzo dei fondi)	(273.326)	(157.644)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(572.017)	(195.603)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(682.043)	3.413.259
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(16.080)	(3.622)
Disinvestimenti	74	309
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(49.478)	(151)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(586.350)	(1.008.985)
Disinvestimenti	2.462.856	989.508
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(3.499.899)	(1.991.847)

Disinvestimenti	0	4.602.518
(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)	(1.688.877)	2.587.730
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	6.000.000	0
(Rimborso finanziamenti)	(6.700.508)	(5.409.759)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	11.440	12.480
(Rimborso di capitale)	(6.736)	(6.836)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(19.705)	(13.485)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(715.509)	(5.417.600)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.086.429)	583.389
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.351.610	9.777.122
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	22.620	13.719
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.374.230	9.790.841
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.267.583	10.351.610
Danaro e valori in cassa	20.218	22.620
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.287.801	10.374.230
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2017

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 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa ed il rendiconto finanziario costituiscono parte integrante ai sensi dell'art.2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma c. c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

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

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del codice civile, la società ha redatto il Rendiconto finanziario utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10, presentando, ai fini comparativi, anche i dati al 31.12.2016 .

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, la nota integrativa e il rendiconto finanziario sono stati redatti in unità di euro. Il metodo utilizzato per l'esposizione in bilancio degli importi in euro è stato quello dell'arrotondamento dei dati contabili all'unità di euro. Gli arrotondamenti generatesi per effetto della suddetta procedura, se presenti, vengono 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. Comprendono, anche eventuali versamenti a fornitori per anticipi riguardanti l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

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

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

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

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

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

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

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 nè 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 anche nel 2017 si è acquisito solo 1 nuovo titolo al valore nominale, senza scarti di emissione nè di negoziazione, a tassi di mercato, senza spese nè 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 possibile per qualche alloggio iscritto a rimanenze e per i quali è stato stanziato nei precedenti esercizi apposito fondo svalutazione rimanenze alloggi finiti e alloggi in godimento portato a riduzione del valore di iscrizione in bilancio di detti alloggi; detto fondo è stato utilizzato nel 2017 limitatamente agli alloggi dallo stesso interessati e rogitati nel corso dell'esercizio, con un residuo al 31/12/17 relativo ai soli alloggi in godimento.

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 al 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 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.

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

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

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

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

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

Si precisa che nel 2017 sono sorti nuovi debiti per mutui con costi di commissione minimi e limitati ; gli altri debiti sorti nel 2017 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 €50.476 (€76 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.050	9.400	0	10.450
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	975	9.399	0	10.374
Valore di bilancio	75	1	0	76
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.283	24.499	33.501	59.283
Ammortamento dell'esercizio	717	8.166	0	8.883
Totale variazioni	566	16.333	33.501	50.400
Valore di fine esercizio				
Costo	2.333	33.900	33.501	69.734
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.692	17.566	0	19.258
Valore di bilancio	641	16.334	33.501	50.476

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". Nel corso dell'esercizio, al fine di rinnovare il sistema informativo gestionale, si è proceduto ad acquistare a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato il software Sap Erp - Enterprise Resource Planning; il costo per la licenza d'uso è stato iscritto alla voce B) I 4) e il relativo ammortamento è stato iniziato con una percentuale del

33,33% -3 anni - che si ritiene una corretta ripartizione rispetto alla vita utile dell'immobilizzazione in oggetto. Inoltre la ditta fornitrice ha iniziato lo sviluppo del nuovo software al fine di adeguarlo alle caratteristiche della nostra cooperativa, ma non essendo ancora stata terminata l'implementazione che ci permetta la piena titolarità del diritto al 31/12/17, i costi relativi alle somme già corrisposte per la suddetta attività sono stati iscritti alla voce "Immobilizzazioni in corso e acconti".

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.776.966 (€3.902.545 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	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
Variazioni nell'esercizio					
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	16.080	16.080
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	16	16
Ammortamento dell'esercizio	109.143	0	194	32.306	141.643
Altre variazioni	1	0	(1)	0	0
Totale variazioni	(109.142)	0	(195)	(16.242)	(125.579)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.532.160	14.359	11.603	543.152	5.101.274
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	834.798	14.359	11.519	463.632	1.324.308
Valore di bilancio	3.697.362	0	84	79.520	3.776.966

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €79.520 è così composta:

	Mobili ufficio	Attrezzature ufficio	Macchine elettroniche	Arredamento	Totale altre immob.materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio					

Incrementi per acquisizioni	0	0	16.080	0	16.080
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	16	0	16
Ammortamento dell'esercizio	17.064	0	14.481	761	32.306
Totale variazioni	-17.064	0	1.583	-761	-16.242
Valore di fine esercizio					
Costo	216.582	922	314.348	11.299	543.151
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	168.436	922	283.861	10.412	463.631
Valore di bilancio	48.146	0	30.487	887	79.520

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni, altri titoli

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.043.974 (€983.264 nel precedente esercizio). Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto .

Le partecipazioni in società che risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato con il criterio del costo , sono iscritte a tale minor valore. Il fondo svalutazioni partecipazioni risulta incrementato di € 7.000 per ulteriore svalutazione della partecipata Badabene Soc.Coop. la quale nel corso dell'esercizio ha ceduto il ramo d'azienda relativo all'assistenza verso i soci per la ricerca di servizi idonei , e successivamente abbattuto il capitale per la copertura perdite.

Nel corso del 2017, come esplicitato nella relazione sulla gestione alla quale si rimanda, è stata costituita la società Abitare&Servizi s.r.l., società controllata all'85% che opera nel campo degli interventi di ristrutturazione sugli edifici esistenti rispondendo con interventi di riqualificazione e miglioramento energetico. La neo costituita società ha iniziato e non ultimato a fine esercizio, l'unica commessa avente per oggetto la ristrutturazione edilizia di un immobile, pertanto il bilancio della società , redatto ai sensi dell'art. 2435 ter - bilancio semplificato per le c.d. "micro imprese" - è stato effettuato valutando i lavori in corso di durata inferiore ai 12 mesi , con il criterio della commessa completata, pertanto la società non ha rilevato nessun utile o perdita nell'esercizio.

