

**Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2016****RENDICONTO FINANZIARIO INDIRETTO**

	2016/0	2015/0
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.863)	(10.831)
Imposte sul reddito	4.456	2.339
Interessi passivi/(attivi)	974	3.787
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(433)	(4.705)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	14.005	13.895
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	14.005	13.895
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	13.572	9.190
Variazioni del capitale circolante netto		
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	13.572	9.190
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	974	3.787
(Imposte sul reddito pagate)	(4.456)	(2.339)
Totale altre rettifiche	(3.482)	1.448
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	10.090	10.638
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(28.010)	(27.790)
Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(28.010)	(27.790)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(20.020)	(37.262)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(9.861)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(29.881)	(37.262)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(47.801)	(54.414)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Danaro e valori in cassa	190	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	190	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Danaro e valori in cassa	64	190
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	64	190

**RENDICONTO FINANZIARIO DIRETTO**

	2016/0	2015/0
Rendiconto finanziario, metodo diretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
(Imposte pagate sul reddito)	(4.456)	(2.339)
Interessi incassati/(pagati)	(974)	(3.774)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.430)	(6.113)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(14.523)	(37.262)
Mezzi propri		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.523)	(37.262)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(19.953)	(43.375)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Danaro e valori in cassa	190	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	190	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Danaro e valori in cassa	64	190
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	64	190

### **Nota Integrativa parte iniziale**

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro (5.863) contro una perdita di euro (10.831) dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Rendiconto finanziario;
- 4) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e ss cc.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, cc:

- lo stato patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;
- i dati della nota integrativa sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento).

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 cc), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis cc) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 cc). In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter cc, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 cc per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 cc per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la società ha utilizzato i criteri di valutazione conformi al codice civile indicati nel seguito dando indicazione di eventuali adattamenti e/o modifiche sorte a seguito dall'aggiornamento dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Nell'esercizio in esame si è proceduto alla riclassificazione dei componenti straordinari di reddito conformemente alle disposizioni di prima applicazione contenute nel documento OIC 12.

- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, cc.

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

## **ATTIVITA' SVOLTA**

La società svolge prevalentemente l'attività di gestione di immobili di proprietà. I ricavi realizzati provengono esclusivamente dalla gestione delle unità immobiliari. I canoni di affitto incassati corrispondono ai canoni previsti dai singoli contratti aggiornati con l'applicazione degli adeguamenti Istat contrattualmente previsti. Nel 2016 la cooperativa ha continuato l'attività socio-culturale.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, cc.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

## **MUTUALITA' PREVALENTE**

La cooperativa è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente tenuto dal registro delle Imprese di Bologna ex art. 2512 cc al n.

A129548. La condizione di prevalenza è documentata dal rapporto dei seguenti dati contabili:

a) ricavi da locazione di cui	Euro	29.091
b) ricavi locazioni non soci	Euro	12.303
c) ricavi locazioni soci da cui 16.788 / 29.091 x 100 = 57,71%	Euro	16.788

Quindi la condizione oggettiva di prevalenza è raggiunta in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 57,71% dell'attività complessiva.

Inoltre i soci:

- concorrono alla gestione dell'impresa partecipando alla formazione degli organi sociali e alla definizione della struttura di direzione e conduzione;
- partecipano alla elaborazione di programmi di sviluppo e alle decisioni concernenti le scelte strategiche, nonché alla realizzazione dei processi produttivi;
- contribuiscono alla formazione del capitale sociale e partecipano al rischio d'impresa, ai risultati economici e alla decisione sulla loro destinazione,
- mettono a disposizione le proprie capacità professionali in relazione al tipo e allo stato dell'attività svolta, nonché alla quantità delle prestazioni di lavoro disponibili per la cooperativa stessa.

### **Nota Integrativa Attivo**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

#### **Immobilizzazioni**

Il totale delle immobilizzazioni è diminuito del 1,57% rispetto all'anno precedente passando da euro 892.932 a euro 878.927 a causa soprattutto degli ammortamenti dell'esercizio.

