

COOPERATIVA MURATORI DI SAN FELICE SUL PANARO SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CAMPO DI POZZO, 171 SAN FELICE SUL PANARO MO
Codice Fiscale	00175300367
Numero Rea	MO 10183
P.I.	00175300367
Capitale Sociale Euro	- i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
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	A109888

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	981	232
II - Immobilizzazioni materiali	3.885.971	4.045.800
III - Immobilizzazioni finanziarie	4.079.702	10.694.522
Totale immobilizzazioni (B)	7.966.654	14.740.554
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	17.336.051	19.900.319
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.669.920	3.141.173
esigibili oltre l'esercizio successivo	53.828	226.504
Totale crediti	3.723.748	3.367.677
IV - Disponibilità liquide	221.838	5.461
Totale attivo circolante (C)	21.281.637	23.273.457
D) Ratei e risconti	8.652	14.505
Totale attivo	29.256.943	38.028.516
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	183.785	183.785
III - Riserve di rivalutazione	35.317	35.317
IV - Riserva legale	3.525.785	3.525.786
V - Riserve statutarie	8.605.945	10.558.998
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(7.518.359)	(1.953.053)
Totale patrimonio netto	4.832.473	12.350.833
B) Fondi per rischi e oneri	-	2.000.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.056.159	1.013.411
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.729.989	20.383.409
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.636.429	2.280.163
Totale debiti	23.366.418	22.663.572
E) Ratei e risconti	1.893	700
Totale passivo	29.256.943	38.028.516

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.121.404	4.395.133
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(2.558.449)	5.739.720
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.029.207)	675.364
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(1.529.242)	5.064.356
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	4.571	1.317.083
5) altri ricavi e proventi		
altri	89.979	87.851
Totale altri ricavi e proventi	89.979	87.851
Totale valore della produzione	6.657.505	11.539.787
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.329.496	1.741.131
7) per servizi	6.544.233	7.835.534
8) per godimento di beni di terzi	9.392	24.330
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.030.047	1.085.568
b) oneri sociali	372.347	410.290
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	92.688	93.092
c) trattamento di fine rapporto	92.688	93.092
Totale costi per il personale	1.495.082	1.588.950
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	173.307	123.477
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	405	1.833
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	172.902	121.644
Totale ammortamenti e svalutazioni	173.307	123.477
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.818	(6.073)
14) oneri diversi di gestione	2.256.837	100.642
Totale costi della produzione	11.814.165	11.407.991
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(5.156.660)	131.796
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	39	77
Totale proventi da partecipazioni	39	77
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese collegate	-	4.119
altri	665	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	665	4.119
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.145	173
Totale proventi diversi dai precedenti	2.145	173
Totale altri proventi finanziari	2.810	4.292
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	116.009	65.680
Totale interessi e altri oneri finanziari	116.009	65.680

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(113.160)	(61.311)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	2.248.539	2.000.000
Totale svalutazioni	2.248.539	2.000.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(2.248.539)	(2.000.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(7.518.359)	(1.929.515)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	2.127
imposte differite e anticipate	-	21.411
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	23.538
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(7.518.359)	(1.953.053)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2016.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione. A tal fine, visto l'art.2428 del c.c. -2° comma- n. 3-4) si precisa che la società non possiede azioni o quote proprie o di società controllanti, né ha acquistato o alienato durante l'esercizio azioni o quote di controllanti, anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

In merito al presente Bilancio la società si è avvalsa del maggior termine previsto ai sensi del comma 2 dell'art. 2364 del C.C. e dall'art. 42 dello Statuto Sociale trovandosi in presenza di particolari esigenze connesse e relative alla struttura e all'oggetto della Cooperativa; segnatamente si sono verificate le seguenti circostanze:

i) in relazione a determinate commesse di durata ultrannuale di significativo valore ai fini della rappresentazione corretta dei dati di bilancio, caratterizzate da particolare complessità, vi è stata la difficoltà di giungere alla valutazione della percentuale di completamento e stato di avanzamento per la necessità della raccolta di dati dall'ufficio tecnico della Cooperativa siccome la predetta determinazione necessita del raffronto e dell'analisi con la direzione tecnica dei Committenti;

ii) l'opportunità e necessità di raccogliere dalle varie società partecipate l'aggiornamento puntuale sull'iter delle varie iniziative (nonché i dati di massima della situazione patrimoniale-economica e/o i bilanci) anche per addivenire alle necessarie considerazioni valutative delle medesime partecipazioni e permettere la corretta configurazione del risultato economico;

iii) il recepimento dei nuovi principi contabili conseguenti l'entrata in vigore del D.Lgs 139/2005, che ha modificato in modo sostanziale la disciplina di bilancio, rendendo necessario ponderare le modalità di redazione del bilancio secondo le nuove regole.

Profilo e attività della società

L'attività principale della cooperativa consiste nell'esercizio di un'impresa generale di costruzioni.

La cooperativa ha previsto statutariamente, ed ha di fatto osservato, i requisiti delle cooperative a mutualità prevalente, di cui all'art. 2514 del codice civile. I criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi mutualistici in relazione alle indicazioni richieste dall'art. 2/1 comma, legge 59/92, sono improntati al pieno rispetto e volti alla realizzazione degli scopi statutariamente previsti (esercizio dell'edilizia, costruzione di qualsiasi tipo di fabbricato, acquisizione e lottizzazione di aree, loro urbanizzazione e vendita).

La Cooperativa ha infatti attivato, anche tramite l'adesione a società proprie controllate e collegate, i consorzi, le consortili e reti d'impresa, ogni iniziativa utile per assicurare ai soci una occupazione stabile ed una equa remunerazione del lavoro prestato.

