

UNI.C.A.P.I. UNITARIA COOP. AB ITAZ.PROPR.INDIV. SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA EMILIA OVEST, 101 MODENA MO
Codice Fiscale	00656430360
Numero Rea	MO 151400
P.I.	00656430360
Capitale Sociale Euro	87.091 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
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	A104699

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	467	934
Totale immobilizzazioni immateriali	467	934
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.042.532	33.273.412
3) attrezzature industriali e commerciali	-	970
4) altri beni	8.699	7.922
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.348.874	1.116.266
Totale immobilizzazioni materiali	35.400.105	34.398.570
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	2.533	2.533
Totale partecipazioni	2.533	2.533
3) altri titoli	1.000.000	1.000.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.002.533	1.002.533
Totale immobilizzazioni (B)	36.403.105	35.402.037
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.348	61.744
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	21.321
Totale crediti verso clienti	74.348	83.065
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	892.452	366.166
esigibili oltre l'esercizio successivo	220.197	154.319
Totale crediti tributari	1.112.649	520.485
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	315.020	1.315.004
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.801.406	3.064.893
Totale crediti verso altri	3.116.426	4.379.897
Totale crediti	4.303.423	4.983.447
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.500.000	1.225.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.500.000	1.225.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.801.892	1.538.554
3) danaro e valori in cassa	2.042	1.429
Totale disponibilità liquide	1.803.934	1.539.983
Totale attivo circolante (C)	7.607.357	7.748.430
D) Ratei e risconti	161.346	125.098
Totale attivo	44.171.808	43.275.565
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	87.091	83.554

IV - Riserva legale	6.617.766	6.538.572
V - Riserve statutarie	18.234.801	18.057.934
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	191.850	187.353
Totale altre riserve	191.850	187.353
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	390.626	263.980
Totale patrimonio netto	25.522.134	25.131.393
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	61.785	71.199
Totale fondi per rischi ed oneri	61.785	71.199
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	182.213	169.048
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.815.667	1.944.735
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.749.484	7.617.799
Totale debiti verso soci per finanziamenti	9.565.151	9.562.534
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.319	149.641
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.727.462	2.864.279
Totale debiti verso banche	2.872.781	3.013.920
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.393.875	4.202.253
Totale debiti verso altri finanziatori	4.393.875	4.202.253
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	835.176	985.784
Totale debiti verso fornitori	835.176	985.784
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.320	34.489
Totale debiti tributari	30.320	34.489
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.713	21.897
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.713	21.897
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	257.092	60.879
esigibili oltre l'esercizio successivo	400.000	-
Totale altri debiti	657.092	60.879
Totale debiti	18.375.108	17.881.756
E) Ratei e risconti	30.568	22.169
Totale passivo	44.171.808	43.275.565

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.551.830	2.514.980
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	3.400
altri	264.419	170.775
Totale altri ricavi e proventi	264.419	174.175
Totale valore della produzione	2.816.249	2.689.155
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	664	459
7) per servizi	1.017.559	827.592
8) per godimento di beni di terzi	14.840	11.274
9) per il personale		
a) salari e stipendi	234.217	248.589
b) oneri sociali	66.086	65.611
c) trattamento di fine rapporto	19.475	30.503
Totale costi per il personale	319.778	344.703
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	467	1.135
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	524.056	523.576
Totale ammortamenti e svalutazioni	524.523	524.711
14) oneri diversi di gestione	179.806	190.105
Totale costi della produzione	2.057.170	1.898.844
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	759.079	790.311
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	31	16
Totale proventi da partecipazioni	31	16
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	25.138	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	30.832	20.533
Totale proventi diversi dai precedenti	30.832	20.533
Totale altri proventi finanziari	55.970	20.533
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	296.538	397.357
Totale interessi e altri oneri finanziari	296.538	397.357
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(240.537)	(376.808)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	518.542	413.503
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	127.916	130.859
imposte relative a esercizi precedenti	-	18.664
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	127.916	149.523
21) Utile (perdita) dell'esercizio	390.626	263.980

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	390.626	263.980
Imposte sul reddito	127.916	149.523
Interessi passivi/(attivi)	240.537	376.808
(Dividendi)	(31)	(16)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	759.048	790.295
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	19.475	30.503
Ammortamenti delle immobilizzazioni	524.523	524.711
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(414)	(925)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	543.584	554.289
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.302.632	1.344.584
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	8.717	17.081
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(150.608)	385.078
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(36.248)	(9.056)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	8.399	22.169
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.043.388	(1.334.125)
Totale variazioni del capitale circolante netto	873.648	(918.853)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.176.280	425.731
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(240.537)	(376.808)
(Imposte sul reddito pagate)	(133.654)	(88.879)
Dividendi incassati	31	16
(Utilizzo dei fondi)	(15.310)	(13.827)
Totale altre rettifiche	(389.470)	(479.498)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.786.810	(53.767)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.525.590)	(1.044.052)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(1.401)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.525.590)	(1.045.453)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	2.618	515.471
(Rimborso finanziamenti)	-	(137.094)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	114	(2.117)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	-	(12.793)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.732	363.467
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	263.952	(735.753)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.539.983	2.274.697

Danaro e valori in cassa	-	1.039
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.539.983	2.275.736
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.801.892	1.538.554
Danaro e valori in cassa	2.042	1.429
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.803.934	1.539.983

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il Rendiconto Finanziario è stato elaborato utilizzando il metodo indiretto e viene esposto, ai fini comparativi, anche con i valori dell'esercizio 2022.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D.Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016. In merito si precisa che anche per l'esercizio 2023 sono stati utilizzati i principi contabili revisionati dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting"). Di seguito si elencano i principi in vigore che sono stati oggetto di revisione o che sono stati introdotti ex novo da parte dell'OIC e che risultano applicabili al presente bilancio:

OIC 9 Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali	OIC 20 Titoli di debito
OIC 10 Rendiconto Finanziario	OIC 21 Partecipazioni
OIC 12 Composizione e schemi bilancio	OIC 23 Lavori in corso su ordinazione
OIC 13 Rimanenze	OIC 24 Immobilizzazioni immateriali
OIC 14 Disponibilità liquide	OIC 25 Imposte sul reddito
OIC 15 Crediti	OIC 26 Operazioni, attività e passività in val. estera
OIC 16 Immobilizzazioni materiali	OIC 28 Patrimonio Netto
OIC 17 Il Bil Consolidato e il metodo del PN	OIC 29 Cambiamenti di principi, stime, correzioni ed errori
OIC 18 Ratei e Risconti	OIC 31 Fondi per rischi-oneri e TFR
OIC 19 Debiti	OIC 32 Strumenti Finanziari derivati

Non sono più applicabili, in quanto abrogati, l'OIC 3 "le informazioni sugli strumenti finanziari da includere nella Nota Integrativa e nella relazione sulla gestione" e l'OIC 22 "conti d'ordine".

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla presente Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dagli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati tenendo conto che non sono state effettuate deroghe ai sensi degli artt.2423 e 2423 bis del C.C. Le voci non espressamente riportate nello SP e nel CE, previste dagli artt. 2424 e 2425 del C.C. e nel Rendiconto Finanziario presentato in conformità al principio contabile OIC n.10, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tali voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso che in quello precedente.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, ed è compilato secondo principi di redazione e criteri di valutazione conformi alla normativa del Codice Civile. La Società è retta e disciplinata dai principi della mutualità senza fine di speculazione privata ed ha lo scopo di soddisfare i bisogni abitativi dei soci a condizioni economiche, qualitative e di garanzia migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato. A tal fine opera come cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa in conformità delle leggi vigenti in materia di edilizia economica e popolare. In aderenza al disposto dell'art. 2423 del Codice Civile, nella redazione del Bilancio si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio.

