

# COOPERATIVA MURATORI DI SAN FELICE SUL PANARO SOC.COOP.A R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	VIA CAMPO DI POZZO, 171 SAN FELICE SUL PANARO MO
<b>Codice Fiscale</b>	00175300367
<b>Numero Rea</b>	MO 10183
<b>P.I.</b>	00175300367
<b>Capitale Sociale Euro</b>	165666.73 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' COOPERATIVA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	412000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A109888

## Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	5.634	772
II - Immobilizzazioni materiali	1.554.101	1.590.823
III - Immobilizzazioni finanziarie	4.368.229	4.149.751
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>5.927.964</b>	<b>5.741.346</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	18.847.042	16.402.854
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.523.325	3.336.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	46.532	50.724
imposte anticipate	4.065	4.065
<b>Totale crediti</b>	<b>3.573.922</b>	<b>3.390.909</b>
IV - Disponibilità liquide	487	134.575
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>22.421.451</b>	<b>19.928.338</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>8.264</b>	<b>9.890</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>28.357.679</b>	<b>25.679.574</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	165.667	179.315
III - Riserve di rivalutazione	35.317	35.317
IV - Riserva legale	3.571.058	3.525.785
V - Riserve statutarie	1.087.585	1.087.585
VI - Altre riserve	1	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(157.654)	46.673
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>4.701.974</b>	<b>4.874.675</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>969.141</b>	<b>919.684</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.879.656	18.679.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	803.505	1.202.532
<b>Totale debiti</b>	<b>22.683.161</b>	<b>19.882.510</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>3.403</b>	<b>2.705</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>28.357.679</b>	<b>25.679.574</b>

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.403.635	8.590.147
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	2.447.923	(923.483)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	42.637	(1.889.664)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	2.405.286	966.181
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	2.695	-
altri	98.896	404.061
Totale altri ricavi e proventi	101.591	404.061
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>8.953.149</b>	<b>8.070.725</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.757.840	914.189
7) per servizi	5.756.161	5.310.627
8) per godimento di beni di terzi	13.773	11.058
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	963.790	1.000.526
b) oneri sociali	412.311	356.462
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	93.195	91.723
c) trattamento di fine rapporto	93.195	91.723
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.469.296</b>	<b>1.448.711</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	68.969	60.987
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.529	309
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	67.440	60.678
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>68.969</b>	<b>60.987</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.734	9.715
14) oneri diversi di gestione	155.243	116.746
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>9.225.016</b>	<b>7.872.033</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(271.867)	198.692
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
da imprese collegate	194.778	-
altri	58	58
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>194.836</b>	<b>58</b>
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	124	199
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>124</b>	<b>199</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>124</b>	<b>199</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	80.747	133.920
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>80.747</b>	<b>133.920</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>114.213</b>	<b>(133.663)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(157.654)</b>	<b>65.029</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		

---

imposte correnti	-	18.356
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	18.356
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(157.654)	46.673

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018.

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.

### **Profilo e attività della società**

L'attività principale della cooperativa consiste nell'esercizio di 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.2545 c.c., consistenti nel fornire occasioni di lavoro ai soci alle migliori condizioni, 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 2018 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 7/6/2017 l'Assemblea dei soci ha conferito l'incarico di certificazione annuale obbligatoria dei bilanci chiusi al 31/12/2017 e al 31/12/2018 alla Società di revisione Analisi Spa, con sede a Reggio Emilia in Via Barilli nr. 5/1, convenzionata con la Confederazione Cooperative Italiane.

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:

<b>Voci immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Periodo</b>
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	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 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 diretto. I contributi, pertanto, sono stati imputati in diminuzione del costo dei cespiti a cui si riferiscono. Si ricorda che nell'esercizio 2017 sono stati imputati a riduzione del costo dei cespiti contributi di € 2.395.286, di cui € 2.231.023 imputati in diminuzione dei fabbricati e € 121.137 in diminuzione di mobili e macchine ufficio e € 43.126 in diminuzione di macchine elettroniche d'ufficio.