Il prestito da soci, eseguito nel pieno rispetto delle norme di legge, è stato remunerato nel 2016 al "tasso minimo degli interessi spettanti ai detentori di buoni postali fruttiferi" aumentato dello 0,90%.

Il prestito consente alla Cooperativa di cogliere prontamente le opportunità di acquisizioni immobiliari finalizzate alla continuità occupazionale dei soci.

La Cooperativa ha previsto statutariamente i requisiti mutualistici agli effetti fiscali, che vengono di fatto osservati; in particolare si richiama quanto contenuto nella presente Nota Integrativa a proposito del patrimonio netto (indivisibilità delle riserve) ed alla sussistenza della mutualità prevalente (ai sensi art. 2513 C.C.).

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

La cooperativa, ai sensi dell'art. 2512 del codice civile, dal 14/03/2005 è iscritta all'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente presso il Ministero dello Sviluppo Economico al n. A109888.

La sussistenza della condizione della prevalenza, così come prevista dall'art. 2513 del codice civile, viene documentata al termine della presente nota integrativa.

Vi ricordiamo che, trovandosi la cooperativa nelle condizioni richiamate dagli artt. 15 della legge n. 59/1992 e 11 del D.Lgs. n. 220/2002, in data 31/05/2014 l'Assemblea dei soci ha conferito l'incarico di certificazione annuale obbligatoria del bilancio chiuso al 31/12/2014 alla Società di revisione Analisi Spa, con sede a Reggio Emilia in Via Barilli nr. 5/1, convenzionata con la Confederazione Cooperative Italiane, per il triennio 2014-2015-2016.

L'attività di revisione legale dei conti, ai sensi del D.Lgs. 27/01/2010 n. 39, è altresì affidata alla Società Analisi Spa con sede a Reggio Emilia in Via Barilli nr. 5/1, per il triennio 2016-2017-2018. Il corrispettivo pattuito per gli incarichi di cui sopra è pari ad € 12.000,00+Iva per ogni esercizio. I Revisori legali non hanno svolto altri servizi di verifica, servizi di consulenza fiscale, nè altre prestazioni di servizi diverse dalla revisione contabile.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Criteri di valutazione

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

In particolare non si è applicato, per nessuna posta di bilancio, il criterio del costo ammortizzato, continuando a valutare le poste secondo i precedenti criteri di valutazione, che sostanzialmente consistono nella valutazione a valore nominale per i debiti e nella valutazione a valore di presunto realizzo per i crediti..

Valutazione poste in valuta

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20%
Altre immobilizzazioni immateriali	20%

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo ragionevolmente prevedibile di loro utilità futura.

Nello specifico si segnala che: - i costi aventi utilità pluriennale costituenti "Diritti di utilizzazione opere d'ingegno" sono iscritti nell'attivo, con il consenso del Collegio Sindacale, e sono ammortizzati in un periodo di 5 anni.

- I costi costituenti "Concessioni-licenze-marchi", quando presenti, sono iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di 5 anni. Nella fattispecie, trattasi dei costi relativi a licenze d'uso programmi software ritenuti ad utilità pluriennale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene

è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

Come di seguito esposto, le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche, in relazione alle residue possibilità di utilizzazione delle stesse, ossia tenendo conto della loro "durata economica":

Descrizione Coefficienti di ammortamento

- Fabbricati e Terreni 3%
- Costruzioni leggere - Baracche 12.5%
- Impianti generici - Gru edili - Montacarichi 10%
- Escavatori e Pale Meccaniche 20%
- Macchine operatrici - Impianti Specifici 15%
- Autoveicoli da trasporto 20%
- Autovetture motoveicoli e simili 25%
- Attrezzatura varia - Ponteggi legno 40%
- Mobili - Macchine ordinarie ufficio 12%
- Macchinari Elettronici - Computers 20%

Pertanto, le quote di ammortamento sono rappresentative della partecipazione dei cespiti al processo produttivo e alla formazione dei ricavi.

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevata a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo indiretto. I contributi, pertanto, sono stati imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi" e, quindi, rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

I fabbricati non strumentali, che rappresentano una forma di investimento, non sono stati ammortizzati, così come consentito dal principio contabile OIC 16.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Per quanto riguarda le partecipazioni in imprese COLLEGATE si precisa quanto segue.

Le seguenti partecipazioni in imprese collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono state valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione, salvo le specificazioni relative a singole partecipazioni di cui si dirà nello specifico:

AELIS SRL
IMMOBILIARE PONTE ALTO SPA
SUSSEGO IMO.LI
ANTARES SAS
AFRODITE SRL
IMMOBILIARE PARCO RIO GAMBERI SRL
RESIDENCE PARK SPA
INVESTISAL LDA
SAN LORENZO IMMOBILIARE SRL
DIALOGO SRL
CIRCOSTANZA SRL

Tali partecipazioni sono iscritte nelle immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Cooperativa.