La rilevazione, valutazione, presentazione e informativa delle voci può differire da quanto disciplinato dalle disposizioni di legge sul bilancio nei casi in cui la loro mancata osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio. A tal fine un'informazione si considera rilevante, sulla base di aspetti qualitativi e/o quantitativi, quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio dell'impresa. Ulteriori criteri specifici adottati per declinare il concetto di irrilevanza sono indicati in corrispondenza delle singole voci di bilancio quando interessate dalla sua applicazione. La rilevanza delle singole voci è giudicata nel contesto di altre voci analoghe. La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività,

nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.

Gli utili indicati in Bilancio sono esclusivamente quelli realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

Ai sensi dell'art. 2513 si evidenzia quanto segue: i ricavi di cui al punto A1) del conto economico sono pari complessivamente a € 2.551.830 e derivano prevalentemente dai canoni di godimento corrisposti dai soci della cooperativa a seguito dell'assegnazione degli alloggi e dell'ambulatorio medico. Durante l'esercizio sono stati rispettati i requisiti mutualistici di cui all' art. 2514 del C.C. recepiti anche dallo statuto sociale. In base al D.M. 23 giugno 2004, la Cooperativa dal 17/02/2005 è iscritta all'Albo Società Cooperative con il numero A104699 nella Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente, categoria Cooperative Edilizie di Abitazione. La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è conforme agli schemi richiesti dalla normativa applicata. Per ogni voce è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente opportunamente adattata e riclassificata secondo il nuovo schema al fine della loro comparabilità. Non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente. I criteri osservati per la stesura del bilancio del corrente esercizio sono gli stessi seguiti per l'esercizio chiuso al 31 /12/2022. Non si sono rese necessarie rilevazioni per eliminazioni di interferenze fiscali relative agli esercizi precedenti così come previsto dalle disposizioni transitorie del Dlgs 17/01/03, n.6. Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al 4 comma dell'art. 2423 e al 2 comma dell'art. 2423 bis; la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività; i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza; i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; non sono state operate rettifiche di valore o accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie. I criteri applicati nella valutazione delle diverse voci di bilancio sono nel rispetto della normativa applicata e fanno riferimento agli attuali principi contabili. Tra i postulati di bilancio vi è anche la continuità con l'esercizio precedente nell'applicazione dei criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio.

Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile.

Ancorché la generale imprevedibilità dello stato di crisi economica e sociale, conseguenza anche dell'attuale conflitto in corso tra Russia e Ucraina, il rincaro dei prezzi delle materie prime e dei prodotti energetici, l'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione, non consentano di effettuare valutazioni prospettiche estremamente attendibili, si stima che l'attività della nostra cooperativa potrà proseguire regolarmente anche nel prossimo futuro, anche tenendo conto degli interventi e delle operazioni che sono stati pianificati e finora attuati per garantire il mantenimento dell'attuale funzionalità aziendale.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I beni immateriali sono iscritti al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni. Le immobilizzazioni sono ammortizzate sistematicamente sulla base della loro prevista utilità futura.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	45.750	45.750
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	44.816	44.816
Valore di bilancio	934	934
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	467	467
Totale variazioni	(467)	(467)
Valore di fine esercizio		
Costo	45.750	45.750
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	45.283	45.283
Valore di bilancio	467	467

Nell'anno 2023 non si rilevano incrementi per acquisizioni di beni immateriali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto, dei contributi a fondo perduto riscossi, mai rettificato da rivalutazioni; il costo viene sistematicamente ammortizzato in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di tali beni, ad aliquote costanti basate, appunto, sulla durata della vita utile stimata degli stessi. Nell'esercizio 2006 si è provveduto, in seguito alla conversione del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 (collegato alla Finanziaria 2007), ad iscrivere separatamente in bilancio l'importo sostenuto per l'acquisizione dei terreni di proprietà della Cooperativa dall'importo dei fabbricati ai quali i terreni fanno riferimento e che riguardano l'intervento di Corlo (Formigine) e l'intervento di Carpi-via Ramazzini e nell'esercizio 2011 è stato iscritto il costo del terreno relativo all'acquisto di N.8 alloggi in Comune di Carpi facenti parte di un fabbricato costituito da complessive n.15 unità abitative come da atto rogato il 24/03/2011 a Ministero Notaio Dott. Paolo Vincenzi ed il costo del terreno relativo all'acquisto di un edificio composto da n. 13 alloggi ad uso residenziale a Ministero Notaio De Victoriis Medori Rita in Comune di Camposanto; su tali importi non è stato effettuato il calcolo delle quote di ammortamento. Non sono stati conteggiati ammortamenti anticipati né ammortamenti accelerati. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria, ovvero le manutenzioni di ripristino e periodiche, sono addebitati integralmente a conto economico e quindi spesi nell'esercizio. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa della vita utile dei beni cui si riferiscono, sono attribuiti ai cespiti stessi ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo. Sui fabbricati concessi in godimento ai soci, di proprietà della cooperativa e costruiti su terreni concessi in diritto di superficie di novantanove anni è stato effettuato l'ammortamento finanziario. Ad ogni data di riferimento del Bilancio la Cooperativa valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e nel caso in cui tali indicatori dovessero sussistere, la Cooperativa procederebbe alla stima del valore recuperabile della immobilizzazione e ad effettuare una svalutazione; nel corso del 2023 non si sono identificate perdite durevoli di valore.

La contabilizzazione dei contributi pubblici relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo diretto. I contributi, pertanto, sono stati contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Trattasi di fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti al valore di costo sostenuto, costruiti su terreni concessi in diritto di superficie o di proprietà.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	42.482.120	28.958	970	194.129	1.116.266	43.822.443
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.208.708	28.958	-	186.207	-	9.423.873
Valore di bilancio	33.273.412	-	970	7.922	1.116.266	34.398.570
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.298.398	-	-	4.969	6.453.834	7.757.201
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	970	-	6.221.226	6.222.196
Ammortamento dell'esercizio	519.864	-	-	4.192	-	524.056
Altre variazioni	(9.414)	-	-	-	-	(9.414)
Totale variazioni	769.120	-	(970)	777	232.608	1.001.535
Valore di fine esercizio						
Costo	43.780.517	28.958	-	199.098	1.348.874	45.357.447
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.737.986	28.958	-	190.399	-	9.957.343
Valore di bilancio	34.042.532	-	-	8.699	1.348.874	35.400.105

Gli incrementi in Terreni e Fabbricati del 2023 di € 1.298.398 sono dovuti:

1) ad incrementi per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso dell'esercizio 2023 aventi natura incrementativa del cespite per € 2.644.023 inclusi di interventi di riqualificazione strutturale sismica ed energetica;

2) a decrementi per € 1.345.625 derivati da:

2.1) Credito di imposta da Ecobonus e Sismabonus usufruito con sconto in fattura, cessione di credito a istituti bancari o utilizzo a compensazione di imposte come consentito da normativa vigente per lavori eseguiti sui fabbricati di Mirandola Via Manara, Carpi Via Lenin, Camposanto Via Largo Sarzi, Finale Emilia Via Cassetti 34, Finale Emilia Via Stefano da Carpi, Fiorano Via Poliziano;

2.2) decrementi per incasso contributo installazione di Servoscala pari a 13.868.