Conseguentemente, valutando che l'inclusione della controllata sarebbe stata irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio della Cooperativa, ci si è avvalsi della facoltà contemplata nel D.Lgs 127/91 di non redigere il bilancio consolidato.

L'incremento della voce "partecipazioni in altre imprese" è determinato quanto ad € 9.210 dalla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale in Sofinco Spa e quanto ad € 50.000 dalla sottoscrizione di azioni di partecipazione cooperativa emesse dalla società CPL Concordia Soc.Coop. a sostegno del proprio piano di sviluppo dell'attività.

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

Si forniscono di seguito alcune informazioni sul Contratto di Rete:

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

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

Gli "Altri titoli" - voce B) III 3) delle Immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 13.846.329 (€ 15.823.954 nel precedente esercizio).

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	1.024.664	1.024.664	15.823.954
Svalutazioni	0	41.400	41.400	0
Valore di bilancio	0	983.264	983.264	15.823.954
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	8.500	59.210	67.710	500.000
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0	0	2.462.856
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	2.225
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	7.000	7.000	16.994
Totale variazioni	8.500	52.210	60.710	(1.977.625)
Valore di fine esercizio				
Costo	8.500	1.083.874	1.092.374	13.846.329
Svalutazioni	0	48.400	48.400	0
Valore di bilancio	8.500	1.035.474	1.043.974	13.846.329

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €19.732 (€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	Utilizzi del fondo svalutazione
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	658	658	0	658
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	1.092		1.092	
Totale	1.750	658	1.092	658

	Altri movimenti incrementi/ (decrementi)	Importo nominale finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	-658	0	0
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	18.640	19.732	19.732
Totale	17.982	19.732	19.732

Il credito di € 658, iscritto nel bilancio precedente relativo a crediti per rimborso imposte derivanti dal bilancio finale di liquidazione della partecipata Nordavia srl, è stato rimborsato nel 2017 per € 115 (corrispondenti al credito Ires) con conseguenziale riduzione del fondo svalutazione crediti appositamente appostato. La parte residuale del fondo pari ad € 543, è stata successivamente utilizzata a copertura del credito residuo di pari importo, considerato il costo e la difficile percorribilità delle normative per ottenere il rimborso del credito residuo per iva.

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	1.092	18.640	19.732	19.732
Totale crediti immobilizzati	1.092	18.640	19.732	19.732

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Abitare&Servizi S.r.l.	Modena	03742510369	10.000	0	10.000	8.500	85,00%	8.500
Totale								8.500

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Crediti immobilizzazioni - Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	19.732	19.732
Totale	19.732	19.732

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

La voce "crediti verso altri" è composta da depositi cauzionali corrisposti a fornitori gestori di utenze, oltre che da un deposito cauzionale versato al comune di Carpi per la partecipazione ad un'asta pubblica per l'aggiudicazione di un lotto di terreno in convenzione. In merito alla voce "titoli in portafoglio" la cooperativa investe la liquidità derivante dal suo patrimonio, mantenendo sempre una disponibilità immediata adeguata a far fronte al fabbisogno corrente. Tutti i titoli sono liberi da vincoli e cedibili in qualsiasi momento, conseguentemente nella riclassificazione finanziaria allegata alla Relazione sulla Gestione sono stati considerati tra le liquidità differite in quanto prontamente liquidabili. I titoli sono costituiti da obbligazioni e sono considerati immobilizzazioni in quanto sono destinati, come sempre avvenuto, a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, salvo fatti straordinari oggi non prevedibili; nel Rendiconto finanziario detti titoli sono stati considerati fra le attività finanziarie immobilizzate. Si precisa che dei titoli in portafoglio al 31/12/2017 € 1.284.000 scadranno entro il 2018. Come specificato nei "criteri di valutazione" i titoli acquistati dal 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 delle immobilizzazioni finanziarie

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

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.035.474
Crediti verso altri	19.732
Altri titoli	13.846.329

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Finpro Soc.Coop	38.758
Finabita Spa	516
Sofinco Spa	935.379
Badabene Soc.Coop.	20.000
BPER	20.464
Banco Popolare Soc.Coop.	12.757
Poliambulatorio Privato Gulliver Srl	1.000
Abita.Net	5.000
Cpl Concordia azioni par.coop.va	50.000
Fondo Svalutazione	(48.400)
Totale	1.035.474

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti diversi	19.732
Fondo svalutazione	0
Totale	19.732

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile
Titoli in portafoglio	13.846.329
Totale	13.846.329

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €49.131.908 (€48.384.161 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	7.499.054	2.870.773	10.369.827
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	16.075.951	(927.383)	15.148.568
Prodotti finiti e merci	24.680.183	(1.066.670)	23.613.513
Acconti	128.973	(128.973)	0
Totale rimanenze	48.384.161	747.747	49.131.908

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

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

	31/12/17	31/12/16	Variazione
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo :			
Terreni da edificare	9.684.275	7.492.794	2.191.481
Fabbricati	679.492	0	679.492
Oneri su terreni	6.060	6.260	-200
Totale 1)	10.369.827	7.499.054	2.870.773
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:			
Fabbricati in corso di costruzione	15.148.568	16.075.951	-927.383

4) Prodotti finiti e merci:			
Fabbricati finiti e non rogati	1.266.216	2.624.923	-1.358.707
Fondo sva.fabb.ultimati	0	-6.702	6.702
Alloggi temporaneam. immobilizzati per godimento-locazione	22.404.050	22.118.715	285.335
Fondo sval.all.in god.temporaneo	-56.753	-56.753	0
Totale 4)	23.613.513	24.680.183	-1.066.670
5) Acconti	0	128.973	-128.973
Totale	49.131.908	48.384.161	747.747

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

Al 31/12/2017 gli alloggi destinati al godimento sono 164 di cui 155 già consegnati con godimento o locazione in corso (tra i quali 2 alloggi in locazione a 2 persone colpite dal terremoto del 2012), 5 in corso di assegnazione o consegna e 4 in corso di costruzione. Al 31/12/2016 gli alloggi erano in totale 171 di cui 165 già consegnati con godimento e/o locazione in corso.

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

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

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

al 31/12/2017 l'importo di euro 22.404.050 è riferito agli alloggi finiti destinati al godimento temporaneo. In considerazione della durata del godimento previsto in 4/10 anni e per qualche alloggio fino a 15, tale ultima voce costituisce una immobilizzazione temporanea in attesa della cessione .