Limitatamente alle immobilizzazioni costituite da partecipazioni in imprese collegate per cui non è stato possibile mantenere tale valutazione al costo, se ne riporta la motivazione come segue:

RESIDENCE PARK SPA - IMMOBILIARE PONTE ALTO SPA

Il progetto di ristrutturazione industriale e finanziario delle due società, congiuntamente ad altre del settore immobiliare operanti nella provincia di Modena la cui evoluzione, nel corso del 2016, comprendeva la concessione di un'ulteriore moratoria da parte degli istituti di credito interessati e la valutazione di tutti i compendi immobiliari delle società interessate al progetto di ristrutturazione, da effettuarsi a cura di un Perito incaricato dagli stessi istituti di credito, era propedeutica alla definizione del progetto industriale. Detti elementi erano necessari affinché il bilancio d'esercizio delle due società potesse fornire un quadro chiaro e fedele della situazione economica, patrimoniale e finanziaria. Inoltre tali informazioni risultano essenziali ai fini della sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

Le due società, congiuntamente ad altre del settore immobiliare aventi progetti di sviluppo nel Comune di Modena, hanno dato mandato ad un advisor finanziario al fine di formulare una rivisitazione dei progetti immobiliari per adeguarli alle mutate richieste di un mercato immobiliare profondamente trasformato dalla crisi che ha colpito il settore e, conseguentemente, di ridefinire con gli istituti di credito interessati i termini e le condizioni dei debiti in essere, in funzione della durata e della economicità dei nuovi progetti industriali (cosiddetti "Progetto Modena").

Per quanto concerne la "Residence Park spa" la ridefinizione del progetto di sviluppo immobiliare prevedeva uno sviluppo prettamente residenziale, di tipologia a bassa densità in linea con quella prevalente nel contesto territoriale di riferimento o, alternativamente, la vendita dell'intera area.

Per quanto concerne la "Immobiliare Ponte Alto spa" la ridefinizione del progetto di sviluppo immobiliare prevedeva la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione sull'area di proprietà e la successiva vendita dei lotti in un arco temporale di circa 10 anni e pertanto, in ragione del piano finanziario correlato, si rendeva necessaria una ristrutturazione del debito in essere verso gli istituti di credito.

Alla data odierna tuttavia le società non hanno ricevuto né una risposta circa la disponibilità da parte degli istituti di credito a procedere in tal senso né la concessione del rinnovo della moratoria al fine di rimodulare il piano stesso in ragione delle eventuali istanze da parte degli stessi istituti.

Si rileva che le linee di credito attualmente in essere ed il fabbisogno finanziario a vita intera per perseguire la valorizzazione dell'asset immobiliare risultano strettamente correlate alle interlocuzioni in corso con gli istituti di credito per la ristrutturazione del debito finanziario ed alla patrimonializzazione della società. Ne consegue che la capacità di far fronte agli impegni finanziari sia di breve che di lungo periodo è rimessa alla valutazione degli azionisti e al buon esito delle interlocuzioni con gli istituti di credito in merito alla concessione di una ulteriore moratoria strumentale alla definizione e perfezionamento di un progetto per la ristrutturazione del debito finanziario.

Per quanto concerne la "Residence Park Spa" non si può prescindere dalla situazione di crisi (liquidazione coatta amministrativa) in cui sono incorsi vari soci azionisti che, di fatto, rende difficoltoso ogni intervento di patrimonializzazione

Per quanto concerne la "Immobiliare Ponte Alto Spa" occorre altresì evidenziare che è in corso un contenzioso fra gli attuali azionisti soci i cui tempi di risoluzione appaiono non brevi e che rendono problematico il supporto degli stessi alla società.

Come riferito più sopra la valutazione delle rimanenze delle due società, quindi del valore del compendio immobiliare di proprietà costituente il principale attivo aziendale, è stata oggetto di specifica valorizzazione da parte di un Perito incaricato dagli istituti di credito interessati all'operazione di ristrutturazione del debito che, pertanto, hanno potuto disporre delle singole perizie dei compendi immobiliari e farne proprie le relative conclusioni.

Per quanto concerne la "Residence Park Spa" l'organo amministrativo nella valutazione della rimanenza finale ha tenuto conto del valore della stessa alle risultanze della stima citata ma ha altresì tenuto conto di una manifestazione d'interesse di un

primario operatore de settore immobiliare per l'acquisto dell'intera area di proprietà, sostanzialmente in linea con la stima testé citata per cui la società ha adeguato il valore di carico alle risultanze della manifestazione d'interesse pervenuta generando un deficit patrimoniale e, segnatamente, una perdita superiore al capitale sociale, anche tenendo conto delle riserve.

Per quanto concerne la "Immobiliare Ponte Alto Spa" l'organo amministrativo nella valutazione della rimanenza finale ha adeguato il valore della stessa alle risultanze della stima citata pertanto il valore di carico è stato adeguato alle risultanze della nuova stima generando un deficit patrimoniale e, segnatamente, una perdita superiore al capitale sociale, anche tenendo conto delle riserve.

Allo stato attuale pertanto la mancata formale evidenza di un accordo fra istituti di credito e soci azionisti volta a supportare il fabbisogno finanziario delle società sia nel breve che a vita intera, nonché il deficit patrimoniale delle società e le procedure straordinarie di taluni soci nonché il contenzioso fra i soci che di fatto rende difficoltoso ogni intervento di patrimonializzazione da parte degli azionisti soci stessi, costituiscono fattori tali da impedire al Consiglio di Amministrazione delle due società di concludere positivamente sulla sussistenza della continuità aziendale delle medesime.

Per entrambe le società, stante la non possibile ricapitalizzazione da parte dei Soci azionisti, sono stati quindi assunti i provvedimenti di cui all'art. 2447 Codice Civile che prevedono lo scioglimento e la messa in liquidazione delle società.

Correlativamente la Cooperativa ha proceduto:

- per la "Residence Park Spa" all'integrale svalutazione del capitale sociale versato (€ 450'000,00) e del finanziamento soci (€ 1'017'500,00) con l'utilizzo del Fondo Svalutazione Partecipazioni (di € 2'000'000,00) opportunamente appostato nel bilancio precedente;

- per la "Immobiliare Ponte Alto Spa" all'integrale svalutazione del capitale sociale versato (€ 406'250,00) con l'utilizzo del Fondo Svalutazione Partecipazioni (di € 2'000'000,00) opportunamente appostato nel bilancio precedente.