#### **Movimenti delle immobilizzazioni**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			

Costo	1.093.754	488	1.094.242
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	201.309		201.309
Valore di bilancio	892.444	488	892.932
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	14.005		14.005
Totale variazioni	(14.005)	-	(14.005)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.093.754	488	1.094.242
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	215.315		215.315
Valore di bilancio	878.439	488	878.927

### ***Immobilizzazioni finanziarie***

Trattasi unicamente di depositi cauzionali su contratti di locazione.

In ottemperanza all'art. 2427 bis cc si precisa, inoltre, che la cooperativa non ha in corso alcun contratto relativo a strumenti finanziari derivati e che non sussistono immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*.

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

L'area in cui opera la società è esclusivamente comunale conseguentemente tutti i crediti si riferiscono a tale area geografica.

Non vi sono crediti in valuta.

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie non è variato restando pari a euro 488.

### ***Attivo circolante***

Le voci delle rispettive componenti a cui si ritiene di dare rilievo sono di seguito singolarmente commentate.

### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Nulla.

Attivo circolante: Crediti

I crediti sono valutati al costo ammortizzato che nella fattispecie corrisponde al medesimo criterio del precedente esercizio, in quanto gli effetti di tale nuovo criterio sarebbero stati irrilevanti ai sensi dell'art. 2423 co. 4 cc.

Sono iscritti in bilancio secondo il loro "presumibile valore di realizzo". Non si è ritenuto di dover eseguire accantonamenti a un fondo rischi su crediti poiché non vi è motivo di preoccupazione per l'esigibilità dei crediti stessi.

*Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante*

Si precisa che non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni. La posta è rappresentata unicamente dai "Crediti v/clienti".

*Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica*

L'area in cui opera la società è esclusivamente comunale conseguentemente tutti i crediti si riferiscono a tale area geografica.

Non vi sono crediti in valuta.

*Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide*

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale. Sono rappresentate esclusivamente dalla giacenza di cassa.

	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	0
Variazione nell'esercizio	64

Valore di fine esercizio

64

L'attivo circolante è aumentato del 69,58% rispetto all'anno precedente passando da euro 5.513 a euro 9.349 a causa principalmente di alcuni ritardi di pagamento da parte dei clienti.

### ***Oneri finanziari capitalizzati***

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il totale dell'attivo è diminuito del 1,13% rispetto all'anno precedente passando da euro 898.445 a euro 888.276 a causa soprattutto degli ammortamenti.

### **Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto**

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

### ***Patrimonio netto***

Il capitale sociale, pari ad euro 3.827 è interamente sottoscritto e versato.

### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	2.857	485.679	63.513	174.604	174.604	(10.831)	715.822
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre variazioni							
Incrementi	970	-	-	-	-	-	970
Decrementi	-	10.831	-	-	-	(10.831)	-
Risultato d'esercizio						(5.863)	(5.863)
Valore di fine esercizio	3.827	474.848	63.513	174.605	174.605	(5.863)	710.930

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

L'origine, le possibilità di utilizzazione, la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto, risultano evidenziate nella seguente tabella, come suggerito dall'OIC.

***Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto***

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	3.827	A,B
Riserve di rivalutazione	474.848	B
Riserva legale	63.513	B
Altre riserve		
Varie altre riserve	-	B
Totale	542.188	

**LEGENDA / NOTE:**

- A = per aumento di capitale
- B = per copertura perdite
- C = per distribuzione ai soci
- D = per altri vincoli statutari
- E = altro

Il totale del patrimonio netto è diminuito del 0,70% rispetto all'anno precedente passando da euro 715.822 a euro 710.929 a causa soprattutto delle perdite d'esercizio.

**Debiti**

I debiti sono iscritti al costo ammortizzato, criterio che nella fattispecie è rappresentato dal medesimo criterio utilizzato nel precedente esercizio e sotto indicato, in quanto gli eventuali effetti di tale nuovo criterio sono del tutto irrilevanti ex art. 2423 co. 4 cc.

I debiti sono iscritti al valore nominale e/o di estinzione.

Non esistono debiti espressi originariamente in valuta estera.

.