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

La Cooperativa nell'esercizio 2015 aveva stanziato appositi fondi svalutazione per N° 9 alloggi per ridurre i valori di assegnazione in considerazione della vetustà e per portarli alle normali condizioni di gradimento dei soci. Dopo l'avvenuta assegnazione in proprietà di N° 4 alloggi, la movimentazione dei fondi è stata la seguente:

- fondo svalutazione alloggi ultimati valore al 31/12/17 : il valore residuo del fondo al 31/12/2016 pari ad € 6.702 è stato interamente rilasciato nel corso del 2017 a seguito dell'assegnazione in proprietà (ad un corrispettivo superiore rispetto al valore di iscrizione a rimanenza) dei due alloggi per i quali erano stati specificatamente effettuati gli stanziamenti;

- fondo svalutazione alloggi in godimento : il valore residuo al 31/12/17 pari ad € 56.753, invariato rispetto al 31/12/16, è relativo a N° 3 alloggi (2 con contratto di godimento in corso e 1 con contratto di locazione a favore di soggetto colpito dal terremoto).

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

Il valore dei fabbricati in corso di costruzione comprende alloggi (quantificati per euro 845.767 nel 2017 ed € 130.603 nel 2016) che saranno destinati al godimento temporaneo prima di essere assegnati in proprietà.

La voce "prodotti in corso di lavorazione" comprende gli immobili in corso di costruzione e gli immobili per i quali i lavori di completamento sono stati sospesi (per permettere ai soci di personalizzare le finiture delle unità abitative). Nell'anno sono state avviate N° 4 nuove importanti iniziative in Modena per la costruzione di N° 25 alloggi (come esplicitato nella relazione sulla gestione) .

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

- le rimanenze di aree edificabili per le quali non è stato ritirato alcun permesso di costruire. L'incremento rispetto allo scorso esercizio, oltre alla messa in produzione di alcuni terreni, è dovuto dalla acquisizione di un importante comparto in Modena -via Pier Santi Mattarella - all'interno di un piano particolareggiato su cui potremo costruire complessivamente 80 alloggi

- le rimanenze di un fabbricato ad uso laboratorio sito in Modena - Via Magellano - acquistato nel 2017 - per il quale nei primi mesi del 2018 sono iniziati i lavori di demolizione e presentato il progetto di riqualificazione per la costruzione di N° 13 alloggi il cui inizio lavori è previsto a metà 2018.

Si precisa che fra le rimanenze degli alloggi in godimento, sono ricompresi N° 29 alloggi per i quali dal 2014 al 2016 sono stati incassati contributi in conto esercizio inerenti programmi di edilizia sociale -ERS- il cui importo è stato conteggiato fra i ricavi negli esercizi in cui è stato determinato e in diminuzione del valore delle rimanenze dei corrispondenti alloggi temporaneamente immobilizzati per il godimento, 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 €1.826.468 (€625.676 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	214.553	0	214.553	44.192	170.361
Crediti tributari	1.612.491	0	1.612.491		1.612.491
Verso altri	43.616	0	43.616	0	43.616
Totale	1.870.660	0	1.870.660	44.192	1.826.468

Si precisa che il valor nominale di € 214.553 di cui alla voce "verso clienti" esigibili entro l'esercizio è così composta:

-euro 115.026 crediti verso soci assegnatari;

-euro 60.619 crediti verso altri clienti;

-euro 38.908 crediti per fatture da emettere.

La voce "crediti tributari" comprende :

-il credito iscritto verso l'erario per Iva di euro 1.361.733 (derivante in via predominante dall'acquisto di un terreno edificabile su cui è stata corrisposta iva al 22%)

- il credito per Ires di € euro 233.356

- il credito d'imposta "School bonus" di € 17.333 (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 nello scorso esercizio di € 26.000 a favore di un istituto scolastico modenese appartenente al sistema nazionale di istruzione) al netto della prima quota annuale - rispetto alle 3 quote annuali previste_ di € 8.667 portata in compensazione con le imposte dirette dovute nell'esercizio.

La voce "crediti verso altri" è costituita principalmente da:fornitori conto anticipi per € 2.662, da crediti per € 26.500 per somme anticipate per conto di una impresa esecutrice con noi solidalmente responsabile a seguito di atto transattivo siglato a fine anno a chiusura di una causa per vizi di costruzione promossa dai soci assegnatari e da € 14.454 per crediti verso soci assegnatari per anticipi corrisposti dalla cooperativa per spese condominiali , utenze e spese legali .

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	126.577	43.784	170.361	170.361	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	119.809	1.492.682	1.612.491	1.612.491	0	0

	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 altri iscritti nell'attivo circolante	379.290	(335.674)	43.616	43.616	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	625.676	1.200.792	1.826.468	1.826.468	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	170.361	170.361
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.612.491	1.612.491
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	43.616	43.616
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.826.468	1.826.468

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 €14.064.612 (€10.446.350 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	10.446.350	3.618.262	14.064.612
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.446.350	3.618.262	14.064.612

La loro composizione è la seguente :

- fondi comuni mobiliari euro 4.157.762 (3.657.762 nel 2016);
- polizze di capitalizzazione euro 9.906.850 (6.788.588 nel 2016) ;

Trattasi di disponibilità impiegate temporaneamente ma prontamente liquidabili.

