

## **Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2019**

### **Nota Integrativa parte iniziale**

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro (9.888) contro una perdita di euro (12.348) 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) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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).

### **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 2019 la cooperativa ha continuato l'attività socioculturale.

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.

### **Principi di redazione**

#### **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.

### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

DEROGHE CASI ECCEZIONALI

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

### **Cambiamenti di principi contabili**

**Cambiamenti di principi contabili (OIC29, art. 2423-bis, punto 6 e comma 2)**

Nulla.

### **Correzione di errori rilevanti**

**Correzione di errori rilevanti**

Nulla.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

### **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

## **Criteri di valutazione applicati**

### **Criteri di valutazione applicati**

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 cc e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

## **Altre informazioni**

### **ALTRE INFORMAZIONI**

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Nota Integrativa Attivo**

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

### **Immobilizzazioni**

Il totale delle immobilizzazioni è diminuito del 2,06% rispetto all'anno precedente passando da euro 856.244 a euro 838.645 causa soprattutto degli ammortamenti dell'esercizio.

Riguardo alla posta "terreni e fabbricati", si informa che nell'esercizio 2019 il coefficiente di ammortamento è passato dall'aliquota del 2% a quella del 3%. Tale cambiamento di stima, e non di principio contabile, trova motivazione in un pieno utilizzo degli immobili di proprietà, in ottemperanza al criterio della residua possibilità di utilizzazione di cui all'art. 2426, n. 2, cc.

La modifica della stima determina conseguenze solo sui bilanci d'esercizio successivi a quello in cui è avvenuto il cambiamento, mentre i bilanci formati sino a quel momento non subiscono alcun mutamento: il cambiamento di stima rappresenta infatti un momento "ordinario" nell'ambito del procedimento di formazione del bilancio d'esercizio.

Da un punto di vista contabile la variazione va rilevata nell'ambito della voce corrispondente del Conto economico, quindi si tradurrà solo in un aumento della voce B.10.b

“ammortamento delle immobilizzazioni materiali”, sino al completamento della “nuova” vita utile del bene.

### **Movimenti delle immobilizzazioni**

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	13.605	1.097.968	1.111.573
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.286	241.023	253.309
Valore di bilancio	1.319	854.925	856.244
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.936	-	1.936
Ammortamento dell'esercizio	-	19.534	19.534
Totale variazioni	1.936	(19.534)	(17.598)
Valore di fine esercizio			
Costo	15.980	1.097.968	1.113.948
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.725	262.578	275.303
Valore di bilancio	3.255	835.390	838.645

### **Attivo circolante**

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

#### 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 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 composta da:

- Crediti v/clienti euro 2.630
- Crediti tributari euro 1.074
- Crediti v/altri euro 457

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

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

Area geografica	Italia
-----------------	--------

Non vi sono crediti in valuta.

*Partecipazioni nel circolante in imprese collegate possedute dirett. o tramite soc.fiduc.*

Nulla.

*Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide*

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

L'attivo circolante è aumentato del 9,87% rispetto all'anno precedente passando da euro 4.030 a euro 4.428 principalmente per l'incasso puntuale da parte dei clienti.

***Oneri finanziari capitalizzati***

Nulla.

Il totale dell'attivo è diminuito dell'1,96% rispetto all'anno precedente passando da euro 860.274 a euro 843.373 a causa soprattutto degli ammortamenti degli immobili strumentali.

**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 3.990 è interamente sottoscritto e versato per euro 3.690.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	3.603	462.997	63.513	(12.348)	517.765
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente					

Altre variazioni					
Incrementi	387	-	-	12.348	12.735
Decrementi	-	12.349	-	-	12.349
Risultato d'esercizio				(9.888)	-
Valore di fine esercizio	3.990	450.648	63.513	(9.888)	508.263

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

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

	Importo	Origine / natura
Capitale	3.990	A, B, C
Riserve di rivalutazione	450.648	A, B
Riserva legale	63.513	A, B
Altre riserve		
<b>Totale</b>	<b>518.151</b>	

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 1,37% rispetto all'anno precedente passando da euro 692.369 a euro 682.867 per le perdite dell'esercizio precedente.