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, ferme restando le specificazioni relative a singole partecipazioni riportate nel relativo paragrafo:

AELIS SRL

SUSSEGO IMO.LI

ANTARES SAS  
AFRODITE SRL  
IMMOBILIARE PARCO RIO GAMBERI SRL  
INVESTISAL LDA  
CIRCOSTANZA SRL

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

#### **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." e "Greenway srl".

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

Ad agosto 2017 è stato presentato il progetto relativo alle opere di urbanizzazione poi oggetto di integrazioni successive dovute alla richiesta esplicita della società "Sassuolo Calcio" che ha in programma la realizzazione di campi, spogliatoi ed altri impianti collegati su parte dei terreni ceduti al Comune di Sassuolo in forza della citata Convenzione.

La realizzazione degli interventi è sottoposta al rispetto di regolare PUA (piano urbanistico attuativo) già approvato dal Comune di Sassuolo in data 26/02/2015 poi oggetto di variante approvata in data 04/12/2018.

È stata altresì approvata in data 15/02/2019 ulteriore variante alla viabilità interna del comparto a seguito della quale risultano in proprietà esclusiva della società circa mq. 35'870 cedibili in vendita o comunque edificabili.

Saranno insediabili attività manifatturiere industriali - artigianali, direzionali e terziarie specializzate, attività espositive, fieristiche e congressuali, attività commerciali al minuto e all'ingrosso, pubblici esercizi, ecc.; anche in considerazione di quanto sopra (oltre che dello stato dell'iter urbanistico dell'iniziativa) non risulta propriamente fattibile la stesura di piani economico - finanziari (come ovvio strettamente dipendenti dalla tipologia della domanda in ordine alle caratteristiche e destinazioni d'uso).

La collegata chiuderà il bilancio al 31/12/2018 registrando una perdita d'esercizio prevista di € 23'000 circa rinviata a nuovo (trovando ampia copertura nelle riserve).

Si precisa che la variazione della partecipazione è dovuta alla cessione di quota pari al 8,30% del capitale sociale (con atto del 29/03/2018) per cui alla data odierna il capitale sociale detenuto è pari al 34,825% dell'intero; la predetta cessione ha generato una plusvalenza di € 194'778,00.

Si precisa che la variazione della posta finanziamenti erogati alla collegata rispetto al 2017 in parte rinvia dall'approvvigionamento di fondi che la medesima ha utilizzato per pagamento di rate di mutuo fondiario attualmente già completamente estinto (oltre che, marginalmente, per fronteggiare i correnti costi di gestione).

In data 20/09/2018 la società ha stipulato "Contratto Preliminare di compravendita" per futura cessione di porzione (mq. 17'872) dell'intera consistenza immobiliare ad operatore del settore ceramico (per futuro insediamento dell'attività) al prezzo di € 182,50 al metro quadrato (inferiore del 8,75% rispetto alla perizia tecnica del 23/03/2018 redatta da studio tecnico specializzato); considerando in ogni caso: i) l'ampissima superficie ceduta, ii) il pagamento di consistente caparra confirmatoria (€ 1'000'000,00) alla stipula del preliminare (che di per sé permetterà la copertura finanziaria della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, affidate a ditta specializzata con contratto d'appalto del 31/07/2018), iii) l'ormai imminente avveramento delle condizioni per procedere alla stipulazione del rogito di compravendita con correlato incasso di ulteriore quota del corrispettivo pattuito, il Consiglio di Amministrazione ritiene e reputa che il valore della perizia del 23/03/2018 sia sostanzialmente così confermato e correlativamente il valore di carico della partecipazione iscritta.

#### **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.

In data 03/04/2018 si è ottenuta l'autorizzazione sismica; in data 28/06/2018 è stata protocollata la richiesta di autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato necessaria per assicurare, senza dubbi interpretativi della normativa vigente, la conformità paesaggistica dell'opera; essa è stata rilasciata il 16/10/2018.

Con contratto d'appalto del 26/10/2018 la collegata ha affidato a ditta specializzata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, tombinamenti e attraversamenti scolorari sul Rio Corlo.

La collegata chiuderà il bilancio al 31/12/2018 registrando una perdita d'esercizio prevista di € 13.060 circa, che verrà ripianata mediante l'utilizzo della riserva straordinaria.

Nel corso del 2018 sono stati erogati finanziamenti alla società per € 22'000,00 per fronte ai pagamenti delle opere di urbanizzazione in corso di cui sopra.