Esse sono tenute a disposizione per essere utilizzate per ogni esigenza di gestione quale il pagamento di aree di prossimo acquisto, per sostenere i costi conseguenti agli impegni di realizzare alloggi per l'assegnazione in godimento temporaneo e comunque per far fronte ad ogni esigenza di disponibilità finanziaria derivante dalla gestione. La valutazione dei fondi comuni mobiliari è stata effettuata al costo di sottoscrizione; la variazione in aumento rispetto allo scorso esercizio di € 500.000 è determinata dalla sottoscrizione di un nuovo fondo avvenuta in giugno 2017. Trattasi generalmente di quote di fondi multicompartimentali . Il valore complessivo alla fine dell'esercizio 2017, sulla base delle quotazioni ufficiali, era di euro 4.802.079 per l'effetto combinato e compensato di quote rivalutatesi e di quote svalutatesi. Al 30/04/2018 il valore complessivo era di euro 4.754.152

Le polizze di capitalizzazione sono smobilizzabili a breve e prevedono contrattualmente la garanzia del capitale; l'incremento di € 3.118.262 rispetto allo scorso esercizio è determinato quanto ad 2.999.900 dalla sottoscrizione di una nuova polizza e quanto ad € 118.362 dalle rivalutazioni rilevate nell'esercizio a seguito dei rendimenti comunicati dalle compagnie assicuratrici. 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 € 7.287.801 (€ 10.374.230 nel precedente esercizio). Al 31/12/2017 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	10.351.610	(3.084.027)	7.267.583
Denaro e altri valori in cassa	22.620	(2.402)	20.218
Totale disponibilità liquide	10.374.230	(3.086.429)	7.287.801

Ratei e risconti attivi

R ATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €88.143 (€106.571 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	62.493	(4.826)	57.667
Risconti attivi	44.078	(13.602)	30.476
Totale ratei e risconti attivi	106.571	(18.428)	88.143

C omposizione dei ratei attivi:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Interessi su titoli immobilizzati	57.667	62.493	-4.826
Totale	57.667	62.493	-4.826

Composizione dei risconti attivi:

	31/12/17	31/12/16	Variazioni
--	----------	----------	------------

Risconti su assicurazioni	2.157	10.696	-8.539
Risconti su fidejussioni	8.824	14.940	-6.116
Risconti vari	19.495	18.442	1.053
Totale	30.476	44.078	-13.602

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 €53.623.480 (€52.903.512 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:

	31/12/17	31/12/2016	Variazione
Soci al 01/01 N°	19.025	18.903	
Ammissioni N° (nessun rifiuto)	220	240	
Recessi-Decadenza N° (nessun rifiuto)	-107	-118	
Totale	19.138	19.025	113

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Capitale Sociale al 01/01 €	985.532	979.165	
Sottoscrizioni per ammissioni €	11.440	12.480	
Annulli per recessi €	-5.545	-6.113	
Totale	991.427	985.532	5.895

	Numero	di cui nuove quote/azioni	Valore nominale
Soci cooperatori	19.138	0	991.427
Totale	19.138	0	991.427

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	985.532	0	11.440	5.545		991.427
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-		0

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Riserva legale	49.438.736	0	197.044	0		49.635.780
Riserve statutarie	1.822.433	0	440.062	0		2.262.495
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	656.811	(656.811)	0	0	733.778	733.778
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	52.903.512	(656.811)	648.546	5.545	733.778	53.623.480

La riserva legale indivisibile è stata incrementata dalla destinazione del 30% dell'utile conseguito nel 2016 pari ad euro 197.044 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 2016, pari ad euro 440.062, già al netto della somma di euro 19.705 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	979.165	0	0	12.480
Riserva legale	49.303.883	0	0	134.853
Riserve statutarie	1.521.264	0	0	301.169
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	449.507	0	-449.507	0
Totale Patrimonio netto	52.253.819	0	-449.507	448.502

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	6.113	0		985.532
Riserva legale	0	0		49.438.736
Riserve statutarie	0	0		1.822.433
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	656.811	656.811
Totale Patrimonio netto	6.113	0	656.811	52.903.512

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	991.427	da versamenti da soci		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	49.635.780	da utili	B	0	0	0
Riserve statutarie	2.262.495	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	52.889.702			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 €835.000 (€890.000 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	890.000	890.000
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	58.768	58.768
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	113.768	113.768
Totale variazioni	0	0	0	(55.000)	(55.000)
Valore di fine esercizio	0	0	0	835.000	835.000

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

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

Il fondo non è destinato a coprire oneri generici o spese improbabili di origine futura, per cui non ha natura di riserva, ma spese certamente attribuibili ai ricavi delle gestioni dell'esercizio e del passato nonché a voci dell'attivo che non si sono potuti indicare come debito in quanto ad oggi ne è imprevedibile con esattezza l'ammontare e/o la data di pagamento. L'accantonamento al fondo rischi ed oneri dell'esercizio è stato imputato al conto economico per natura nella voce B7 "costi per servizi". L'utilizzo nell'esercizio è determinato dal costo sostenuto per la chiusura di tre importanti cause i cui iter si protraevano da diversi anni e per la quali, con la sottoscrizione di atti transattivi, si sono definiti in modo contenuto possibili ulteriori rischi e costi per la cooperativa.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €648.055 (€709.333 nel precedente esercizio).

La voce "utilizzo nell'esercizio" indicata nel prospetto di cui sotto per € 159.558 comprende la quota versata per conto dei lavoratori ai fondi di previdenza complementare per euro 35.459, l'imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per euro 2.139, la trattenuta dello 0,50% (t.f.p.) per euro 5.318, le quote di tfr e relative rivalutazioni maturate e accantonate nell'anno per totali € 6.965, ed anche utilizzate nell'anno a seguito della dimissione di due dipendenti per pensionamento in data 31/3 e 30/06/2017, ai quali è stato liquidato anche il tfr maturato fino al 31/12/16 per complessivi € 109.677.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	709.333
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	98.280
Utilizzo nell'esercizio	159.558
Totale variazioni	(61.278)
Valore di fine esercizio	648.055

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €35.846.173 (€35.929.989 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	15.983.835	-4.425.373	11.558.462
Debiti verso banche	8.730.018	3.724.866	12.454.884
Acconti	3.072.773	1.939.809	5.012.582
Debiti verso fornitori	6.892.672	-951.651	5.941.021
Debiti tributari	190.635	-96.421	94.214
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	86.383	-4.444	81.939
Altri debiti	973.673	-270.602	703.071
Totale	35.929.989	-83.816	35.846.173