Gli ammortamenti sono stati eseguiti applicando per:

- il Fabbricato della Sede sociale l'aliquota del 3%;
- i Fabbricati di proprietà, edificati su terreno con diritto di superficie a Unicapi, all'aliquota ottenuta annualmente considerano il valore complessivo di costo di ogni fabbricato (costo iniziali più i costi incrementativi degli anni successivi) diviso per gli anni residui del diritto di superficie (che a seconda delle convenzioni con i Comuni è di 35 o 99 anni);
- i Fabbricati di proprietà edificati su terreni di proprietà Unicapi, per uniformità di criterio, la durata dell'immobile è stata calcolata di 99 anni ed è stata quindi applicata l'aliquota ottenuta annualmente considerano il valore complessivo di costo di ogni fabbricato (costo iniziali più i costi incrementativi degli anni successivi) diviso per gli anni residui. Attualmente i fabbricati di questa natura sono 4 (2 fabbricati di Carpi, 1 fabbricato a Corlo e 1 a Camposanto).

L'importo complessivo di ammortamento su fabbricati a incremento del Fondi ammortamenti della stessa categoria è pari a un valore € 529.278 secondo le aliquote di ammortamento sopra descritte; a Conto Economico la relativa quota di ammortamento su fabbricati residua è pari di € 519.863,64 in quanto è stata ridotta la quota di ammortamento per il 2023 di € 9.414 per l'utilizzo del Fondo Rischi Pannelli Solari per mancato accadimento del rischio per l'anno 2023.

L'importo al 31/12/2023 dei "Terreni e Fabbricati" include anche il valore della Sede sociale della Cooperativa per il valore di acquisto per Fabbricati di € 343.571 e per Terreno di € 65.000.

La consistenza delle "altre immobilizzazioni materiali" -B) II4) include di fatto cinque categorie di beni: macchine ufficio elettroniche, mobili arredi ufficio, attrezzatura varia, attrezzature industriali e commerciali e i beni inferiori ai 516,46 €. Le aliquote di ammortamento utilizzate per tali cespiti sono quelle previste dalle tabelle ministeriali D.M. 31.12.88 e sono indicate nella tabella sotto riportata:

Categoria Bene	% applicata
Arredamento	15

Mobili e Macchine ordinaria Ufficio	12
Macchine Ufficio Elettroniche incluso computer e sistemi Telefonici Elettronici	20
Macchinari-Apparecchi e Attrezzature varie	15

Relativamente alle immobilizzazioni materiali in corso e acconti -B)II5) il valore di € 1.348.874 a bilancio al 31/12/2023 fa riferimento:

- Spese progettazione e interventi sulla costruzione del Centro civico Fossa per € 326.241;
- Acconti per interventi di riqualificazione sismica ed energetica dei fabbricati di Modena 81 di € 72.800 e di Modena Via Fleming 2 di € 55.598;
- Spese per futura nuova costruzione intervento PINQUA Via Nonantolana incluso diritto di superficie per 99 anni per complessivi € 894.234.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.533	2.533	1.000.000
Valore di bilancio	2.533	2.533	1.000.000
Valore di fine esercizio			
Costo	2.533	2.533	1.000.000
Valore di bilancio	2.533	2.533	1.000.000

Il valore a bilancio indicato al 31.12.2023, iscritto al valore di costo sostenuto ed invariato rispetto all'esercizio precedente, alla voce BIIIId-bis altre imprese, si riferisce: per €. 500 alla quota quale socio sovventore della Cooperativa Chico Mendes di Modena, per €. 500 alla partecipazione nell'Associazione HOSO, per € 1.257 a n.261 azioni della BPER per € 173 euro quale adesione di UNI.C.A.P.I. al Consorzio Cooper. Finanziario per lo sviluppo (CCFS) di Reggio Emilia, per € 103 quale quota di adesione a Cooperga poi inglobata in Uniservizi soc.coop.

Trattasi comunque di partecipazioni che non determinano né controllo, né collegamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del codice civile.

Il valore indicato alla voce BIII 3) altri titoli si riferisce completamente ad un "contratto di assicurazione sulla vita con partecipazione agli utili" che la cooperativa ha sottoscritto il 20 febbraio 2019 e della durata di anni 5 (cinque) e che di fatto si configura come una polizza di Investimento; detto prodotto è stato emesso da ARCA VITA SPA ed è stato sottoscritto tramite la BPER.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

I crediti, nelle immobilizzazioni finanziarie, sono iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo, che coincide con il valore nominale; le partecipazioni al loro costo d'assunzione eventualmente maggiorate delle componenti attribuite ad incremento del patrimonio sociale.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

La società non possiede quote in imprese collegate.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	2.533
Altri titoli	1.000.000

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compaiono nell'attivo di bilancio e sono iscritti al loro valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo. La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei crediti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del credito, e i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo. Per i crediti oltre l'esercizio e per i quali ci sono in essere procedure legali, non si è applicato il criterio del costo ammortizzato così come previsto dai nuovi principi contabili OIC non essendo noto il fattore della "temporalità".

I bonus fiscali relativi al Superbonus e altre detrazioni fiscali maturate a fronte di interventi edilizi per i quali si è optato per la cessione al credito bancario sono stati contabilizzati come indicato nella "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali" rilasciata dall'OIC.

Per la società committente tale beneficio fiscale consiste in un credito tributario, che ammette due forme di realizzazione che coesistono lungo la vita utile del diritto:

- a) attraverso l'istituto della detrazione;
- b) attraverso la cessione.

Tale credito è contabilizzato per le sue caratteristiche come un contributo in conto impianti.

Il credito tributario è stato iscritto in bilancio ai sensi dei paragrafi 87-88 dell'OIC 16 nel momento in cui esiste la ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte e che i contributi saranno erogati.

In contropartita al credito tributario la società ha utilizzato il metodo previsto dall'OIC 16 della diretta riduzione dell'investimento sostenuto.

La differenza tra il corrispettivo pattuito per il credito tributario ceduto e il valore contabile risultante in bilancio al momento della cessione è rilevato al conto economico come onere o provento.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	83.065	(8.717)	74.348	74.348	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	520.485	592.164	1.112.649	892.452	220.197	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.379.897	(1.263.471)	3.116.426	315.020	2.801.406	2.101.564
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.983.447	(680.024)	4.303.423	1.281.820	3.021.603	2.101.564

I valori a bilancio al 31/12/2023 della voce C) II 1) (entro l'esercizio) di €74.348 sono crediti derivanti da movimentazione dell'esercizio 2023 e si riferiscono a crediti verso clienti (ovvero soci assegnatari) per le fatturazioni di canoni d'uso e altri oneri afferenti non ancora incassati al 31/12/2023 al netto del saldo del F.do svalutazione crediti di € 3.837 che nel 2023 è stato adeguato al valore di rischio insolvenza con un utilizzo pari a € 414.