**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 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

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

- l'importo alla data di riferimento è di euro 7.367;
- il patrimonio netto della cooperativa alla data di riferimento è di euro 682.867 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	Italia
-----------------	--------

#### 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

Il totale dei debiti è diminuito del 4,41% rispetto all'anno precedente passando da euro 167.905 a euro 160.506.

#### 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 aumentano del 0,74% passando da euro 30.401 a euro 30.626, indicando una sostanziale continuità nella gestione delle locazioni dei beni di proprietà.

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

La cooperativa opera solo nel campo della locazione di immobili di proprietà.

Categoria di attività	Locazione immobili di proprietà	Totale
Valore esercizio corrente	30.626	30.626

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

L'area in cui opera la società è esclusivamente il territorio comunale.

	Totale	
Area geografica	Comune di Imola	
Valore esercizio corrente	30.626	30.626

### **Costi della produzione**

I costi della produzione hanno visto un decremento del 7,26% passando da euro 40.852 a euro 37.884, principalmente grazie ad una compressione dei costi per servizi della gestione caratteristica.

### **Proventi e oneri finanziari**

#### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sono così ripartibili:

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	1.909	116	2.025

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

Il saldo netto della gestione finanziaria è diminuito del 8,32% rispetto all'anno precedente passando da euro (2.210) a euro (2.026).

### **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

Nulla.

#### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

Nulla.

#### Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

Nulla.



## **Nota Integrativa Altre Informazioni**

### ***Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali***

Vedasi quanto esposto in altra sezione della presente Nota integrativa.

### ***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***

#### ***Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater cc)***

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, in particolare dal mese di febbraio 2020, il Sistema Italia sta affrontando una grave emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del "Covid-19" che ha portato il Governo a adottare dal 10/3/2020 misure restrittive allo svolgimento delle attività economiche, consentendo unicamente quelle che ha ritenuto "essenziali".

La Società, stante l'attività di locazione abitativa e commerciale di beni propri, ha continuato la propria attività. In aggiunta a ciò la Società ha immediatamente assunto ogni comportamento idoneo a fronteggiare i vari rischi sanitari e a garantire il contrasto alla diffusione del "coronavirus".

In particolare, nel pieno rispetto dei vari provvedimenti legislativi che si sono succeduti, per fronteggiare il:

- **rischio di liquidità**. Sono stati raggiunti - **o in fase di raggiungimento** - accordi di breve periodo con gli affittuari, specialmente con gli esercenti attività commerciali, per temperare le rispettive esigenze generate dalla chiusura delle rispettive attività. Al fine di sostenere la liquidità di breve periodo la Società ha contratto un mutuo chirografo di euro 7.600, coinvolgendo parimenti la compagine sociale nella elaborazione di strategie di mercato. Il Consiglio di amministrazione **ha valutato**, in aggiunta e in ossequio al cosiddetto "Decreto liquidità", **di aderire all'opportunità fornita dal "Decreto Cura Italia", sospendendo il pagamento della rata del mutuo ipotecario fino al 30/09/2020.**

- **rischio costi**. La Società continua a monitorare costantemente l'evolversi della situazione emergenziale per valutare l'eventuale adozione di ulteriori misure idonee al contenimento degli effetti della citata emergenza e ritiene che non sussista per l'anno 2020 alcuna incertezza in

merito alla continuità aziendale.

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

Nulla.

### **Informazioni relative alle cooperative**

#### **Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile**

##### **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 immobili di proprietà	Euro	30.626
di cui		
b) ricavi locazioni non soci	Euro	13.128
c) ricavi locazioni soci	Euro	17.498
da cui $17.498 / 30.626 \times 100 = 57,13\%$		

Quindi la condizione oggettiva di prevalenza è raggiunta in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 57,13% dell'attività complessiva.

#### **Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile**

Lo scopo che i soci intendono perseguire è quello di ottenere, tramite l'esercizio in forma associata della cooperativa, le migliori condizioni economiche nella locazione degli immobili di proprietà.

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.

#### **Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile**

Nulla.

***Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative***

Nulla.

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

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 2019 e la copertura della perdita di esercizio pari a euro (9.888) mediante l'utilizzo della Riserva di rivalutazione.

**Nota Integrativa parte finale**

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 Ponzi Stefano, dottore commercialista, nato a Imola (BO) il 25/9/1961, dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 Dpr 44572000 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.