Finanziamenti effettuati dai soci

I debiti verso soci per finanziamenti si riferiscono alla raccolta del prestito che è riservata esclusivamente ai soci, è prevista dallo Statuto, è disciplinata da apposito regolamento interno conforme a tutte le norme vigenti e quindi anche all'art. 13 del D.P.R. 601/73, all'art.11 del D.Lgs. 385/93 e relativi provvedimenti di attuazione, all'art. 6 del D.L. 63/2002, alla delibera CICR 19/07/2005 N° 1058 così come modificata dalla deliberazione del 22/02/2006 e relative istruzioni applicative della Banca d'Italia, da ultimo il Provvedimento del 8 novembre 2016. La Legge N° 205 del 27/12/2017 -art. 1 commi da 238 a 243, stabilisce nuove regole che dovranno essere adottate dalle cooperative nella gestione del prestito sociale. La legge prevede che con apposita delibera il Comitato Interministeriale per il credito ed il Risparmio dovrà definire nuovi limiti di raccolta e nuove forme di garanzia attenendosi al nuovo dettato normativo. L'attività è disciplinata anche da delibere del Consiglio che risultano da contratti individuali e le cui modifiche vengono comunicate ai soci prestatori. Il Consiglio di Amministrazione del 30/08/2017 ha ridotto con decorrenza 01/11/17 a € 24.000,00 il limite massimo di raccolta da ogni socio, inferiore al limite di Legge, che attualmente è di € 73.054,21. I tassi lordi di remunerazione al 31.12.2017 erano del 0,40% sui depositi fino a 12.000,00 Euro, 0,65% sui depositi da oltre 12.000,00 e fino a 24.000,00 Euro. Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25/10/2017, anche a seguito delle nuove procedure legate al cambio del sistema informatico, è stato stabilito che gli interessi saranno calcolati dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare) con accredito degli stessi l'1 gennaio dell'anno successivo (modificando quindi il precedente sistema di calcolo dal 1 novembre al 31 ottobre di ogni anno). Non vengono addebitate spese all'apertura e chiusura del rapporto né sulle operazioni. I soci prestatori al 31/12/2017 erano N°1.382 (N° 1.441 al 31/12/2016). Il rapporto fra prestiti al 31/12/2017 di € 11.558.462 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/2016 di € 52.246.701 è pari al 0,31, così come al 31/12/2016 era pari allo 0,31 del patrimonio netto al 31/12/2015. Il rapporto fra prestiti di € 11.558.462 e patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/2017 di € 52.889,702 è pari a 0,22 (era 0,31 nel 2016) 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 3,43 ed è dato dal rapporto tra patrimonio più fondi e debiti a medio lungo (pari ad € 64.271.703) e attivo immobilizzato (pari ad € 18.737.477 considerando fra le immobilizzazioni anche i titoli obbligazionari che comunque potrebbero essere ceduti non essendo soggetti ad alcun vincolo). Si sottolinea che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzerebbe situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Ai sensi del disposto dell'art.2427 comma 1 punto 19-bis, il prestito sociale per sua natura non è soggetto a scadenze, ma rimborsabile sulla base di quanto indicato nel relativo regolamento e che non sono previste clausole di postergazione rispetto agli altri creditori.

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	15.983.835	(4.425.373)	11.558.462	11.558.462	0	0
Debiti verso banche	8.730.018	3.724.866	12.454.884	4.028.048	8.426.836	856.208
Acconti	3.072.773	1.939.809	5.012.582	4.747.881	264.701	62.143
Debiti verso fornitori	6.892.672	(951.651)	5.941.021	5.941.021	0	0
Debiti tributari	190.635	(96.421)	94.214	94.214	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	86.383	(4.444)	81.939	81.939	0	0
Altri debiti	973.673	(270.602)	703.071	229.440	473.631	97.591
Totale debiti	35.929.989	(83.816)	35.846.173	26.681.005	9.165.168	1.015.942

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

I debiti verso banche si riferiscono a :

- un mutuo fondiario in corso di ammortamento di € 2.900.000 stipulato nel 2012 (scadente nel 2022) al fine di dotare la cooperativa di risorse a medio e lungo termine. E' garantito da ipoteca di primo grado per euro 5.220.000 sulla sede sociale; il debito residuo al 31/12/2017 ammonta ad € 1.595.582;
- 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 31/12/2017 ammonta ad € 2.768.557;
- 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 31/12/2017 ammontano ad € 952.381 ed € 1.138.364.
- due mutui chirografari da € 3.000.000 cadauno stipulati nel 2017 (uno con scadenza 2020 e l'altro con scadenza 2021) destinati alla copertura finanziaria a medio termine di aree edificabili; i debiti residui al 31/12/2017 ammontano ad € 6.000.000.

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. L'importo di €

264.701 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 i c/pagamento solo al momento del rogito di trasferimento della proprietà (vincolante per la cooperativa e non per il socio) dopo un periodo di alcuni anni, sono indicati tra i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo. Crescono per effetto dei nuovi versamenti dei soci e si riducono per imputazione in conto assegnazione degli alloggi rogitati dopo il periodo di godimento. Il decremento rispetto all'esercizio precedente, è dovuto all'assegnazione in proprietà di n°3 alloggi (1 a Vignola, 1 a Carpi e 2 a Magreta di Formigine) . In ottemperanza a quanto previsto dalla Legge n. 210 del 2/08/2004 che norma la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, la Cooperativa ove dovuto consegna una fidejussione valida fino al rogito a garanzia delle somme versate in acconto durante la costruzione. Tali fidejussioni, rilasciate da banche su richiesta della Cooperativa ancora in corso al 31/12/2017 ammontavano a 7,6 milioni di euro.

La voce debiti verso fornitori è composta da € 3.119.841 per fatture ricevute e da € 2.821.180 per fatture da ricevere. L'incremento rispetto allo scorso esercizio è legato all'aumento dell'edificazione in corso a fine anno e dagli investimenti effettuati a fine esercizio.

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Erario c/ritenute da versare	93.529	101.033	-7.504
Erario c/Ires	0	89.602	-89.602
Erario c/Irap	685	0	685
Totale	94.214	190.635	-96.421

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:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Inps	68.034	72.720	-4.686
Inail	75	124	-49
Dircoop	745	287	458
Cooperlavoro	13.085	13.252	-167
Totale	81.939	86.383	-4.444

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
a) Soci per rimborsi e anticip. diverse	3.126	324.719	-321.593
b) Soci recessi per capitale sociale	6.529	7.303	-774
d) Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	473.631	488.236	-14.605
e) Dipendenti e assimil.per retribuzioni	75.026	76.470	-1.444
f) Altri	144.759	76.945	67.814
Totale	703.071	973.673	-270.602

Punto a) riguarda prestito da soci deceduti da rimborsare ad eredi;

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

Punto d) Trattasi in gran parte di depositi cauzionali versati dai soci assegnatari di alloggi in godimento e/o proprietà differita. 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.. Si precisa che la quota dei depositi cauzionali con scadenza oltre a 5 anni è pari ad € 97.591.