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).

#### **INVESTISAL IMMOBILIARIA L.DA**

La società (partecipata al 50%) a fronte della quale la Cooperativa non ha esposizione per "finanziamenti soci" è proprietaria nell'Isola di Sao Vicente - località Calhau - di appezzamento di terreno di mq. 17'140 circa a fronte del quale è stato approvato progetto architettonico per insediamento turistico.

#### **SUSSEGO IMMOBILIARIA L.DA**

La società (partecipata al 25%) a fronte della quale la Cooperativa ha eseguito "finanziamento soci" per € 554'321,00 è proprietaria nell'Isola di Sal - località Santa Maria - di appezzamento di terreno di mq. 43'047 circa sul quale gli strumenti urbanistici locali prevedono l'insediamento di servizi turistici e diversi (Progetto presentato denominato "Rosa dos Ventos") e che il procedimento è già nella sua parte finale, in attesa di alcuni dettagli tecnici da definire da parte degli enti preposti.

Segnatamente il costo sostenuto per l'acquisto del terreno di proprietà della collegata è inferiore al valore venale in comune commercio determinato con riferimento al valore medio di mercato di terreni simili per posizionamento, caratteristiche e destinazione urbanistica, come avvalorato da relazione estimativa, redatta ad uso interno da uno dei soci della società, in data 06/06/2019.

\*\*\*

Si fornisce infine dettagliata informativa relativa alle seguenti società -ancora partecipate della Cooperativa- e ciò nonostante già in chiusura dell'esercizio al 31/12/2016 le poste ad esse riferite riguardanti la "partecipazione" e il "finanziamento soci" siano state integralmente stralciate con la correlata contabilizzazione della svalutazione dei valori di libro:

#### **SAN LORENZO IMMOBILIARE SRL**

Nel bilancio dell'esercizio 2016, per le motivazioni dettagliatamente riportate in Nota Integrativa, si è proceduto all'integrale stralcio degli importi appostati a titolo di "partecipazione" e "finanziamento soci" contabilizzando la correlata svalutazione.

La Cooperativa detiene comunque ad oggi partecipazione pari al 20%.

Occorre richiamare che soltanto in seguito alle pressanti (e legittime) richieste della Cooperativa all'Amministratore Unico della San Lorenzo per espletare tutto quanto necessario al recupero di credito di € 1'500'000 vantato dalla San Lorenzo nei confronti della propria controllante, la San Lorenzo medesima otteneva concessione di decreto ingiuntivo (data 04/03/2018) col quale è stato ingiunto alla controllante di pagare la somma predetta oltre interessi ed accessori. Il pagamento delle predette somme è avvenuto integralmente in due tranches e ciò anche grazie ad "Atto di Citazione" del 14/06/2018 per azione di responsabilità promossa dalla Cooperativa nei confronti degli ex amministratori della San Lorenzo ed "Atto di denuncia querela" del 29/06/2018 sporta nei confronti dell'organo amministrativo della San Lorenzo; per completezza si conclude che con l'avvenuto rimborso del finanziamento eseguito dalla controllante alla San Lorenzo, è cessata la materia del contendere di cui ai sopra citati atti.

#### **DIALOGO SRL**

Nel bilancio dell'esercizio 2016, per le motivazioni dettagliatamente riportate in Nota Integrativa, si è proceduto all'integrale stralcio degli importi appostati a titolo di "partecipazione" e "finanziamento soci" contabilizzando la correlata svalutazione.

La Cooperativa detiene comunque ad oggi partecipazione pari al 10,94%.

In data 26/10/17 il Tribunale di Milano dichiarava il fallimento della collegata.

In data 13/11/17 il Curatore Fallimentare comunicava le modalità di insinuazione al passivo.

In data 04/01/18 la Cooperativa inoltrava istanza di ammissione al passivo fallimentare.

In data 23/01/18 il Curatore Fallimentare trasmetteva "Progetto di Stato Passivo Creditori".

In data 02/02/18 la Cooperativa inoltrava proprie "Osservazioni al progetto di stato passivo".

In data 23/03/18 veniva depositato dal Curatore lo stato passivo esecutivo da cui decorre il termine di rito per proporre opposizioni.