DIALOGO SRL

La collegata ha predisposto progetto di bilancio d'esercizio al 31/12/2016 recante una perdita di € 2'819'101,00 derivanti dai costi di gestione amministrativa non capitalizzabili ad incremento di valore delle rimanenze finali (cioè al valore dell'area con fabbricato in corso d'esecuzione in viale Umbria n. 98 - Milano) e dall'inserimento a scopo prudenziale di una posta nel "fondo rischi" di € 2'500'000,00 a titolo di imposte, sanzioni ed interessi passivi derivanti da accertamento tributario effettuato dall'Agenzia delle Entrate nel 2013 ed attualmente pendente presso la Commissione Tributaria Regionale a seguito di appello presentato dall'ufficio tributario contro la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano, totalmente a favore della partecipata.

La collegata con ricorso depositato il 14/02/2017 ha presentato al Tribunale di Milano domanda di concordato in bianco con riserva di depositare la Domanda di Omologazione dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F.; allo stato attuale sono in corso gli Accordi con i creditori (fra cui la Cooperativa appaltatrice delle opere di realizzazione del fabbricato residenziale in viale Umbria n. 98 - Milano) al fine di poter effettuare un'operazione di risanamento e di riequilibrio finanziario. A conoscenza della Cooperativa l'attività profusa dalla collegata al fine di addivenire alla stipula dei prospettati accordi risulterebbe insufficiente e ciò si può certo affermare considerando che la trattativa posta in essere con la Cooperativa (creditore e soggetto strategico - soltanto secondo ad UBI Banca Spa - per valutare, da parte del Commissario Giudiziale, un ipotizzabile rilancio industriale della Dialogo) è di fatto inconsistente e la transazione prospettata non può considerarsi né definita, né definitiva e né tantomeno formalizzata; parimenti non risulta essere formalizzato alcun accordo con l'istituto bancario di cui è quindi sconosciuto l'orientamento; va da sé che il protrarsi di tale stallo non potrà che pregiudicare ulteriormente le legittime pretese dei creditori.

Per le motivazioni suesposte la Cooperativa, in un'ottica prudenziale, ha proceduto:

- all'integrale svalutazione del capitale sociale versato (€ 1'119'381,65) con l'utilizzo del residuo di € 126'250,00 del Fondo Svalutazione Partecipazioni (€ 2'000'000,00) opportunamente appostato ne bilancio precedente e direttamente in Conto Economico per la differenza di € 993'131,65

- all'integrale svalutazione diretta del finanziamento soci eseguito risultante al 31/12/2016 di € 425'618,35.

SAN LORENZO IMMOBILIARE SRL

La situazione di stallo in cui versa l'iniziativa immobiliare di cui la partecipata è veicolo deriva fundamentalmente dalla carenza di liquidità che impedisce, fra l'altro, di corrispondere le parcelle dovute ai professionisti tecnici incaricati i quali devono intervenire per richiedere al Comune di Milano il Permesso di Costruire afferente il progetto revisionato (che ha diminuito la cubatura originariamente edificabile), rilascio a sua volta condizionato alla Convenzione del Piano Particolareggiato da rinnovare con il Comune medesimo. La Cooperativa ha richiesto alla partecipata la redazione di un piano economico - finanziario dell'iniziativa che, appunto, tenesse conto della variazione urbanistica imposta dal Comune ma non ha avuto riscontro di sorta.

Ad ogni buon conto considerando:

- che il bilancio al 31/12/2016 della partecipata ha chiuso con una perdita d'esercizio di € 819'670 (coperta in massima parte con la rinuncia e conseguente utilizzo pro - quota del finanziamento soci);

- che a prescindere dal progetto finalizzato all'edificazione del complesso di Porta Ticinese è indispensabile colloquiare con l'istituto bancario Banca Intesa per ridefinire un piano di valorizzazione dell'asset; considerando altresì che l'esposizione a titolo di capitale pari inizialmente (fine 2009) ad € 7'700'000,00 nel corso degli anni a fronte di addebiti di interessi passivi a tassi particolarmente gravosi (non avendo la partecipata corrisposto puntualmente le rate programmate) ha subito un sostanziale raddoppio, diventa oltremodo evidente che l'operazione, per assumere appetibilità per terzi finanziatori o per la compagine stessa, dovrebbe conseguentemente comportare uno stralcio significativo del debito bancario;

- che alla data odierna, a conoscenza della Cooperativa, non vi è evidenza che l'amministratore unico della partecipata abbia avviato iniziative in tal senso e che pertanto non si può che constatare la mancata formale evidenza di un accordo fra l'istituto di credito e la partecipata;

la Cooperativa, prudenzialmente, ha proceduto:

- all'integrale svalutazione diretta del capitale sociale versato risultante al 31/12/2016 di € 1'255'407,60;

- all'integrale svalutazione diretta del finanziamento soci eseguito risultante al 31/12/2016 di € 1'644'592,40.

Il predetto prudenziale appostamento delle svalutazioni dirette è stato eseguito pur in presenza di formale proposta della società CONFORME srl (controllante la San Lorenzo Immobiliare s.r.l. con la quota del 55,00%) di acquisizione del 100% delle quote sociali della San Lorenzo Immobiliare srl e del finanziamento soci per un importo pari al 40% del prezzo di acquisto della quota sociale e del finanziamento soci risultante nel bilancio della partecipata al 31/12/2016 aggiornato dopo il ripianamento della perdita del bilancio 2016 (più sopra riportata), con pagamento dilazionato a 48 mesi; alla proposta la Cooperativa ad oggi non ha dato ancora riscontro riservandosi le opportune verifiche ed analisi.