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

Punto f) la voce comprende un debito di € 5.063 quale regolazione a saldo del premio per l'assicurazione infortuni per i dipendenti e l'importo di € 132.649 per debiti verso Comuni per oneri concessori.

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	11.558.462	11.558.462
Debiti verso banche	12.454.884	12.454.884
Acconti	5.012.582	5.012.582
Debiti verso fornitori	5.941.021	5.941.021
Debiti tributari	94.214	94.214
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	81.939	81.939
Altri debiti	703.071	703.071
Debiti	35.846.173	35.846.173

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	11.558.462	11.558.462
Debiti verso banche	4.364.139	4.364.139	8.090.745	12.454.884
Acconti	0	0	5.012.582	5.012.582
Debiti verso fornitori	0	0	5.941.021	5.941.021
Debiti tributari	0	0	94.214	94.214
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	81.939	81.939
Altri debiti	0	0	703.071	703.071
Totale debiti	4.364.139	4.364.139	31.482.034	35.846.173

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €183.701 (€215.085 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	77.275	(18.874)	58.401
Risconti passivi	137.810	(12.510)	125.300
Totale ratei e risconti passivi	215.085	(31.384)	183.701

Composizione dei ratei passivi:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ratei 14° mensilità	48.055	52.499	-4.444
Ratei interessi prestito sociale	9.539	15.481	-5.942
Ratei vari	807	9.295	-8.488
Totale	58.401	77.275	-18.874

I ratei passivi per interessi sul prestito da soci sono relativi al calcolo degli interessi maturati dal 01/11/2017 al 31/12/17 in conseguenza della modifica del calcolo degli interessi per anno solare come commentato alla voce "debiti verso soci per finanziamenti".

Composizione dei risconti passivi:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Risconti contr.prov.su beni strumentali	60.441	63.413	-2.972
Risconti vari	64.859	74.397	-9.538
Totale	125.300	137.810	-12.510

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	15.982.787
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	853.473
Altri ricavi - SOCI	918
Cessione terreni e fabbricati - NON SOCI	75.000
Locazioni alloggi - NON SOCI	13.543
Altri ricavi - NON SOCI	34.416
Totale	16.960.137

La suddivisione dei ricavi tra soci e non soci risulta dall'adozione di specifici conti contabili . I ricavi sono costituiti dall'assegnazione in proprietà definitiva per totali N° 62 rogiti (di cui 60 rogiti per alloggi a soci , 1 rogito per 1 garage a socio e 1 rogito per alloggio ad un non socio) in aumento rispetto ai 60 del 2016.

I ricavi per assegnazione in godimento-locazione a soci si riferiscono a N° 160 alloggi alla fine del 2017 (erano N°164 alla fine del 2016); la voce altri ricavi verso soci comprende prestazione tecniche amministrative e servizi accessori; la voce "altri ricavi non soci " comprende la rilevazione della fattura da emettere alle normali condizioni di mercato nei confronti della controllata Abitare&Servizi srl per l'assistenza amministrativa e tecnica prestata dal personale della cooperativa per € 27.916; la voce "locazioni a non soci" è relativa a N° 2 alloggi alla fine del 2017 (era 1 alla fine del 2016) locati a cittadini colpiti dal terremoto del 2012 su richiesta dei Comuni interessati.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	16.960.137
Totale	16.960.137

A ltri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €160.610 (€1.170.440 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
a) Recupero spese e indennità da soci	16.100	22.763	-6.663
b) Recupero spese e riversamento compensi da non soci	562	95.591	-95.029
c) Affitti locali non abitativi a non soci	53.354	53.060	294
d) Proventi diversi e abbuoni da soci	12.419	11.787	632
e) Proventi diversi,cred.imposta vs.Erario e abbuoni da non soci	58.066	138.646	-80.580
f) Plusvalenze cessione beni strumentali	74	309	-235
g) Sopravvenienze attive esubero fondo sval.cred.immobilizzati	115	0	115
h) Sopravvenienze attive	1.312	12.605	-11.293
i) Contributi Provincia in c/beni strumentali	2.973	2.973	0
l) Contributi in c/esercizio	8.933	798.875	-789.942
m) utlizzo fondo sval.all.in rim. tassato	6.702	33.831	-27.129
Totale	160.610	1.170.440	-1.009.830

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano dall'ordinaria evoluzione gestionale. Lo scostamento rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente dovuto alle rilevazioni presenti solo per il 2016, e non presenti nel 2017, del credito d'imposta per una erogazione liberale (voce e) e della rilevazione dei contributi ERS per la realizzazione di due interventi con alloggi destinati al godimento per un periodo di 15 anni (vedi scostamento voce l).

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 € 8.934 (nel 2016 € 5.811) e da contributi ricevuti a rimborso parziale dei costi sostenuti per un corso di formazione a cui ha partecipato un dipendente La voce m) corrisponde all'utilizzo dei fondi svalutazione alloggi in rimanenza per € 6.702 come in precedenza commentato alla voce dell'attivo circolante l) Rimanenze a cui si rimanda.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
a) Terreni	7.099.968	2.505.708	4.594.260

b) Fabbricati	585.000	0	0
b) Oneri urbanizzazioni e contr. costo costruzione	682.720	381.261	301.459
Totale	8.367.688	2.886.969	5.480.719