La Cooperativa, considerata la falciida operata sui propri crediti dalla Curatela sia in ordine agli importi ammessi che alle "classi", ha incaricato lo studio legale modenese "Tullio & Partners" di redigere "Ricorso in opposizione allo stato passivo ai sensi degli articoli 98 e 99 Legge Fallimentare" depositato il 19/04/2018.

La Cooperativa il 21/06/2018 depositava "Istanza ai sensi dell'art. 108 L.F." per la sospensione delle operazioni di liquidazione e/o vendita dei cespiti di cui Fallimento Dialogo sino alla conclusione del giudizio di opposizione allo stato passivo proposto dalla Cooperativa.

In data 22/06/2018 il Fallimento Dialogo presentava propria "Memoria Difensiva" avente lo scopo, in buona sostanza, di opporsi all'istanza di sospensione della vendita del compendio immobiliare di Viale Umbria 98 e respingere le domande proposte dalla Cooperativa con l'opposizione allo stato passivo.

Nonostante la pendenza del procedimento ex art. 108 L.F. con cui Cooperativa richiese la sospensione delle operazioni di vendita (depositato il 21/06/2018), la vendita del cespite è avvenuta il 30/07/2018.

In data 22/10/2018 il Tribunale di Milano rigettava l'Istanza ex art. 108 L.F. presentata dalla Cooperativa.

In data 23/10/2018 e, ancora, in data 31/01/2019 Cooperativa richiedeva accesso alla documentazione relativa alla vendita all'asta del cespite per trarne le dovute informative.

Nella causa di opposizione allo stato passivo il Giudice istruttore, atteso l'incapienza del fallimento, ha proposto - nell'udienza del 05/02/2019 - una definizione del giudizio che preveda il riconoscimento, da parte del Fallimento, del 50% del credito oggetto di impugnazione; in data 29/03/2019 presso il Tribunale di Milano ed innanzi al Giudice, la Cooperativa ha aderito alla proposta formulata alla scorsa udienza dal Giudice stesso a condizione che il Fallimento precisi che il credito ammesso deriva da opere edili eseguite Cooperativa ed il Fallimento si è riservato di riferire agli Organi della procedura per le necessarie autorizzazioni; a tal fine l'udienza è stata fissata al 11/06/2019.

Si ravvisa riferire inoltre che:

- il 07/03/2019 stato notificato al Legale Rappresentante avviso ed informazione di procedimento penale a suo carico in veste di ex consigliere di amministrazione della fallita Dialogo srl;

- il 29/03/2019 è stata depositata alla Procura della Repubblica di Milano memoria difensiva per il legale rappresentante della Cooperativa redatta dall'avvocato Manfredo Termanini e dalla dottoressa Giovanna Manni (redattrice della consulenza tecnica in relazione ai rilievi sollevati dalla Curatela);

- in data 23/04/2019 il Curatore del Fallimento Dialogo inviava richiesta di risarcimento danni svolta direttamente nei confronti dei Soci della fallita (e quindi della Cooperativa, in solido con gli altri soci della fallita) sul presupposto che i Soci avrebbero intenzionalmente deciso o autorizzato il compimento di atti dannosi per la società fallita;

- in data 23/04/2019 analoga richiesta perveniva al Legale Rappresentante in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione della fallita;

- in data 15/05/2019 lo Studio Legale Tullio & partners ha inoltrato al Curatore Fallimentare, per la Cooperativa, missiva di risposta e contestazione integrale delle doglianze sollevate dal Fallimento.

Lo Studio Legale Tullio & Partners, dopo disamina della richiesta del Fallimento rivolta alla Cooperativa, ha giudicato remota la possibilità della Curatela di poter riconoscere la responsabilità del Socio Cooperativa ai sensi dell'ex adverso invocato art. 2476, comma 7, Codice Civile.

### **RESIDENCE PARK SRL IN LIQUIDAZIONE**

Nel bilancio dell'esercizio 2016, per le motivazioni dettagliatamente riportate in Nota Integrativa, si è proceduto all'integrale stralcio degli importi appostati a titolo di "partecipazione" e "finanziamento soci" contabilizzando la correlata svalutazione.

La Cooperativa detiene comunque ad oggi partecipazione pari al 22,50%.