Per quanto attiene alla voce "Crediti tributari" C) II 5bis) si evidenzia che è ascrivibile: per €175.601 al credito IVA 2023, per € 17.322 IVA c/erario da compensare, per € 335,81 a Erario c/imposte sostitutive TFR, per € 1.124 a Ritenute. subite su interessi, per €58.318 a Erario c/IRES ed infine € 297 a Erario c/IRAP ed infine per € 859.649 a Erario c/crediti di imposta tributari (di cui esigibile entro l'esercizio successivo per €. 639.452 ed oltre l'esercizio successivo per € 220.197).

Si evidenzia che nella voce "Crediti verso altri" C5-quater) esigibili entro l'esercizio sono compresi i seguenti crediti: € 145.319 per crediti relativi al riconoscimento del contributo da parte della RER la rata in scadenza nel 2024, € 78.770 per crediti nei confronti della banca SANFELICE 1893 per cessione del credito di imposta; del GSE per € 4.910 per crediti nei confronti del GSE per sostituzioni caldaie; € 18.287 a crediti verso assicurazioni per risarcimento danni da sinistri; € 9.580 ad anticipi a fornitori; € 41.561 a crediti per dilazione quota infruttifera accordata a nuovi soci assegnatari esigibili entro l'esercizio; € 11.400 per caparra confirmatoria; €4.871 crediti verso terzi e € 320 depositi cauzionali.

Infine si evidenzia che nella voce "Crediti verso altri" C5-quater) esigibili oltre l'esercizio sono compresi i seguenti crediti: € 2.727.461 per crediti relativi al riconoscimento del contributo da parte della RER (conosciuta come cambiale Errani) per i lavori di ricostruzione della palazzina X di Camposanto Largo Sarzi 4-5 eseguiti in seguito al sisma del maggio 2012 (ordinanza del Comune di Camposanto n. 1392 del 12/12/2013); per i lavori di ripristino ed adeguamento sismico della palazzina Y di Camposanto sempre danneggiata dal sisma del maggio 2012; per i lavori di ricostruzione della palazzina di Rovereto in seguito al sisma maggio 2012 dichiarata inagibile con ordinanza del Comune di Novi n.392 del 11/07/2012; contributi che sono stati erogati alla cooperativa mediante un contratto di finanziamento introdotto con la Legge 7 agosto 2012 n.135 che ha costituito presso la CDP un plafond di provvista finanziaria di scopo e detto finanziamento prevede il pagamento delle due rate annuali mediante la cessione del credito d'imposta. Tale cessione determina l'integrale liberazione del Beneficiario, ovvero della Cooperativa, dagli obblighi di rimborso del capitale e interessi di ciascuna rata dei finanziamenti sino alla data di scadenza finale prevista entro il 31/12/2040. Anche per la valorizzazione di detto importo non

è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto lo stesso importo è iscritto nel passivo dello SP tra i debiti verso banche oltre l'esercizio e non si identificano perdite relative alla loro inesigibilità. Per € 73.945 si fa riferimento a crediti per dilazione quota infruttifera accordata a nuovi soci assegnatari esigibili oltre l'esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Per la cooperativa UNICAPI tutti i crediti fanno riferimento ad un'unica area geografica rappresentata dalla Regione Emilia Romagna con particolare riferimento ai Comuni di Modena e Provincia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono iscritte voci relative a crediti inerenti ad operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Trattasi di attività finanziarie che prevedono l'impiego della eccedenza di liquidità verso forme di risparmio che riconoscono alla cooperativa un rendimento leggermente superiore alla giacenza di conto corrente, pur sempre in un'ottica di salvaguardia del capitale iniziale e con scadenze differenziate in base agli impegni finanziari già assunti.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.225.000	275.000	1.500.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.225.000	275.000	1.500.000

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide corrispondono alle risultanze contabili alla chiusura dell'esercizio, opportunamente riconciliate con gli estratti conto bancari.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.538.554	263.338	1.801.892
Denaro e altri valori in cassa	1.429	613	2.042
Totale disponibilità liquide	1.539.983	263.951	1.803.934

Gli importi sopra indicati relativamente ai depositi bancari e postali si riferiscono alle movimentazioni di liquidità effettuate nel 2023; mentre il denaro e altri valori in cassa fanno riferimento alle movimentazioni avvenute tramite la cassa contanti nell'esercizio 2023 ed il valore a bilancio al 31/12/2023 è costituito per € 1.712 dal saldo cassa contanti, per € 330 dal saldo della carta pre-pagata aziendale.

Ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tale voce le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuata in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18.

Al 31/12/2023 tale voce fa riferimento in dettaglio a:

- Risconti Attivi relativi a polizze sui fabbricati di proprietà della cooperativa, alle polizze infortuni per i volontari che dedicano parte del loro tempo alla cura del proprio fabbricato, per i dipendenti e gli amministratori ed altre polizze e fidejussioni, a canoni telefonici e di manutenzione e a risconti su abbonamenti giornali e riviste, canoni telefonici e di manutenzione, tutti di competenza 2023 per complessivi € 146.731 inclusa la rilevazione di € 9.414 pari alla Quota Ammortamento Impianto solare termico MO44 e MO81 dell'anno 2023 per mancato accadimento eventi per cui accantonato il F.do rischi che al 31/12/2023 ha un valore residuo di 61.785.

- la voce Ratei attivi per € 14.614 fa riferimento agli interessi attivi sul deposito titoli presso Emilbanca.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	4.324	10.290	14.614

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	120.774	25.958	146.732
Totale ratei e risconti attivi	125.098	36.248	161.346

Oneri finanziari capitalizzati

Come richiesto dall'art. 2427, n. 8, C.C., si evidenzia che nel bilancio chiuso al 31/12/2023 non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si descrivono di seguito le voci componenti il passivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2023.

Patrimonio netto

Nelle due tabelle sottostanti sono riportati la movimentazione del patrimonio netto ed il dettaglio della sottovoce "Varie altre riserve", inclusa nella voce AVI del Passivo "Altre riserve, distintamente indicate", a norma dei numeri 4 e 7 dell'art. 2427 C. C. ed in ossequio alle interpretazioni date dall'OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	83.554	4.931	1.394		87.091
Riserva legale	6.538.572	79.194	-		6.617.766
Riserve statutarie	18.057.934	176.867	-		18.234.801
Altre riserve					
Varie altre riserve	187.353	4.497	-		191.850
Totale altre riserve	187.353	4.497	-		191.850
Utile (perdita) dell'esercizio	263.980	-	263.980	390.626	390.626
Totale patrimonio netto	25.131.393	265.489	265.374	390.626	25.522.134

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Tassa ammissione soci	88.560
Fondo contributi Enti pubblici	103.290
Totale	191.850

Il Patrimonio netto al 31.12.2023 è composto da:

A) I CAPITALE SOCIALE

I soci regolarmente iscritti a libro soci della Cooperativa sono n 3.373 con una quota nominale di € 25,82. Nel 2023 le variazioni sul numero dei soci sono state le seguenti

Soci al 31/12/2022	n° 3.236
Ammissione nuovi soci	n° 190 (di cui 13 per successione)
Eliminazione per decesso	n° 28
Esclusioni per inadempienze	n° 2
Riammissioni	n° 1
Recessi volontari	n° 24
TOT. soci al 31/12/2023	n° 3.373

A) IV RISERVA LEGALE

Il valore al 31.12.2023 riguarda la quota dell'utile d'esercizio che l'assemblea ha destinato a tale voce. L'incremento riguarda il 30% dell'utile conseguito nell'esercizio 2022.