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

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 6.685.283 (€ 10.390.608 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Appalti edifici e urbanizzazioni	5.588.779	9.244.729	-3.655.950
Progettazione	320.902	288.132	32.770
prestazioni tecniche varie	36.566	53.935	-17.369
Spese legali e notarili iniziative	22.041	18.021	4.020
Tabelle e regolamenti condominiali	3.026	9.849	-6.823
Assicurazioni immobili in costruzione	14.298	11.930	2.368
Diritti catastali	121	972	-851
Consorzi bonifica	1.656	2.323	-667
Manut.e rip.alloggi in god. temporaneo e inassegnati	26.414	20.602	5.812
Condominiali alloggi in god. e da consegnare	79.101	77.645	1.456
Spese per terzi da riaddebitare	296	87.618	-87.322
Prestazioni e spese varie	74.192	93.860	-19.668
Quota accantonamento al fondo rischi e oneri tassato	58.768	52.000	6.768
Telefoniche	21.271	20.700	571
Postali	15.014	20.400	-5.386
Tenuta paghe e ademp. amministrativi	18.983	14.760	4.223
Assistenza software applicativi	39.732	26.443	13.289
Canoni assist.macchine ufficio e software	41.848	32.883	8.965
Servizi telematici	2.358	2.358	0
Prestazioni di terzi	3.400	1.864	1.536
Legali e notarili	32.498	49.009	-16.511
Certificazione bile controllo contabile	30.950	18.050	12.900
Consulenze varie aziendali	44.743	37.255	7.488
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	9.578	7.478	2.100
Pulizie locali	25.083	28.469	-3.386
Vigilanza	1.580	1.580	0
Compensi Sindaci	7.720	7.720	0
Compensi amministratori att.tà collegiali	33.750	33.750	0

Compensi amministratori delegati	23.723	18.780	4.943
Contributi Inps-Inail amministratori e sindaci	10.318	9.447	871
Rimb.Km,pedaggi e form. amministratori	863	1.277	-414
Assicurazioni aziendali	11.696	13.342	-1.646
Fidejussioni urbanizzazioni	12.880	10.797	2.083
Fidejussioni garanzia vers.dei soci	20.715	31.829	-11.114
Fidejussioni varie	5.246	6.176	-930
Commissioni bancarie	11.106	10.681	425
Mensa dipendenti	11.275	8.662	2.613
Trasferte dipendenti	2.928	4.026	-1.098
Carburanti e lubrificanti autocarri	10.885	6.731	4.154
Corsi di formazione e medicina lavoro	8.980	4.525	4.455
Totale	6.685.283	10.390.608	-3.705.325

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 € 50.445 (€40.551 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Nolo macchine ufficio	2.297	2.331	-34
Nolo autocarri	48.148	38.220	9.928
Totale	50.445	40.551	9.894

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 € 1.647.338 (1.678.684 nel precedente esercizio). Il numero medio, nel 2017 è stato di 21 dipendenti.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €462.212 (€ 470.354 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Cancelleria stampati e beni di consumo	16.698	16.230	468
Public.e mat.pubb.e informativo	53.842	60.498	-6.656
Pubblicazioni interne per soci	20.873	20.951	-78
Gestione sito internet	315	4.185	-3.870

Partecip.a fiere e feste	6.665	2.820	3.845
Illuminazione/fm/acqua/gas sedi e comparti	21.360	19.197	2.163
Condominiali uffici	4.657	4.900	-243
Libri giornali e riviste	965	1.536	-571
Costi non deducibili	10.667	8.891	1.776
Contributi associativi	42.600	34.500	8.100
Erogazioni liberali e oneri utilità sociale	11.567	61.282	-49.715
Spese rappresentanza	11.240	5.488	5.752
Ispezione ordinaria	1.964	1.964	0
Registrazione contratti delibere ecc.	8.369	6.693	1.676
Assembleari	1.511	1.223	288
Rimborso danni	27.373	5.933	21.440
Contr.obbl.fondo solidarietà acquir.alloggi	38.420	26.115	12.305
Tributi vari e tasse comunali	7.828	7.669	159
Bolli e carta bollata	3.967	4.160	-193
Imu - Tasi	152.538	166.193	-13.655
Spese varie	18.793	9.926	8.867
Totale	462.212	470.354	-8.142

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione percepiti nel 2017 riguardano dividendi ricevuti da altre società partecipate per € 10.105 (€ 10.045 nel precedente esercizio).

Altri proventi finanziari

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni no partecipazioni	377.037	427.031	-49.994
c) Da titoli iscritti nel circolante no partecipazioni:			
Proventi da smobilizzo fondi comuni di investimento	0	214.845	-214.845
Proventi da cedole di fondi comuni	3.000	6.500	-3.500
Credito d'imposta su proventi fondi comuni	0	3.041	-3.041
Totale c)	3.000	224.386	-221.386
d) Proventi diversi dai precedenti:			

Interessi attivi C/C bancari	10.430	492	9.938
Interessi attivi C/C coop.ve finanziarie	37.823	50.519	-12.696
Rivalutazione polizze di capitalizzazione	118.362	111.820	6.542
Interessi attivi cedole polizze di capitalizzazione	19.600	89.649	-70.049
Totale d)	186.215	252.480	-66.265
Totale altri proventi finanziari	566.252	903.897	-337.645

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	131.847
Altri	153.897
Totale	285.744

La tabella seguente specifica la composizione per ente creditore :

	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Interessi passivi prestito soci	84.232	141.237	-57.005
Interessi passivi scoperto C/C	189	183	6
Interessi ammortamento /preammortamento mutuo	131.658	161.862	-30.204
Perdite da smobilizzo Fondi comuni investimento	0	224.005	-224.005
Sval.da titoli iscritti nelle Immobilizzazioni (quota amm. scarti negoz.)	13.856	65.752	-51.896
Commissioni,bolli e diritti su titoli, polizze e mutui	55.809	57.207	-1.398
Totale	285.744	650.246	-364.502

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nell'esercizio sono stati effettuati accantonamenti pari ad € 7.000 per svalutazione di una partecipazione i in conseguenza di stime di perdita permanente di valore come commentato alla voce " partecipazioni" dell'attivo immobilizzato (erano € 6.000 gli accantonamenti dello scorso esercizio).

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	104.840	0	0	0	
IRAP	49.862	0	0	0	
Totale	154.702	0	0	0	0

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

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	3
Impiegati	16
Totale Dipendenti	21

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	57.473	7.720

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

Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Amministratori	Sindaci
Compensi anno precedente	52.530	7.720

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 18.780 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	27.650
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	30.950

Il corrispettivo di € 27.650 indicato nella voce "altri servizi di verifica svolti" comprende € 12.650 quale corrispettivo riconosciuto alla precedente società di revisione Hermes Spa per le prestazioni eseguite nel 2017 relative all'ultimazione dei controlli sul bilancio 2016 ed € 15.000 per il compenso riconosciuto alla subentrante società di revisione PricewaterhouseCoopers spa per la certificazione di cui all'art. 15 della Legge 59/92 per il bilancio chiuso al 31/12/17.