**Variazioni e scadenza dei debiti**

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	160.389	5.260	4.482	3.451	173.582
Variazione nell'esercizio	(17.285)	3.321	7.634	8.262	1.932
Valore di fine esercizio	143.104	8.581	12.116	11.713	175.514
Quota scadente entro l'esercizio	24.302	8.581	12.116	11.713	56.712
Quota scadente oltre l'esercizio	118.802	-	-	-	118.802

Riguardo la voce debiti verso soci per finanziamenti esigibili entro l'esercizio successive (prestito soci) si evidenzia che:

- l'importo alla data di riferimento è di euro 9.088;
- il patrimonio netto della cooperativa alla data di riferimento è di euro 710.929 quindi è stato rispettato il rapporto di equilibrio di 1 a 3;
- l'indice di struttura finanziaria dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio lungo e l'attivo immobilizzato è superiore a 1.

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

Area geografica	Totale	
	Italia	
Debiti verso banche	143.104	143.104
Debiti verso fornitori	9.036	9.036
Debiti tributari	6.926	6.926
Altri debiti	14.278	14.278
Debiti	173.344	173.344

**Debiti di durata superiore a cinque anni e assistiti da garanzie reali**

I beni immobili di proprietà siti in Imola (BO) via P. Galeati 6 sono assistiti da ipoteca volontaria del valore di euro 900.000

	Debiti verso banche	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti assistiti da ipoteche	143.104	143.104
Totale debiti assistiti da garanzie reali	143.104	143.104
Totale	143.104	143.104

Il totale dei debiti è diminuito del 2,89% rispetto all'anno precedente passando da euro 182.623 a euro 177.347 .

### Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

### *Valore della produzione*

I ricavi delle vendite diminuiscono del 13,59% passando da euro 33.666 a euro 29.091.

La voce **Altri ricavi e proventi** comprende rimborsi dagli affittuari per oneri tributari sui contratti di locazione.

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

Non si procede alla ripartizione dei ricavi per categorie di attività in quanto la società opera solo nel campo delle prestazioni di servizi.

		Totale
Categoria di attività	Locazione beni di proprietà	
Valore esercizio corrente	29.091	29.091

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica**

L'area in cui opera la società è esclusivamente comunale conseguentemente tutti i ricavi si riferiscono a tale area geografica.

Area geografica	Italia

***Costi della produzione***

I costi della produzione hanno visti un decremento del 19,98% passando da euro 38.581 a euro 30.872.

**Nota Integrativa Altre Informazioni**

***Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare***

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), cc.

***Informazioni sulle operazioni con parti correlate***

Non esistono operazioni con parti correlate.

***Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale***

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Nulla.

***Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del C.C.***

Nulla.

***Informazioni richieste dalla legge in merito a Startup e P M I innovative***

Nulla.

***Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite***

Alla luce di quanto esposto nei punti precedenti l'Organo Amministrativo propone di approvare il bilancio 2016 con la copertura della perdita di esercizio pari a euro 5.863 mediante l'utilizzo della Riserva di rivalutazione.

***Nota Integrativa parte finale******Compensi amministratori e sindaci***

Ai sensi dell'art. 2427, n. 16), si precisa che gli emolumenti agli organi sociali, classificati tra i "costi per servizi", comprendono i compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per € 0 ed al Collegio Sindacale per € 0

***Categorie di azioni emesse dalla società***

La società non ha emesso nessuna categoria di azioni.

**Titoli emessi dalla società**

La società non ha emesso titoli aventi le suddette caratteristiche.

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

Si evidenzia che nel corso del 2016 la società non ha emesso strumenti finanziari. Per quanto riguarda i patrimoni destinati ad uno specifico affare ai sensi del comma 1 art. 2447 bis cc si precisa che la società non ha destinato patrimoni a specifici affari. Non sono presenti nel bilancio della Società finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

La presente nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio d'esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo stato patrimoniale e dal conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche o annotazioni integrative al bilancio.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione  
Maurizio Morozzi

**Dichiarazione di conformità**

Il sottoscritto dott. Stefano Ponzi, dottore commercialista, nato a Imola (BO) il 25/971961, dichiara consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 Dpr 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 medesimo decreto, che il presente documento informatico in formato xbrl è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.