A) V RISERVE STATUTARIE

L'incremento si riferisce all'utile dell'esercizio 2022 al netto della quota del 3% destinata ai Fondi mutualistici per la promozione e sviluppo della cooperazione ed al netto della quota del 30% destinato alla Riserva Legale.

A) VI ALTRE RISERVE a)

Trattasi di un contributo ricevuto da un Ente Pubblico e trattasi di posta invariata da numerosi anni.

A) VI ALTRE RISERVE b)

Si riferisce alla tassa di ammissione a socio che viene versata all'atto della domanda di ammissione che dal 01/01/05 è pari ad €. 24,18, così come deliberato dal C.d.A. della Cooperativa nella sua seduta del 16/12/2004.

A) IX UTILE

La Cooperativa nel corso dell'esercizio 2023 ha conseguito un utile netto pari ad € 390.626.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

L'utile di esercizio, al netto delle relative imposte, nel corso del 2023 è stato pari € 390.626; si propone di destinarlo alle riserve, tutte indivisibili in osservanza delle vigenti disposizioni di legge, ad incremento del patrimonio netto: 30% a riserva legale e la residua parte alle riserve statutarie previa devoluzione del 3% dell'utile d'esercizio, pari ad € 11.719, che, a norma dell'art. 11 della Legge 59/92, dovrà essere versato ai fondi mutualistici. La società in tal modo può beneficiare delle agevolazioni fiscali di legge, previsti dall' art. 12 della Legge 904/77

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	87.091	Capitale	E
Riserva legale	6.617.766	Capitale	B
Riserve statutarie	18.234.801	Capitale	B
Altre riserve			
Varie altre riserve	191.850	Capitale	B
Totale altre riserve	191.850	Capitale	B
Totale	25.131.508		

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Alla data del 31/12/2023 non ci sono contratti di copertura attivi.

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	71.199	71.199
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	9.414	9.414
Totale variazioni	(9.414)	(9.414)
Valore di fine esercizio	61.785	61.785

Relativamente alla voce "altri fondi", l'importo al 31/12/2023 di €. 61.785 si riferisce all'accantonamento per eventuali costi che potrebbero gravare sulla cooperativa qualora nei prossimi 5 anni i rispettivi fabbricati non ottemperassero ai propri obblighi, così come indicato nei contratti stipulati con Hera Servizio Energia per la realizzazione dell'impianto di solare /termico nei fabbricati di proprietà della Cooperativa sito in Modena via Tignale del Garda n.60 e via Tignale del Garda n. 61 /69.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo di seguito indicato rappresenta il debito certo, anche se ad esigibilità condizionata, maturato a favore dei lavoratori subordinati alla data del bilancio. La valutazione è stata effettuata sulla base della normativa vigente, che impone

l'accantonamento del fondo TFR sulla base dell'anzianità di servizio dei dipendenti in forza alla chiusura dell'esercizio, correlata alle competenze di ognuno e la rivalutazione a mezzo di indici.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	169.048
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.475
Utilizzo nell'esercizio	6.310
Totale variazioni	13.165
Valore di fine esercizio	182.213

La variazione del valore del Fondo è determinata dall'effetto netto della rivalutazione, dall'accantonamento della quota maturata nell'esercizio, dalla liquidazione ai dipendenti dimissionari e dal versamento ai Fondi di previdenza complementare.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale. La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dalla applicazione del costo ammortizzato e della attualizzazione quando la scadenza dei debiti è entro i 12 mesi tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del debito, ed i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo.

Le voci D) 3-entro l'esercizio e D) 3-oltre l'esercizio includono, la prima, i debiti che la Cooperativa ha nei confronti dei soci per la raccolta del prestito sociale, raccolta a vista, e la seconda i debiti riferiti alle quote infruttifere che ogni socio assegnatario versa alla Cooperativa nel momento in cui prende possesso dell'alloggio, come meglio specificato sotto.

In ordine alle istruzioni della Banca d'Italia in materia di raccolta del risparmio di soggetti diversi dalle banche (emanate in attuazione della delibera del C.I.C.R. DEL 03/03/94) e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale del 12/12/94 n.289 la Società riferisce che la raccolta avviene secondo le modalità del regolamento sociale approvato dall'Assemblea dei soci, il suo ammontare complessivo è ampiamente inferiore ai limiti massimi previsti nel regolamento citato e sono rispettati, per ciascun socio prestatore, i limiti previsti dalla legge 59/92. Il prestito è finalizzato al fabbisogno di liquidità della gestione corrente ed il rapporto del prestito da soci sul patrimonio netto è pari a 0,07. Il tasso lordo di remunerazione del prestito sociale è rimasto invariato per tutto l'esercizio 2023 ed è pari al 1,50% lordo, così come deliberato dal c.d.a. della Cooperativa del 23/01/2017 ed è stata applicata la ritenuta fiscale del 26%, così come previsto dal DL n.66 del 24/04 /2014, convertito in Legge, la n. 89 del 23/06/2014.

Si evidenzia che l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine ed attivo immobilizzato, ossia (Pat + Dm/I / AI), è pari ad 1,21 ed al riguardo si osserva come un indice minore di 1 manifesta situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

L'Assemblea dei soci della Cooperativa del 7 dicembre 2019 ha approvato il nuovo regolamento del Prestito Sociale che recepisce tutte le indicazioni dettate dal Nuovo Regolamento Nazionale di Legacoop Estense che introduce appunto un sistema di controllo e monitoraggio nei confronti delle cooperative e disposizioni per la gestione del prestito sociale che si aggiungono alle norme vigenti che Unicapi sta già osservando, oltre ad aver recepito nello stesso Regolamento approvato, i provvedimenti emanati dalla Banca d'Italia circa la raccolta del prestito sociale da parte delle società cooperative, proseguendo anche con la capitalizzazione degli interessi al 31/12/2023 all'invio a tutti i soci prestatori di una informativa sull'andamento della società.

La voce D) 3- oltre l'esercizio-include le quote infruttifere versate dai soci nel momento in cui prendono possesso dell'alloggio (così come previsto dall'art.28 del regolamento Sociale). Tale voce rientra tra i debiti di durata residua superiore a 5 anni e non è stata indicata a bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, così come previsto dai nuovi OIC, in quanto esiste la presunzione che per questi debiti, venendo rimborsati a lungo termine (solo al rilascio dell'alloggio da parte del socio), non ci sarà differenza tra il valore iniziale ed il valore a scadenza e comunque qualora ci fosse una differenza, questa risulterebbe irrilevante.

Le voci del passivo di bilancio D) 4- entro l'esercizio- e D) 4 -oltre l'esercizio successivo-, di un totale complessivo di 2.872.781:

- esigibili entro l'esercizio successivo	€ 145.319
- esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 2.727.462
TOTALE	€ 2.872.781

e per cui si dettaglia che:

- esigibili entro 5 anni	€ 771.216
- esigibili oltre 5 anni	€ 2.101.565

TOTALE

€ 2.872.781

La voce di bilancio D) 5-oltre l'esercizio- "debiti verso altri finanziatori" al 31.12.2023 si riferisce a contributi che la Società ha ottenuto negli anni passati in seguito alla realizzazione di n. 115 alloggi di edilizia agevolata nei comuni di Modena, Carpi, Formigine, Mirandola e Sassuolo dalla Regione Emilia Romagna e che dovrà restituire in rate costanti a partire dal 31mo anno al 45mo anno successivo all'integrale erogazione dell'anticipazione (riferimento Legge 179 del 17/02/92 e DM LL.PP.5 /8/1994). Il valore a fine esercizio 2023 è stato rivalutato, come previsto dall' art.7 del DM sopra citato, applicando l'indice FOI medio dell'anno 2023 pari al 5,52%, ed è pertanto variato rispetto all'esercizio precedente.