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	50
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione ANNO PRECEDENTE	18.050

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 2017 la Cooperativa ha operato costantemente nell'ottica del raggiungimento degli scopi statutari, che sono quelli di rispondere alle esigenze abitative manifestate dai soci, mediante assegnazione agli stessi di alloggi in proprietà individuale o in godimento, possibilmente a migliori condizioni rispetto al mercato.

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

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

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Garanzie	12.420.000
di cui reali	12.420.000

G aranzie

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

Nel bilancio 2017 e 2016 non sono presenti, come era avvenuto in altri esercizi, ipoteche concesse su alloggi in qualità di terzo datore a favore di soci assegnatari che hanno stipulato mutui individuali prima del rogito di trasferimento della proprietà e che, con tale mutuo, hanno interamente pagato alla cooperativa quanto dovuto . Dal 2012 le garanzie reali rilasciate a favore di un istituto di credito comprendono l'ipoteca di euro 5.220.000 concessa sulla nuova sede sociale di Modena a garanzia del mutuo fondiario stipulato dalla Cooperativa. Inoltre, nell'esercizio 2015 è stata iscritta ipoteca di euro 7.200.000 sugli alloggi destinati al godimento temporaneo a finanziamento dei

quali è stato stipulato mutuo ipotecario fondiario di euro 4.000.000 (scadente nel 2025) come meglio esplicitato alla voce "debiti verso banche" e si ritiene non esistano passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. La Cooperativa non ha rilasciato altre garanzie a favore di terzi.

Impegni

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

Le amministrazioni comunali richiedono, a fronte degli impegni assunti, il rilascio di Fidejussioni emesse dagli Istituti di Credito a favore dei Comuni per l'esecuzione, da parte della Cooperativa, delle opere di urbanizzazione e/o opere fuori comparto in forza degli accordi sottoscritti : al 31/12/2017 dette fideiussioni ammontavano a 5,1 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. V

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

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

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

Informazioni 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" :

	31/12/2017
Rogiti assegnazione in proprietà SOCI	15.982.787
Assegnazione alloggi in godimento -locazione SOCI	853.473
Altri ricavi SOCI	918
TOTALE RICAVI VERSO SOCI	16.837.178
Cessione fabbricati a NON SOCI	75.000
Locazione alloggi NON SOCI	13.543
Altri ricavi NON SOCI	34.416
TOTALE RICAVI NON SOCI	122.959
Totale RICAVI A1	16.960.137

L'attività (punto A1 del conto economico ripartito come da tabella su esposta) svolta con i soci nel 2017, è pari al 99,28% come si desume dal prospetto sottoriportato, mentre nel 2016 era il 99,93%.

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	16.960.137	16.837.178	99,28	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 € 733.777,91 come segue:

- a) € 22.014,00 pari al 3% dell'Utile conseguito, a Coopfond SpA Fondo Promozione e Sviluppo del Movimento Cooperativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della Legge 59/92;
- b) € 220.134,00, 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) € 491.629,91 corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977.

Limitazioni al riporto di future perdite fiscali

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

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

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

Evoluzione dei fondi:

Ad integrazione si fornisce dettaglio dell'evoluzione dei fondi nel 2017

	31/12/2017	Incremento	Utilizzo	Riduzione	31/12/2017
Fondo Svalutazione partecipazioni tassato	41.400	7.000	0	0	48.400
Fondo Svalutazione crediti immobilizzati tassato	658	0	-543	-115	0
Fondo Svalutazione clienti tassato	47.550	4.500	-9.882	0	42.168
Fondo Svalutazione clienti Art.106 TUIR	4.805	912	-3.693	0	2.024
Fondo Rischi e oneri tassato	890.000	58.768	-113.768	0	835.000
Fondo sval. fabbricati ultimati	6.702	0	-6.702	0	0
Fondo sval. alloggi in god.temporaneo	56.753	0	0	0	56.753

Totale	1.047.868	71.180	-134.588	-115	984.345
---------------	-----------	--------	----------	------	---------

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

Informazioni sul rendiconto finanziario

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

Ai fini di una maggior comprensione si segnalano alcuni criteri di redazione (anche in considerazione che lo schema non rappresenta alcune delle specificità delle cooperative) e si evidenziano i contenuti di alcune delle principali voci del rendiconto finanziario 2017;

- la voce interessi attivi/passivi comprende tutti i componenti finanziari di cui alle voci C16 e C17 del conto economico e la quota di competenza degli scarti di negoziazione titoli di cui alla voce D19b;
- le variazioni delle rimanenze sono determinate al netto delle variazioni degli acconti ricevuti dai soci sulle prenotazioni degli alloggi e presentano un decremento delle rimanenze correnti per € 1.487.842 e un incremento delle rimanenze per alloggi temporaneamente assegnati in godimento per € 295.779;
- la principale delle "altre variazioni del capitale circolante netto" deriva dall'incremento di € 1.268.681 del credito iva a seguito dell'acquisto di terreni edificabili;
- i titoli obbligazionari posseduti sono stati riportati in bilancio fra le immobilizzazioni in quanto destinati a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, anche se tali titoli sono liberi da ogni vincolo e possono essere smobilizzati in qualsiasi momento. Anche nella redazione del rendiconto finanziario tali titoli sono stati considerati fra le attività finanziarie immobilizzate, mentre nel riclassificato finanziario allegato alla relazione sulla gestione, sono stati considerati fra le liquidità differite in considerazione della loro immediata liquidabilità;
- la voce rimborso finanziamenti comprende sia rimborso di quote capitale di mutui bancari per € 2.275.135, sia la riduzione dei finanziamenti da soci, sempre considerati a breve, per € 4.425.373;
- la voce "dividendi pagati" non si riferisce a distribuzione di utili della Cooperativa (la quale non ha mai distribuito utili ai soci) ma corrisponde all'importo della somma derivante dagli utili 2016 che è stata versata nel 2017 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 31/12/17 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Modena, li 14-05-2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Lugli Lauro

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.