

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2018

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro (12.348) contro una perdita di euro (5.990) 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 2018 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 2018 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 201_, 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.

Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Nulla.

Immobilizzazioni

Il totale delle immobilizzazioni è diminuito del 1,64% rispetto all'anno precedente passando da euro 870.519 a euro 856.244 causa soprattutto degli ammortamenti dell'esercizio.

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)	11.846	229.208	241.054
Valore di bilancio	1.759	868.760	870.519
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	440	13.835	14.275
Totale variazioni	(440)	(13.835)	(14.275)
Valore di fine esercizio			
Costo	13.605	1.097.968	1.111.573
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.285	243.044	244.329
Valore di bilancio	1.319	854.925	856.244

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.

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

Non vi sono crediti in valuta.

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 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.

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. Nell'esercizio sono pari a euro zero.

L'attivo circolante è diminuito del 14,26% rispetto all'anno precedente passando da euro 4.700 a euro 4.030 principalmente per l'incasso puntuale 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.

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 1,71% rispetto all'anno precedente passando da euro 875.219 a euro 860.274 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 3.603 è interamente sottoscritto e versato.

Variazioni voci di patrimonio netto

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	3.410	468.986	63.513	(5.990)	529.919
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente					
Altre variazioni					
Incrementi	193	-	-	5.990	6.183
Decrementi	-	5.989	-	-	5.989
Valore di fine esercizio	3.603	462.997	63.513	(12.348)	517.765

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	3.603	A,B,C
Riserve di rivalutazione	462.997	A,B
Riserva legale	63.513	A,B
Altre riserve		
Totale	530.113	

LEGENDA / NOTE:

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Nulla.

Il totale del patrimonio netto è diminuito del 1,72% rispetto all'anno precedente passando da euro 704.523 a euro 692.369 per le 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 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 successive (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 692.369 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 1,64% rispetto all'anno precedente passando da euro 170.696 a euro 167.905

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 7,05% passando da euro 32.706 a euro 30.401, imputabile unicamente ad un breve periodo in cui due immobili erano sfitti.

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.

		Totale
Categoria di attività	Locazione immobili di proprietà	
Valore esercizio corrente	30.401	30.401

Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica

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

		Totale
Area geografica	Comune di Imola	
Valore esercizio corrente	30.401	30.401

Costi della produzione

I costi della produzione hanno visto un incremento del 19,97% passando da euro 34.052 a euro 40.852

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	2.093	117	117

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 16,70% rispetto all'anno precedente passando da euro (2.653) a euro (2.210) a causa soprattutto.

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

Nulla.

Nome e sede delle imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande più piccolo

Nulla.

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	Euro	30.401
di cui		
b) ricavi locazioni non soci	Euro	19.379
c) ricavi locazioni soci	Euro	11.022
da cui $11.022 / 30.401 \times 100 = 36,26\%$		

Quindi la condizione oggettiva di prevalenza non è raggiunta in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 36,26% dell'attività complessiva. Tuttavia, trattandosi del primo esercizio di non raggiungimento, ex art. 2545 *octies* cc la cooperativa non perde la qualifica della mutualità prevalente perché la norma dispone la perdita del requisito solo se detta condizione si verifichi per 2 esercizi consecutivi. L'Organo di amministrazione ha comunque pianificato azioni opportune per il mantenimento della mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile**Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile**

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 2018 e la copertura della perdita di esercizio pari a euro (12.348) 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.