La voce di bilancio D) 7 "debiti verso fornitori" fa riferimento a debiti nei confronti di fornitori con i quali la società intrattiene rapporti e a fronte di fatture per interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare della Cooperativa.

La voce D) 12 "Debiti Tributari" include tutti i debiti legati al sostituto d'imposta.

La voce D) 13 "Debiti verso istituti previdenziali" include i debiti che la Cooperativa ha nei confronti dell'INPS sempre quale sostituto d'imposta.

La voce D) 14 "altri debiti" include una serie di debiti precisati in calce al prospetto delle variazioni e scadenze dei debiti.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	9.562.534	2.617	9.565.151	1.815.667	7.749.484	-
Debiti verso banche	3.013.920	(141.139)	2.872.781	145.319	2.727.462	2.101.564
Debiti verso altri finanziatori	4.202.253	191.622	4.393.875	-	4.393.875	-
Debiti verso fornitori	985.784	(150.608)	835.176	835.176	-	-
Debiti tributari	34.489	(4.169)	30.320	30.320	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.897	(1.184)	20.713	20.713	-	-
Altri debiti	60.879	596.213	657.092	257.092	400.000	-
Totale debiti	17.881.756	493.352	18.375.108	3.104.287	15.270.821	2.101.564

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti verso soci per finanziamenti" -voce D3) - pari ad € 9.565.151 fa riferimento:

a) all'ammontare dei prestiti sociali, esigibili entro l'esercizio, che la Società ha in essere con i propri soci per complessivi € 1.815.667 potendo in forza ed in applicazione del proprio statuto sociale eseguire la raccolta tra tutti i propri soci; il valore al 31/12/2022 degli stessi era di € 1.944.734 e nel 2023 sono state registrate variazioni, in aumento per capitalizzazione interessi netti di € 21.341 e per conferimenti € 272.294, e in diminuzione dovute a prelevamenti ed estinzioni per € 422.704. Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati accessi n.1 di prestito sociale e non ci sono state estinzioni; trattasi di depositi costituiti da libretti di deposito al portatore, quindi non vincolati.

b) all'ammontare della quota infruttifera per complessivi € 7.749.484 (così come indicato dall'art. 28 del Regolamento sociale) che ogni socio assegnatario versa alla società nel momento in cui prende possesso dell'alloggio. Tale importo viene indicato nell'atto di assegnazione e rimborsato al socio solo in caso di rinuncia all'alloggio stesso (così come previsto dall'art. 28 del Regolamento sociale). Il saldo in aumento è il risultato delle variazioni in aumento (che si riferiscono a quote incassate nel corso dell'esercizio 2023 per effetto di assegnazioni di alloggi provenienti dalla graduatoria di "risulta" e alla lista "cambio alloggio" e le variazioni in diminuzione (che si riferiscono a quote rimborsate nel corso del 2023 a seguito di rilascio alloggio/cambio alloggio e trattenute a compensazione di crediti) per un saldo in aumento di complessivo di € 131.685

Relativamente al valore di fine esercizio del "Debito verso Banche" pari ad € 2.872.781 -voce D) 4- si precisa che detto importo include le residue rate in linea capitale dei n.3 finanziamenti che la Cooperativa ha ottenuto tramite la CDP (Cassa Depositi e Prestiti) a seguito del Sisma 2012.

Il valore di fine esercizio dei "Debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo" - voce D) 5- ammonta ad € 4.393.875 si riferisce, come detto in precedenza, ai contributi che la Società ha ottenuto negli anni passati in seguito alla realizzazione di 115 alloggi di edilizia agevolata nei Comuni di Modena, Carpi, Formigine, Sassuolo e la variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente è ascrivibile alla rivalutazione in base all'indice ISTAT 2023 così come previsto dall'art.7 del DM LL. PP 05/08/1994 che regola detto finanziamento.

Il valore di fine esercizio del "Debito verso fornitori" -voce D) 7- ammonta ad € 835.176 e le variazioni si riferiscono alla movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio 2023.

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti Tributari" -voce D) 12- ed ammontante ad € 30.320, include tutti i debiti legati al sostituto d'imposta (IRPEF -Addizionale Regionale e Comunale) per € 22.790, il debito per ritenute eseguite sugli interessi provenienti dal prestito sociale al 31/12/2023 nella misura del 26% (entrata in vigore con la legge n.89 del 23/06 /2014 sulla tassazione rendite finanziarie) che ammontano a € 7.498, il debito imposta di bollo virtuale per € 32.

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti verso Istituti previdenziali" - voce D13-pari ad € 20.713 include i debiti che la Cooperativa ha esclusivamente nei confronti dell'INPS e dell'INAIL per contributi su retribuzioni, emolumenti agli amministratori e retribuzioni differite dei dipendenti.

Il valore di fine esercizio relativo ad "Altri Debiti" - voce D) 14- paria a € 657.092 fa riferimento a:

- l'ammontare di 257.092 esigibili entro l'esercizio successivo che include:
 - i. il debito verso il Comune di Modena pari a € 200.000 per il pagamento rateale 2024 per l'acquisizione del diritto di superficie di 99 anni su un terreno nel comune stesso;
 - ii. altri debiti diversi per i debiti verso il personale dipendente per la mensilità di dicembre onorata in data 10/01/2024 per € 12.643 il debito nei confronti sempre del personale dipendente per ferie maturate e non godute al 31/12/2023 per complessivi € 6.220; il debito verso gli amministratori per gli emolumenti di dicembre ed i gettoni di presenza maturati nell'esercizio 2023 per € 7.282; debiti verso sindaci con co.co.co per € 2.420; debiti relativi alle quote sociali dei soci che hanno comunicato il loro recesso nell'esercizio 2023 per € 3.641; debiti verso i dipendenti per rateo della 14ma mensilità per € 8.391; debiti nei confronti di terzi per € 12.647; debiti verso soci per € 26 per debiti nei confronti di coloro che hanno avanzato domanda di ammissione a socio con perfezionamento di ammissione in corso e 3.823 di natura transitoria della gestione corrente dei fabbricati.
- l'ammontare di 400.000 esigibili oltre l'esercizio successivo che include il debito verso il Comune di Modena per il pagamento rateale 2025 e 2026 per l'acquisizione del diritto di superficie di 99 anni su un terreno nel comune stesso.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono iscritte voci relative a debiti inerenti operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	22.169	8.399	30.568
Totale ratei e risconti passivi	22.169	8.399	30.568

I risconti passivi si riferiscono ai proventi finanziari di competenza di esercizi successivi legati alla cessione dei crediti d' imposta 110%

Nota integrativa, conto economico

Si descrivono di seguito le voci componenti il Conto economico del bilancio chiuso al 31/12/2023.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio in base al criterio della competenza economica.