In data 17/05/2017 l'Assemblea dei Soci della collegata delibera, fra l'altro, lo scioglimento e messa in liquidazione della società.

A fine dicembre 2017 la collegata ha stipulato atto notarile di compravendita per la cessione ad Abitcoop della consistenza immobiliare detenuta; la cifra incamerata ha soddisfatto le esposizioni bancarie della collegata medesima.

### **IMMOBILIARE PONTE ALTO S.P.A.**

Nel bilancio dell'esercizio 2016, per le motivazioni dettagliatamente riportate in Nota Integrativa, si è proceduto all'integrale stralcio degli importi appostati a titolo di "partecipazione" e "finanziamento soci" contabilizzando la correlata svalutazione.

La Cooperativa detiene comunque ad oggi partecipazione pari al 12,50%.

Occorre evidenziare che l'ormai cronica criticità nei confronti del sistema bancario è sfociata in data 26/03/18

nella cessione del credito vantato dalla banca a specifica società di cartolarizzazione che, di fatto, sancisce la messa a sofferenza della posizione debitoria.

La Società si avvarrà del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio al 31/12/2017.

Il 17/04/2018 BPER comunicava la chiusura del conto corrente in essere, la revoca dei fidi concessi e la risoluzione del contratto di mutuo richiedendo il versamento immediato delle somme pendenti; a seguito del mancato adempimento il 08/06/2018 il predetto credito passava al conto sofferenze con segnalazione del nominativo, in data 05/06/2018, nella Centrale dei Rischi di Banca d'Italia.

Si rammenta infine che è tuttora radicato un procedimento arbitrale promosso dalla compagine societaria "Stella Alpina srl" e "Caladio srl" finalizzato ad ottenere la cessione della loro partecipazione detenuta - ad un prezzo già definito *ab origine* - ai soci Cooperativa Muratori di San Felice, Cooperativa di Costruzioni ed Immobiliare Quadrifoglio.

### 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 di € 92.443.

Peraltro si specifica che la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	3.319	3.980.425	10.632.409	14.616.153
<b>Rivalutazioni</b>	-	24.245	173.550	197.795
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.547	2.413.847		2.416.394
<b>Svalutazioni</b>	-	-	6.656.208	6.656.208
<b>Valore di bilancio</b>	772	1.590.823	4.149.751	5.741.346
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	6.390	30.718	414.000	451.108
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.529	67.440		68.969
<b>Altre variazioni</b>	1	-	(195.522)	(195.521)
<b>Totale variazioni</b>	4.862	(36.722)	218.478	186.618
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	9.710	3.999.179	10.850.887	14.859.776
<b>Rivalutazioni</b>	-	24.245	173.550	197.795
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	4.076	2.469.323		2.473.399
<b>Svalutazioni</b>	-	-	6.656.208	6.656.208
<b>Valore di bilancio</b>	5.634	1.554.101	4.368.229	5.927.964

## 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, nonché degli interessi passivi su mutui specificamente afferenti le rimanenze valutate.

- 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.

- Per i lavori in corso su ordinazione di durata inferiore all'anno che sino al precedente esercizio chiuso al 31/12/2017 erano valutati col "criterio della commessa completata", si è deciso in aderenza al punto 47 del Principio Contabile OIC23 di utilizzare per la chiusura del presente esercizio al 31/12/2018 il "criterio della percentuale di completamento" applicando il "metodo del costo sostenuto (cost to cost)" per la determinazione dello stato di avanzamento (o percentuale di completamento) alla fine dell'esercizio.

Il predetto passaggio dal "criterio della commessa completata" al "criterio della percentuale di completamento", costituente cambiamento di principio contabile, si è reso opportuno per le seguenti precise e complementari motivazioni:

i) si tratta di commesse afferenti lavori resi necessari dai danni causati dai sismi del maggio 2012 per i quali i Committenti si sono avvalsi delle piattaforme MUDE e SFINGE per la rendicontazione dei costi finalizzata all'ottenimento dei contributi pubblici "ricostruzione"; dette commesse avviate nel corso del 2015, 2016 e 2017 nonostante la durata contrattualmente pattuita fosse inferiore ai 12 mesi, hanno subito significative protrazioni temporali a causa dei forti ritardi dovuti all'espletamento dei necessari iter burocratici che spesso hanno giocoforza determinato la sospensione forzata dei lavori e dunque il rinvio della loro conclusione;