ALTRE IMPRESE

Le partecipazioni in altre imprese che alla data di chiusura dell'esercizio risultano durevolmente di valore inferiore al costo d'acquisto, sono state iscritte a tale minor valore.

Nel determinare l'ammontare della svalutazione si è tenuto anche conto dell'andamento del listino delle quotazioni unitamente alla valutazione delle condizioni economico-finanziarie della partecipata, per le immobilizzazioni rappresentate da titoli quotati in mercati organizzati e dell'andamento del mercato, per le altre immobilizzazioni

AFRODITE SRL

La società è proprietaria di compendio immobiliare riferito al comparto "Cà Marta - Sassuolo" di cui fanno altresì parte altri terreni attigui in capo alle società "Minerva Costruzioni s.r.l." - "Greenway srl" - persona fisica Gazzadi Pier Giorgio.

In data 06/08/2015 è stata sottoscritta con il Comune di Sassuolo apposita Convenzione (rep.13059/9866 a ministero Notaio Giulio Dallari) che disciplinerà: i) la cessione gratuita allo stesso Ente di parte del terreno di proprietà delle citate società e persona fisica; ii) la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

Successivamente alla precitata cessione gratuita (a mezzo della Convenzione), sono rimaste in proprietà esclusiva della società circa mq.33'350 cedibili in vendita.

Si è manifestato l'interesse della società sportiva "Sassuolo Calcio" di realizzare un centro sportivo in zona "Cà Marta" e, segnatamente, su parte dei terreni ceduti al Comune di Sassuolo in forza della citata Convenzione.

A fronte della necessità del Comune di predisporre quanto prima le predette aree di proprietà pubblica con destinazione ad attività sportive e ricreative da mettere a disposizione della società calcistica e, comunque, della collettività (stante l'ipotesi di realizzare alcuni campi di allenamento, spogliatoi e strutture a servizio delle numerose squadre giovanili), l'Ente Pubblico medesimo ha richiesto di "anticipare" rispetto ai tempi e termini previsti originariamente, la realizzazione di una quota parte delle opere di urbanizzazione e, segnatamente, ha predisposto una modifica funzionale al progetto del parcheggio di urbanizzazione previsto che addiverrà alla realizzazione di una minore superficie destinata a parcheggio rispetto alle previsioni iniziali; ne conseguirà per la società collegata un "beneficio" economico in termini di minori costi da sostenere per le opere di urbanizzazione rispetto a quelli preventivati.

Alla data odierna ancora non risulta propriamente fattibile la stesura di un piano economico - finanziario dell'iniziativa fermo restando che i fabbricati realizzabili nell'insediamento (nonché i corrispettivi ottenibili) sono strettamente dipendenti dalla tipologia della domanda in ordine alle caratteristiche e destinazioni d'uso; la società pur intrattenendo rapporti con potenziali operatori non ha oggettivamente concretizzato atti preliminari o contratti equipollenti.

La collegata ha chiuso il bilancio al 31/12/2016 registrando una perdita d'esercizio di € 36'827 rinviata a nuovo trovando ampia copertura nelle riserve.

Si precisa che l'incremento dei finanziamenti erogati alla collegata nel corso del 2016 costituisce l'approvvigionamento di fondi che la medesima ha utilizzato per pagamento di rate di mutuo fondiario già in ammortamento (oltre che, marginalmente, per fronteggiare i correnti costi di gestione).

Il valore della Rimanenza Finale appostata nel bilancio della collegata è inferiore al valore venale in comune commercio determinato in base alla zona e alle destinazioni d'uso attualmente consentite (come avvalorato da perizia tecnica).

Il valore di carico della partecipazione risulta superiore alla corrispondente frazione del patrimonio netto; pur tuttavia non si è proceduto alla svalutazione del valore di carico in quanto le ragioni che hanno determinato le differenze di valore non sono, a nostro parere, da considerarsi durevoli e i versamenti eseguiti non vengono riflessi direttamente nell'ambito del conto economico quale perdita d'esercizio ma contribuiscono alla determinazione dell'investimento immobiliare (così che il costo complessivo della partecipazione verrà svalutato solo nella misura eccedente i proventi attesi dall'intervento immobiliare); nel caso di specie non esistono ad ora motivazioni oggettive e concrete che propendano in questa direzione (anche per quanto sopra esposto).

AELIS SRL

La società è proprietaria di terreno edificabile a destinazione d'uso artigianale - industriale a Fiorano Modenese - via Sacco e Vanzetti - di circa mq. 4'700 sul quale è possibile edificare mq. 3'360 di superficie coperta, di cui mq. 2'313 a piano terra.

Nel corso del 2016 e primo scorcio 2017 la collegata ha rapportato al dirigente del Comune la necessità di effettuare l'aggiornamento della nomina del collaudatore (in seguito al decesso dell'ing. Benatti Carlo Alberto). In seguito alla nomina del nuovo collaudatore - ing. Benatti Federico - si è provveduto a relazionarlo sul progetto degli attraversamenti del Rio Corlo. Essendo cambiato anche il Dirigente all'Urbanistica del Comune di Fiorano sono state effettuate riunioni esplicative del cantiere e dello stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione da terminare. Il Dirigente - ing. Giurgola - ha chiesto che si valutassero soluzioni alternative ai parapetti ponti e pertanto è stata valutata tale modifica e controllato quali accorgimenti e carichi dovessero essere verificati sulla struttura degli scatolari relativi agli attraversamenti del Rio Corlo. Ciò ha comportato numerosi incontri con i tecnici comunali, l'impresa appaltatrice, il produttore dei parapetti, la Direzione Tecnica della Cooperativa e il Collaudatore; la tipologia delle predette varianti ha comportato la necessità di apportare una variante alla relazione paesaggistica per ottenere il Nulla Osta della Soprintendenza prima di dare avvio all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione che si ipotizza attorno a settembre 2017.