I ricavi conseguiti nell'esercizio 2023 si riferiscono a canoni d'uso per i 933 alloggi di proprietà della Cooperativa, esistenti nella sola provincia di Modena, che la stessa ha assegnato ai propri soci in godimento permanente ad eccezione di un locale a Fossa di Concordia adibito ad ambulatorio di medicina di base e di n 7 alloggi assegnati in modo temporaneo e con finalità umanitarie di emergenza alla Associazione Porta aperta e Caleidos di Modena.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Tutti i Ricavi rivenienti dalle Vendite e Prestazioni, indicati in bilancio alla voce A1) per € 2.551.830 provengono dall'attività della Cooperativa, ovvero si riferiscono ai canoni d'uso degli alloggi assegnati in godimento ai soci per € 2.508.863, ai canoni da locazione di ambulatorio e di appartamenti con convenzioni con enti Onlus con convenzioni a tempo determinato per situazioni di crisi per € 32.804 e di prestazioni per servizi di gestione dei fabbricati per € 10.163.

Il valore indicato in bilancio alla voce A5)"altri ricavi e proventi "per un importo totale di € 264.419 è così dettagliato:

€	88.793	Proventi legati ai rimborsi effettuati nel 2022 della cosiddetta "Cambiale Errani"
€	5.184	Sopravvenienze attive diverse
€	44.586	Contributi da GSE rivenienti da sostituzioni caldaie
€	44.533	Sopravvenienze attive da eventi straordinari esercizi precedenti (per revisione adeguamento Istat del 2021 e 2022 su debiti verso altri finanziatori" riferisce a contributi che la Società ha ottenuto negli anni passati e che dovrà restituire in rate costanti a partire dal 31mo anno al 45mo anno successivo all'integrale erogazione dell'anticipazione (riferimento Legge 179 del 17/02/92 e DM LL.PP.5/8 /1994)).
€	76.459	Indennizzi assicurativi per sinistri su immobili che vanno ad abbattere le manutenzioni di ripristino
€	4.864	Altri ricavi inclusi Contributo per sponsor a "Unicapi notizie"

Come si desume da tali dati, la Società ha operato quasi totalmente con i soci e per un valore di solo € 32.804 con soggetti non soci con locazioni temporanea per un ambulatorio e due enti Onlus.

La somma dei diversi valori sopra indicati porta ad un Totale Valore della Produzione di complessivi € 2.816.249 rilevando la seguente attività svolta:

Valore dei Ricavi A1) = € 2.551.830 di cui € 2.508.863 dai soci con una percentuale di prevalenza del 98,32%

Valore della Produzione A) = € 2.816.249

Il valore di A1 Ricavi dalle vendite a soci di € 2.508.863 corrisponde al 89,09 % di A) Valore della produzione. Le percentuali rappresentate attestano che l'attività è sviluppata prevalentemente in favore dei soci e si conferma pertanto la mutualità prevalente della cooperativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Non esiste una suddivisione dei ricavi per area geografica operando la Cooperativa esclusivamente nei Comuni di Modena e Provincia.

Costi della produzione

I costi sono stati contabilizzati per competenza e per inerenza ai ricavi cui si riferiscono.

La voce di bilancio B6) PER MATERIE PRIME di complessivi € 664 si riferisce all'acquisto di dispositivi di sicurezza e protezione individuale.

La voce B7) PER SERVIZI di complessivi € 1.017.559 include i costi per servizi secondo la seguente ripartizione:

MANUTENZIONI DI RIPRISTINO, PERIODICHE E PER SOSTITUZIONE CALDAIE	€ 570.030
---	-----------

SERVIZI AMM.VI/GENERALI	€ 425.145
SPESE BANCARIE	€ 22.384

Le manutenzioni di ripristino e periodiche risultano in valore assoluto superiori al piano previsionale delle manutenzioni inserito nel Bilancio Preventivo 2023 ma si sono resi necessari per il maggiore numero di ristrutturazioni effettuate sugli alloggi di "risultata" deliberati da CDA compatibili con le disponibilità economiche finanziarie della cooperativa.

La voce di bilancio B8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI di complessivi € 14.840 si riferisce ai costi sostenuti per canone di locazione garage ed utilizzo sale condominiali, alle spese condominiali del condominio in cui è ubicata la sede della Cooperativa ed al canone di noleggio di attrezzature d'ufficio.

La voce di bilancio B9) COSTI PER IL PERSONALE, include il costo dei salari e stipendi, gli oneri sociali, il trattamento di fine rapporto e altri accessori sempre legati al personale dipendente per un importo complessivo di € 319.778.

La voce di bilancio B10) TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI di complessivi € 524.523 include i seguenti costi, al netto del risconto attivo di € 9.414 relativo ai costi dell'impianto solare termico dei fabbricati di MO81 e MO44 a carico dei fabbricati stessi:

AMMORTAMENTI IMMOB. IMMATERIALI	€ 467
AMMORTAMENTO FABBRICATI CIVILI	€ 509.556
AMMORTAMENTO FABBRICATI STUMENTALI	€ 10.307
AMMORTAMENTOMOBILI E ARREDO	€ 1.241
AMMORTAMENTO IMPIANTI /MACCH.	€ 2.916
AMMORTAMENTO BENI MATERIALI	€ 36

La voce di bilancio B14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE di complessivi € 179.806 include i seguenti costi:

SPESE DI RAPPRESENTANZA	€ 1.668
EROGAZIONI LIBERALI ALLUVIONATI E OMAGGI.	€ 6.440
IMU	€ 4.350
IMP.DIRITTI CAMERALI, RIFIUTI, VAL.BOLLATI e Altre Imposte	€ 8.644
IMPOSTE Burana	€ 9.075
SPESE E PERD. E SOPRAVV PASSIVE	€ 4.220
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	€ 18.254
CANCELLERIA	€ 4.824
ABBONAMENTI GIORNALI	€ 508
PERDITE SU CREDITI	€ 22.086
ARROTONDAMENTI	€ 4
COSTI/SPESE DIVERSE	€ 8.979
REVISIONE ANNUALE/BIENNALE	€ 1.961
ONERI Camposanto X-Y-Rovereto per MUDE	€ 88.793

La voce "Perdite su Crediti" è da ascrivere allo stralcio dei crediti vantati nei confronti di soci valutati non più recuperabili e come da delibera del CDA n° 74 del 18/12/2023 per un valore pari a € 22.085.

Gli oneri afferenti la sistemazione, a seguito del sisma 2012, delle palazzine CAMPOSANTO Y, CAMPOSANTO X e ROVERETO sono relativi alle rate di rimborso della "Cambiale Errani" ed ascrivibili all'esercizio 2023.

Proventi e oneri finanziari

La voce di bilancio C) Proventi Finanziari include:

- Dividendi da società di capitale € 31
- Proventi Finanziari da titoli che non

costituiscono partecipazioni	€ 25.138
- Interessi attivi da banche su c/c e CD	€ 13.953
- Interessi attivi da clienti	€ 4.407
- Altri proventi finanziari	€ 12.472

Gli interessi attivi verso banche riguardano gli interessi maturati sui c/c bancari liberi o vincolati e su certificati di deposito, operazioni queste attivate nell'esercizio al fine di ottenere una remunerazione migliore delle disponibilità liquide, rispetto alla remunerazione prevista dal sistema bancario per quanto riguarda i c/c liberi, pur in un ambito di bassissima rischiosità del capitale. I proventi da partecipazione sono relativi al dividendo sulle azioni BPER possedute. La voce "Atri proventi finanziari" comprende la differenza tra il corrispettivo pattuito per il credito tributario ceduto e il valore contabile risultante in bilancio al momento della cessione.