ii) siccome il sistema bancario ed assicurativo ogni qual volta ci si appresta a richiedere nuovi affidamenti nelle varie forme tecniche previste e/o ogni qual volta essi stessi istituti bancari ed assicurativi procedono alla periodica revisione degli affidamenti prestati, richiedono con sempre maggior frequenza la preparazione e redazione di situazioni contabili interinali infrannuali;

si è ritenuto quindi opportuno rendere omogeneo il criterio di valutazione per tutte le commesse acquisite tramite contratto d'appalto e ciò anche per evitare, da un lato, la discrasia determinata - nella redazione del bilancio a fine esercizio - dalla permanenza di un criterio di valutazione ove il margine di commessa è riconosciuto solo quando il contratto è completato (appunto il "criterio della commessa completata") valutando questi lavori in corso al loro costo diretto di produzione e, dall'altro lato, la necessità di redigere situazioni interinali infrannuali che invece riportino il margine maturato con ragionevole certezza via via che i lavori sono eseguiti.

Nei paragrafi 17-18 dell'OIC 29 si indica che:

"il cambiamento di un principio contabile è rilevato nell'esercizio in cui viene adottato il nuovo principio contabile e i relativi effetti sono contabilizzati sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in corso. Solitamente la rettifica viene rilevata negli utili portati a nuovo.

Tuttavia, la rettifica può essere apportata a un'altra componente del patrimonio netto se più appropriato. L'applicazione retroattiva di un nuovo principio contabile comporta, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile. Pertanto, ai soli fini comparativi, la società deve rettificare il saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio precedente ed i dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato."

L'OIC 29, però, indica che, qualora la società non sia nelle condizioni, dopo aver fatto ogni ragionevole sforzo, di determinare l'effetto di competenza dell'esercizio precedente, nonché l'effetto cumulato pregresso, o ciò risulti eccessivamente oneroso, non si rende necessaria la presentazione dei dati comparativi rettificati e la società applica il nuovo principio contabile a partire dalla prima data in cui ciò risulti fattibile, in questo specifico caso corrispondente al 31/12/18.

La Cooperativa non è stata in grado di ricostruire attendibilmente gli importi delle rimanenze relative a commesse in corso nei precedenti esercizi per l'assenza di dati precisi sullo stato di avanzamento dei lavori alla data di chiusura dell'esercizio e per i cambiamenti ed avvicendamenti che hanno coinvolto la struttura tecnica della società; pertanto non è stato possibile applicare un criterio retroattivo e l'effetto di tale cambiamento di criterio contabile è stato contabilizzato direttamente nel conto economico dell'esercizio in chiusura al 31/12/18, secondo l'approccio prospettico, previsto in alternativa dallo stesso principio contabile OIC 29.

Per ragioni di chiarezza informativa, si informa che qualora non si fosse variato il criterio di contabilizzazione delle rimanenze per talune commesse, come dettagliato precedentemente nella presente Nota Integrativa, le Rimanenze finali sarebbero state iscritte per un valore più basso di circa Euro 214 migliaia, con conseguente pari decremento della variazione delle rimanenze, iscritta nel conto economico.

### 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.

I crediti verso clienti complessivi, al netto del fondo svalutazione predetto, ammontano a € 3.251.589.

Peraltro si specifica che la società si è avvalsa della facoltà di non applicare 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, salvo quanto specificato per i prodotti in corso di lavorazione inclusi nelle rimanenze finali.

## 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 (€ 128.164,93) e dai soci sovventori (€ 37.501,80).

**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 € 3.571.058,42 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, ed è aumentata per la destinazione dell'utile di esercizio 2017, al netto della quota del 3% destinata ai fondi mutualistici.

**Riserve statutarie:** nelle riserve statutarie di € 1.087.585 sono iscritte tutte le tipologie delle riserve previste dallo statuto. La riserva è invariata rispetto all'esercizio precedente.

La Cooperativa ha chiuso l'esercizio rilevando una perdita di € 157.653,97, che si propone di coprire con l'utilizzo delle riserve statutarie.