La collegata ha chiuso il bilancio al 31/12/2016 registrando una perdita d'esercizio di € 14'968 ripianata mediante l'utilizzo della riserva straordinaria.

Nel corso del 2016 non è stato necessario erogare finanziamenti alla società che in data 07/03/2016 ha acceso un mutuo chirografario di € 150'000,00 - durata 36 mesi - a fronte del quale la Cooperativa ha rilasciato nell'interesse della partecipata ed a favore del Banco S. Geminiano e S. Prospero fidejussione pro - quota, senza vincolo di solidarietà, di € 75'000,00.

Il valore di carico della partecipazione risulta superiore alla corrispondente frazione del patrimonio netto; pur tuttavia non si è proceduto alla svalutazione del valore di carico in quanto le ragioni che hanno determinato le differenze di valore non sono, a nostro parere, da considerarsi durevoli così che il costo complessivo della partecipazione verrà svalutato solo nella misura eccedente i proventi attesi dall'intervento immobiliare; nel caso di specie non esistono ad ora motivazioni oggettive e concrete che propendano in questa direzione (anche per quanto sopra esposto).

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del d. lgs. 139/2015, la società ha applicato il criterio del costo ammortizzato esclusivamente ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sorti nel presente esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.065	7.750.561	10.524.153	18.276.779

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Rivalutazioni	-	24.245	173.550	197.795
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.833	2.345.720		2.347.553
Svalutazioni	-	1.383.286	3.181	1.386.467
Valore di bilancio	232	4.045.800	10.694.522	14.740.554
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.154	13.073	38.207	52.434
Ammortamento dell'esercizio	405	172.902		173.307
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	6.653.027	6.653.027
Totale variazioni	749	(159.829)	(6.614.820)	(6.773.900)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.219	7.763.634	10.562.360	18.329.213
Rivalutazioni	-	24.245	173.550	197.795
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.238	2.518.622		2.520.860
Svalutazioni	-	1.383.286	6.656.208	8.039.494
Valore di bilancio	981	3.885.971	4.079.702	7.966.654

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

In generale i criteri di valutazione delle rimanenze sono i seguenti, salvo le specifiche eccezioni di cui si riporta dettaglio di seguito.

- Il costo delle materie prime, sussidiarie e di consumo costituenti la giacenza di materie prime, sussidiarie e di consumo è calcolato col metodo "ultimo entrato, primo uscito" e tale valore così ottenuto non eccede i costi correnti alla chiusura dell'esercizio.

- I prodotti in corso di lavorazione (lavori in corso) di opere edili sono valutati a costi specifici comprensivi del costo dei materiali, della manodopera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al lavoro in corso.

- I lavori in corso su ordinazione ad esecuzione pluriennale sono iscritti con il criterio della percentuale di completamento; per le commesse il cui corrispettivo è convenuto nella forma "a blocco forfait", in considerazione del fatto che le erogazioni contrattualmente previste non hanno diretta correlazione con il valore dell'opera alla data di riferimento, si è proceduto alla determinazione dell'effettiva (e ragionevole) percentuale di avanzamento dei lavori maturata (quale base per la valutazione del ricavo maturato) utilizzando il "metodo del costo sostenuto (cost to cost)".

Per le commesse il cui corrispettivo è invece convenuto nella forma "a misura" la valutazione contabilizzata è il risultato dell'effettiva quantità delle lavorazioni eseguite a fine esercizio moltiplicata per i prezzi unitari pattuiti per le specifiche voci delle lavorazioni medesime.

- I corrispettivi aggiuntivi delle predette commesse (cioè le integrazioni di ricavo per prestazioni aggiuntive, cosiddette "varianti in corso d'opera"), qualora siano da definire in contraddittorio con il Committente/Cliente, sono iscritte seguendo il principio della prudenza e, di conseguenza, se ne è tenuto conto considerando la parte ragionevolmente incassabile.

- I lavori in corso su ordinazione di durata inferiore all'anno sono valutati a costi specifici comprensivi del costo di materiali, della manodopera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili alla commessa in corso.

SVALUTAZIONE COMMESSE "LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE"

Relativamente alla commessa "Dialogo srl - residenziale Viale Umbria n. 98 Milano" valutata (a far data dal 2011 e sino al 31/12/2015) con il "criterio della percentuale di completamento" addivenendo alla percentuale di avanzamento lavori utilizzando il "metodo del costo sostenuto (cost to cost)", si è verificato che il fair value del corrispettivo della commessa (in buona sostanza la sua stima) rilevato in modo attendibile sino al 31/12/2015, nel corso del 2016 e specialmente dalla seconda metà ha assunto via via carattere d'incertezza, così come l'esito stesso della commessa, determinando di fatto che

il costo già sostenuto eccede il ricavo certo (costituito dalle anticipazioni versate dalla Committente ed incassate dalla Cooperativa) per cui si è correlativamente proceduto ad operare il decremento della valutazione del lavoro in corso su ordinazione generandosi una perdita che grava sull'esercizio 2016 per € € 1'810'353. Circa gli elementi a fronte dei quali il Consiglio di Amministrazione ha rettificato la posta si richiama quanto ampiamente esposto nella sezione "Partecipazioni" ove, in buona sostanza, si è dato conto della domanda di concordato in bianco depositata dalla Committente a febbraio 2017 al Tribunale di Milano. Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto prudenzialmente di adottare la succitata determinazione nonostante la Cooperativa abbia ottenuto dal Tribunale di Milano decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.21173 del 15 luglio - 9 settembre 2016 e notificato il 28 settembre 2016 per € 1'262'812,80 capitale (oltre interessi maturati dal 26/09/16 al 16/02/17 € 33'746,84 - imposta di registro d.i. € 2'988,00 - oneri trascrizione ipoteca giudiziale € 23'490,00) di cui € 1'169'784,15 oltre spese con prelazione ipotecaria (ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo).

