

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017

### Nota Integrativa parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro (5.990) contro una perdita di euro (5.863) 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 2017 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 2017 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.

### 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	32.076
di cui		
b) ricavi locazioni non soci	Euro	16.056
c) ricavi locazioni soci	Euro	16.650
da cui $16.650 / 32.076 \times 100 = 50,91\%$		

Quindi la condizione oggettiva di prevalenza è raggiunta in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 50,91% 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 0,96% rispetto all'anno precedente passando da euro 878.927 a euro 870.519 a causa soprattutto degli ammortamenti dell'esercizio.

#### **Movimenti delle immobilizzazioni**

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

	Immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	11.846	11.846
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.846	11.846
Valore di bilancio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.759	1.759
Totale variazioni	1.759	1.759
Valore di fine esercizio		
Costo	13.605	13.605
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.846	11.846
Valore di bilancio	1.759	1.759

#### **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*.

#### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: Crediti

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	488	488
Variazioni nell'esercizio	(488)	(488)
Valore di fine esercizio	0	0

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.

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".

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	9.285	455	9.740
Variazione nell'esercizio	(5.993)	(455)	(6.448)
Valore di fine esercizio	3.292	0	3.292
Quota scadente entro l'esercizio	3.292	-	3.292

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.

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	0	64	64
Variazione nell'esercizio	1.314	30	1.344
Valore di fine esercizio	1.314	94	1.408

L'attivo circolante è diminuito del 49,73% rispetto all'anno precedente passando da euro 9.349 a euro 4.700 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.

Il totale dell'attivo è diminuito del 1,66% rispetto all'anno precedente passando da euro 890.001 a euro 875.219 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 3.410 è interamente sottoscritto e versato.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	3.480		70		3.410
<b>Riserve di rivalutazione</b>	474.848	-	5.862		468.986
<b>Riserva legale</b>	63.513	-	-		63.513
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	174.604	-	-		174.604
<b>Totale altre riserve</b>	174.604	-	-		174.604
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(5.863)	-	(5.863)	(5.990)	(5.990)
<b>Totale patrimonio netto</b>	710.582		(6.059)	(5.990)	704.523

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
<b>Capitale</b>	3.410	A, B
<b>Riserve di rivalutazione</b>	468.986	B
<b>Riserva legale</b>	63.513	B
<b>Altre riserve</b>		
<b>Varie altre riserve</b>	174.604	B
<b>Totale altre riserve</b>	174.604	
<b>Totale</b>	710.513	

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

## 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 0,85% rispetto all'anno precedente passando da euro 710.582 a euro 704.523 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

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	143.104	8.581	12.116	11.713	175.514
Variatione nell'esercizio	(14.325)	3.430	6.344	(267)	(4.818)
Valore di fine esercizio	128.779	12.011	18.460	11.446	170.696
Quota scadente entro l'esercizio	17.621	12.011	18.460	11.446	59.538
Quota scadente oltre l'esercizio	111.158	-	-	-	111.158

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 7.329;
- il patrimonio netto della cooperativa alla data di riferimento è di euro 704.523 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

Appartengono esclusivamente al territorio nazionale.

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 4,86% rispetto all'anno precedente passando da euro 179.419 a euro 170.696.

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 12,43% passando da euro 29.091 a euro 32.706.

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, cioè locazione di immobili di proprietà.

### ***Costi della produzione***

I costi della produzione hanno visti un incremento del 10,30% passando da euro 30.872 a euro 34.052.

### ***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***

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

Nulla.

***Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del C.C.***

Nulla.

***Informazioni richieste dalla legge in merito a Startup e PMI 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 2017 e la copertura della perdita di esercizio pari a euro (5.990) 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 dott. Stefano Ponzi, dottore commercialista, nato a Imola (BO) il 25/9/1961, 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.