In merito alla perdita d'esercizio si fa presente che il Consiglio di Amministrazione ha preso atto dell'esigenza di ottimizzare la gestione caratteristica tramite una serie di azioni correttive che partono dal contenimento dei costi (sul versante dei costi fissi e dei costi del personale ma anche dei tipici costi di commessa, dalle materie prime ai costi per servizi quali l'ampia categoria delle opere in subappalto) pur consapevole che la sostenibilità dei costi è da raggiungere anche con la crescita ed incremento dei ricavi; segnatamente si ritiene che le azioni correttive predisposte e già in corso d'attuazione consentiranno il riequilibrio economico nel breve termine. La ricerca della riduzione dei costi è solo una parte della risoluzione del problema e quindi la Cooperativa sta già affrontando il tema organizzativo laddove, esemplificativamente, la riduzione dei costi del personale implica una ridefinizione elastica dei ruoli e correlati compiti. Sul fronte dei ricavi la Cooperativa ha stilato un prudenziale portafoglio lavori che si reputa in grado di generare incrementi graduati nel prossimo triennio.

### 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.

I debiti sono così classificabili:

DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI	€	57.647
DEBITI VERSO BANCHE	€	3.225.597
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	€	109.675
ANTICIPI/ACCONTI SU LAVORI IN CORSO	€	13.998.741
DEBITI VS.FORNITORI	€	3.957.692
DEBITI TRIBUTARI	€	54.064
DEBITI VS.ENTI PREVIDENZIALI	€	120.834
ALTRI DEBITI	€	1.358.910

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	200.000	200.000	22.483.161	22.683.161

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.53104735 del 19/11/2018 stipulato con Carisbo è stata iscritta ipoteca volontaria attualmente di € 3.000.000 gravante su terreno di proprietà in Modena Via Belli, FGL73 MAPP 249.

Non sono presenti debiti di durata superiore a cinque anni.

### 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 14/12/2017.

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 € 57.647.

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.

### **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.

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

Nel corso del presente esercizio sono stati rilevati componenti finanziari positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali per importo pari a € 194.777,82, derivanti dalla parziale cessione di una partecipazione in impresa collegata.

### **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. A motivo del risultato negativo non risultano imposte da stanziare per l'esercizio in corso.

**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	12
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>23</b>

Il numero dei dipendenti è diminuito di n.2 unità 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
<b>Compensi</b>	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
<b>Garanzie</b>	3.187.829
<b>di cui reali</b>	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

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

relativa a impegni non solidali assunti pro-quota a garanzia degli affidamenti bancari e fideiussori accordati al soggetto di cui sopra.

La garanzia reale ipotecaria di € 3.000.000 è relativa a un mutuo ipotecario acceso con Carisbo (Banca Intesa), già sopra segnalato.

Il Mutuo Chirografario n.14-610-162012 (durata mesi 60 dal 04/03/2016 al 04/03/2021) di € 1'000'000,00 erogato dalla Sanfelice1893 Banca Popolare è garantito da garanzia fidejussoria rilasciata da "Banca Del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale Spa" a valere sul Fondo di Garanzia a favore delle piccole e medie imprese Legge 662/96 fino ad un importo massimo di € 800'000,00 (Pos. N.565482).

## 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 relative alle cooperative

### 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 31-12-2018 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 2018		Esercizio 2017	
	€.	%	€.	%

Costo del lavoro dei soci*)	1.044.790	71,11	1.100.542	75,97
Costo del lavoro di terzi non soci*)	424.506	28,89	348.169	24,03
Totale costo del lavoro*)	1.469.296	100,00	1.448.711	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.

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.16 ed i soci sovventori n.10. Non c'erano soci cooperatori "in prova" al termine dell'esercizio sociale.

I soci della cooperativa e il capitale sociale nel corso dell'esercizio hanno pertanto subito una variazione di una unità.

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

### **Proposta di destinazione dell'utile**

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 d'esercizio di € 157.653,97, che si propone di coprire con l'utilizzo delle riserve statutarie.

## **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 31/12/2018 unitamente con la proposta di copertura 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, 02/08/2019

Il Presidente del CdA Finelli Gianfranco