SVALUTAZIONE IMMOBILI "BENI MERCE"

Per quanto concerne l'iniziativa immobiliare realizzata in c/proprio "Marina di Massa - n. 3 appartamenti e n. 2 posti auto" precedentemente iscritta (a far data dal 2008 e fino al 31/12/2015) al costo specifico, in presenza dell'aggravarsi della congiuntura economica e della nota crisi del mercato immobiliare, il suo valore attualmente risulta decisamente superiore rispetto al "valore normale" per tale intendendo il valore ad essa attribuibile che, nel caso di specie, è quello riveniente dai rogiti di vendita stipulati in data 24/05 e 08/06/17 e dalla "proposta irrevocabile di acquisto" del 01/06/2017 per complessivi € 629'000 che così fornisce l'indicazione del minor valore di realizzo alla data del bilancio generando una svalutazione di € 244'862.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 92.442,83..

Peraltro si specifica che, come esposto in premessa in base alle disposizioni del d. lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato.

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.

La capitalizzazione riguarda esclusivamente costi del personale dedicato specificamente alla realizzazione di lavori incrementativi su cespiti..

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Capitale sociale: il capitale sociale è composto dai versamenti eseguiti dai soci lavoratori (€ 142.532,74) e dai soci sovventori (€ 41.251,98).

Riserva di rivalutazione: la riserva di rivalutazione di € 35.317,33 accoglie la riserva di rivalutazione monetaria Legge 72/1983

Visentini bis.

Riserva legale: nella riserva legale, di € 3.525.785,68 è iscritta la quota dell'utile degli esercizi passati che l'assemblea ha destinato a tale voce in misura pari al 30%, in conformità a quanto prescritto dalla legge e dallo statuto.

Riserve statutarie: nelle riserve statutarie di € 8.605.944,88 sono iscritte tutte le tipologie delle riserve previste dallo statuto. La riserva è diminuita nel 2016 di € 1.953.053,37 per copertura della perdita di esercizio 2015.

La Cooperativa ha chiuso l'esercizio rilevando una significativa perdita di € 7.518.359, che sarà da coprire con utilizzo della riserva statutaria.

La suddetta perdita deriva in gran parte da una svalutazione delle partecipazioni e dei crediti vs. partecipate e dalla valutazione delle rimanenze di lavori ad esse connesse.

Fondi rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati integralmente utilizzati nell'esercizio 2016 per far parzialmente fronte alle svalutazioni apportate alle partecipazioni immobilizzate.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Peraltro si specifica che, in base alle disposizioni dell'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società come detto in premessa non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ma quello del valore nominale.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	23.366.418	23.366.418

Per quanto riguarda la scadenza, le modalità di rimborso e il tasso di interesse per i debiti assistiti da garanzia reale, si specifica che con contratto di mutuo nr.52935972 del 31/07/2014 stipulato con Carisbo è stata iscritta ipoteca volontaria di € 3'000'000,00 gravante su terreno di proprietà in Modena Via Belli.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Seppure l'informativa di cui all'art. 2427, n. 19-bis, C.C., relativa al dettaglio dei finanziamenti effettuati dai soci alla società, non sia più obbligatoria per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata a norma del nuovo art. 2435-bis C.C. (così come modificato dal D.Lgs. 139/2015), data tuttavia la rilevanza di tale informazione per le società cooperative che ricevono prestiti sociali (ossia, la raccolta del risparmio consentita alle società cooperative presso i propri soci), si forniscono informazioni in merito alla voce "Debiti verso soci per finanziamenti", compresa nella voce D "Debiti" di Stato Patrimoniale.

Essa contiene l'importo di tutti i finanziamenti concessi dai soci alla cooperativa sotto qualsiasi forma, per i quali la cooperativa ha un obbligo di restituzione.

In particolare, essa comprende il prestito sociale, che è previsto dall'art.6 dello Statuto e disciplinato da apposito regolamento interno approvato dall'assemblea generale ordinaria dei soci in data 30/4/1997.

Si tratta di prestito fruttifero finalizzato al conseguimento degli scopi sociali, a sostegno della struttura patrimoniale e delle esigenze finanziarie della cooperativa dell'importo complessivo di € 93.420,59.

I suddetti finanziamenti dei soci non sono postergati rispetto a quelli degli altri creditori.

A seguito delle Istruzioni emanate dalla Banca d'Italia in data 21 marzo 2007, la cooperativa non è tenuta ad adempiere gli obblighi di trasparenza prima imposti nell'attività di raccolta di prestiti sociali alle società cooperative con più di 50 soci.

Pertanto, a fronte dei finanziamenti da soci emessi *ex novo*, non si è proceduto alla stipulazione per iscritto del contratto di prestito, all'approvazione specifica di alcune clausole del contratto di prestito e alla redazione dei fogli informativi analitici.

.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione che comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso; con gli stessi criteri sono aggiunti gli eventuali oneri relativi al finanziamento della sua fabbricazione.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Trattasi di svalutazione di partecipazioni immobilizzate ampiamente commentate in sede di criteri di valutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali, salvo quelli di seguito indicati.