Relativamente agli oneri finanziari C17 si rimanda al prospetto ed al commento successivo.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi/oneri finanziari sono suddivisi nel Conto Economico per natura del soggetto creditore.

Gli oneri finanziari ammontanti complessivamente ad € 296.538 sono ascrivibili agli interessi che la cooperativa riconosce ai soci in forza della raccolta del risparmio sociale per € 28.839, alla rivalutazione in base all'indice FOI medio del 2023 del contributo che la Società dovrà restituire alla Regione Emilia Romagna, ottenuto in base alle Leggi n. 457 del 08/05/78 e n. 179 del 17/02/92 per € 192.783, ad oneri finanziari per cessione del credito di imposta su superbonus e sismabonus per € 13.037, a oneri finanziari per fidejussioni per € 27.222 ed a Sopravvenienze passive da esercizi precedenti di € 34.657 per revisione adeguamento Istat del 2021 e 2022 su debiti verso altri finanziatori" riferisce a contributi che la Società ha ottenuto negli anni passati e che dovrà restituire in rate costanti a partire dal 31mo anno al 45mo anno successivo all'integrale erogazione dell'anticipazione (riferimento Legge 179 del 17/02/92 e DM LL.PP.5/8/1994)).

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.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Imposte correnti:

Le imposte dell'esercizio sono state determinate in conformità alla normativa fiscale vigente. L'aliquota applicata per determinare gli stanziamenti dell'esercizio è stata quella del 24% per l'IRES e del 3,9% per l'IRAP.

La voce di bilancio IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO di complessivi € 127.916 include

IMPOSTE CORRENTI pari a € 127.916 includono

Imposte Ires € 116.099

Imposte Irap € 11.817

Nell'esercizio non esistono poste che diano luogo a differenze temporanee tassabili in futuro, la cui sussistenza comporterebbe l'iscrizione di imposte differite passive mediante imputazione delle stesse ad apposito fondo del passivo.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

A seguito dell'emanazione del D.Lgs. 139/2015, il Rendiconto finanziario è un documento che fa parte del bilancio d'esercizio redatto in forma ordinaria.

Esso è un prospetto contabile che presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio, mediante l'esposizione dei flussi finanziari derivanti dall'attività reddituale, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento.

Le disponibilità liquide sono rappresentate dai depositi bancari e postali, dagli assegni, dal denaro e dai valori di cassa, anche espressi in valuta estera.

Come ammesso dall'OIC 10, per la redazione del rendiconto finanziario è stato adottato il metodo indiretto, che consente di determinare il flusso finanziario dell'attività operativa mediante la rettifica dell'utile o della perdita d'esercizio riportato nel conto economico.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La Cooperativa al 31/12/2023 impiega n. 6 persone: n. 1 quadro, 2 impiegati tecnico e 3 impiegati amministrativi, di cui n. 2 part-time,

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	5
Totale Dipendenti	6

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

Nel rispetto dell'obbligo di informativa di cui al rinnovato art. 2427, co. 1, n. 16, C.C., si fornisce l'ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti, concessi agli amministratori ed ai sindaci, cumulativamente per ciascuna categoria.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	49.380	12.340

Nell'esercizio 2023 la Società, così come deliberato nell'Assemblea dei Soci del 25 Maggio 2022, ha corrisposto un compenso lordo al Collegio Sindacale pari ad € 12.340.

Anche agli Amministratori della Società è stato corrisposto, così come deliberato sempre nell'Assemblea dei Soci del 10 luglio 2022, un compenso lordo annuo al Presidente del CdA, al Vice Presidente, ai Responsabili delle tre Commissioni ed un gettone di presenza agli altri amministratori per la partecipazione ad ogni seduta di Consiglio per complessivi € 49.380, oltre ai rimborsi chilometrici e rimborso spese per missioni richieste dalla Società per complessivi € 2.638.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si fornisce l'ammontare dei corrispettivi spettanti alla società di revisione legale, come richiesto dall'art. 2427, n. 16-bis, C.C..

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.370
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.370

Nel 2023 si sono sostenute spese per la revisione contabile per complessivi € 13.370. Durante l'Assemblea soci del 20/05 /2023 è stato deliberato di conferire l'incarico alla società di Revisione Essezeta Controlgest Srl per il triennio 2023-2024-2025 per la certificazione del Bilancio ai sensi L. 59/92 e dell'art. 14 D.Lgs 39/2010 con il compenso annuo complessivo di € 11.000 oltre alle spese vive associate alla conduzione dell'incarico.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Come richiesto dal nuovo art. 2427, co. 1, n. 9, C.C. - a norma del quale occorre indicare in nota integrativa "l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicati" (così come sostituito dal D.Lgs. 139/2015), si forniscono le seguenti informazioni:

L'importo complessivo dei predetti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, è costituito dalle garanzie reali concesse a terzi sui fabbricati a garanzia dei finanziamenti ricevuti e sono così dettagliati:

PER FIDEIUSSIONI:

- 1) a favore della Regione Emilia Romagna € 667.614

Le fidejussioni rilasciate da Carisbo a favore della Regione Emilia Romagna per complessivi €667.614 si riferiscono all'intervento edilizio in corso di realizzazione a Fossa di Concordia e per il quale la RER ha già riconosciuto nel 2023 ultima tranche del contributo e che si provvederà nel 2024 a fare chiudere

- 2) a favore del Comune di Concordia € 607.976

Trattasi di due fidejussioni rilasciate da Intesa San Paolo per € 373.613 ed € 234.363, sono a favore del rispettivo Comune di Concordia ove è stato realizzato l'intervento indicato al punto precedente

- 3) a favore del Comune di Modena € 3.614.294 e di 600.000 a garanzia di obblighi e oneri per concessioni edilizie n. 302/2023 del 16/06/2023 e del 20/06/2023 denominato "Comparto Nonantolana - Demolizione edifici esistenti e realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale sociale-ERS" con convenzione tra Comune di Modena e Unicapi progetti PNRR.

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

La Società, alla data di redazione del presente bilancio, non è a conoscenza di fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, tali da pregiudicare il risultato conseguito.

In relazione ai conflitti internazionali, si precisa che la società non opera in mercati stranieri e non subisce quindi conseguenze dirette dai conflitti internazionali o se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

In tale contesto, la società sta approntando tutte le misure necessarie finalizzate a contenere gli impatti negativi al fine di salvaguardare i risultati economici e la generazione di cassa.

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

Si dichiara che, nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha incassato aiuti di Stato, oggetto di pubblicazione nel Registro Nazionale degli aiuti di Stato, al quale conseguentemente si rinvia per le informazioni relativi ai vantaggi economici riconosciuti, assolvendo in tal modo l'obbligo informativo di trasparenza di cui alla Legge 124/2017, in conformità a quanto previsto dall'art. 1, co. 125-quinquies, L. 124/2017.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il bilancio chiude con un utile di € 390.626 per il quale il Consiglio di Amministrazione propone alla presente Assemblea dei soci la seguente destinazione: 30%, pari ad € 117.188, a riserva legale; 3%, pari ad € 11.719, ai fondi mutualistici di cui alla Legge 59/1992 e la residua parte, pari ad € 261.719 alle riserve. La società in tal modo può beneficiare delle agevolazioni fiscali di legge, previsti dall' art. 12 della Legge 904/77.

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 31/12/2023 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

Modena, lì 27.03.2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Bertacchini Loris