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di costo	Importo	Natura
Svalutazione partecipazioni	2.248.539	finanziaria
Rinuncia a crediti v/partecipate	2.070.211	finanziaria
Perdita su partecipazioni	20.200	finanziaria

Oltre alle predette voci, tutte collegate alle società partecipate ampiamente descritte nella parte relativa alle immobilizzazioni finanziarie, è stato interamente utilizzato il fondo svalutazione di € 2.000.000, sempre collegato alle società partecipate, per portarne il valore di bilancio al valore corretto secondo le stime effettuabili alla data di redazione del bilancio.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico. Nel corso dell'esercizio non si è proceduto ad imputare per riassorbimento nessuna quota di IRES anticipata in assenza di utilizzo di perdite fiscali pregresse.

Per prudente apprezzamento, in bilancio non sono state iscritte ex novo imposte anticipate attive in considerazione della ragionevole probabilità di conseguire redditi imponibili superiori alle differenze che saranno annullate.

A fine esercizio residua pertanto un importo corrispondente ad € 4.065,00 di imposta anticipata IRES da riassorbire.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	10
Operai	14
Totale Dipendenti	25

Non c'è stata variazione del numero di dipendenti rispetto all'esercizio precedente..

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Sindaci
Compensi	11.000

La carica di amministratore non è remunerata.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

	Importo
Garanzie	5.167.572
di cui reali	3.000.000

GARANZIE

La composizione e le altre informazioni sugli impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale, a norma dell'art. 2427, n. 9, C. C., sono di seguito riportate:

1) Garanzie prestate direttamente o indirettamente

a) Fidejussioni a favore di imprese collegate:

Immobiliare Parco Rio Gamberi Srl € 39'650,00

Aelis Srl € 75.000,00

Afrodite Srl € 1'617'188,00

relative a impegni non solidali assunti pro-quota a garanzia degli affidamenti bancari e fideiussori accordati alle partecipate.

b) Fidejussioni a favore di altri:

- Centro Promoz. K1 coop € 73'179,00

- SanPaolo Srl € 362'554,20

relative a impegni non solidali assunti pro-quota a garanzia degli affidamenti bancari e fideiussori accordati ai soggetti di cui sopra.

Altre garanzie

"Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali" con contratto di mutuo nr.52935972 del 31/07/2014 stipulato con Carisbo è stata iscritta ipoteca volontaria di € 3'000'000,00 gravante su terreno di proprietà in Modena Via Belli

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del codice civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, non vi sono informazioni da riferire in merito al presente punto.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

Documentazione della prevalenza, ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Ai sensi dell'art. 2513 del Codice Civile, segnaliamo che la cooperativa, nell'esercizio chiuso al 31-12-2016 ed in quello precedente, ha intrattenuto rapporti economici nei confronti dei soci tali da consentirle il rispetto delle condizioni di mutualità prevalente.

In particolare:

	Esercizio 2016		Esercizio 2015	
	€.	%	€.	%
Costo del lavoro dei soci ^{*)}	1.108.026	74,11	1'175'718	73,99
Costo del lavoro di terzi non soci ^{*)}	387.056	25,89	413'232	26,01
Totale costo del lavoro ^{*)}	1.495.082	100,00	1'588'950	100,00

Criteria seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico (art. 2545 c.c.) e indicazione dell'attività svolta con i soci e con i terzi, ai fini dell'art. 2545-sexies c.c.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile e dall'art. 2 della legge 59/92, come già sopra esposto, siamo ad indicare che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari sono improntati al pieno rispetto e volti alla realizzazione degli scopi statutariamente previsti (esercizio dell'edilizia, costruzione di qualsiasi tipo di fabbricato, acquisizione e lottizzazione di aree, loro urbanizzazione e vendita). La Cooperativa ha attivato, anche tramite l'adesione a società proprie controllate e collegate, i consorzi, le consortili e reti d'impresa, ogni iniziativa utile per assicurare ai soci una occupazione stabile ed una equa remunerazione del lavoro prestato.

Visto il risultato negativo d'esercizio non si è proceduto alla determinazione di alcun ristorno a favore dei soci lavoratori.

Procedura di ammissione e carattere aperto della società (Art. 2528, comma 5, c.c.)

Nell'ammissione dei soci e nella relativa procedura si sono osservate le norme previste dalla legge, dallo statuto sociale e dai regolamenti approvati dall'Assemblea dei soci.

In particolare, si sono adottati criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta. Si è quindi tenuto conto della potenzialità della cooperativa, delle caratteristiche dell'aspirante socio e di tutti gli altri requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dallo statuto e comunque atti a valutare la effettiva capacità dell'aspirante socio di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali.

Durante l'esercizio sociale l'Organo amministrativo non ha esaminato domande di aspiranti soci.

I soci cooperatori ordinari al termine dell'esercizio sociale erano n. 18 ed i soci sovventori n. 11. Non c'erano soci cooperatori "in prova" al termine dell'esercizio sociale.

I soci della cooperativa e il capitale sociale nel corso dell'esercizio non hanno pertanto subito alcuna variazione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di copertura delle perdite

Si attesta che tutte le operazioni poste in essere direttamente o indirettamente dalla società risultano nelle scritture contabili.

Sulla base di quanto contabilizzato e proposto, la situazione patrimoniale ed il conto economico chiudono con una perdita di €7.518.359,49, che vi proponiamo di coprire, conformemente allo Statuto Sociale ed alle collegate disposizioni legislative, a mezzo prelievo dalla Riserva Statutaria Indivisibile ex legge 904/77 art.12 collocata alla voce A-V) Riserve statutarie del Patrimonio Netto.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico 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 31/12/2016 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

San Felice sul Panaro, **Ditta (0) - Data sottoscrizione**

InserisciFirme