

NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	87100 COSENZA (CS) VIA ANTONIO SCOPELLITI
Codice Fiscale	02409530785
Numero Rea	CS 163208
P.I.	02409530785
Capitale Sociale Euro	11082.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI (412000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A136219

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	-	2.800
4) altri beni	1.099	3.505
Totale immobilizzazioni materiali	1.099	6.305
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	1.549	1.549
Totale partecipazioni	1.549	1.549
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.549	1.549
Totale immobilizzazioni (B)	2.648	7.854
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.228.000	1.228.000
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	5.682.432	6.073.825
Totale rimanenze	6.910.432	7.301.825
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	441.750	490.087
Totale crediti verso clienti	441.750	490.087
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	218.280	243.325
Totale crediti tributari	218.280	243.325
5-ter) imposte anticipate	3.768	3.768
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	873.134	922.766
Totale crediti verso altri	873.134	922.766
Totale crediti	1.536.932	1.659.946
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	1.725	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.725	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	39.872	32.354
2) assegni	6.943	6.943
3) danaro e valori in cassa	3.035	586
Totale disponibilità liquide	49.850	39.883
Totale attivo circolante (C)	8.498.939	9.001.654
D) Ratei e risconti	172	172
Totale attivo	8.501.759	9.009.680
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.082	11.632
IV - Riserva legale	15.604	14.527
V - Riserve statutarie	32.730	30.326
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Varie altre riserve	2 ⁽¹⁾	-
Totale altre riserve	2	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.167	3.589
Totale patrimonio netto	64.585	60.074
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	11.211	-
4) altri	12.000	12.000
Totale fondi per rischi ed oneri	23.211	12.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	49.605	70.676
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.200	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	23.200	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	176	57.489
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.303.207	1.513.656
Totale debiti verso banche	1.303.383	1.571.145
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.955.329	3.996.941
Totale debiti verso altri finanziatori	3.955.329	3.996.941
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.690.457	1.172.266
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	260.791
Totale acconti	1.690.457	1.433.057
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.177.037	1.335.776
Totale debiti verso fornitori	1.177.037	1.335.776
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	149.155	134.653
Totale debiti tributari	149.155	134.653
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.360	3.074
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.360	3.074
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.437	392.284
Totale altri debiti	49.437	392.284
Totale debiti	8.364.358	8.866.930
Totale passivo	8.501.759	9.009.680

(1)

Varie altre riserve	31/12/2018
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	785.172	3.802.280
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(391.393)	(2.325.423)
5) altri ricavi e proventi		
altri	8.980	15.428
Totale altri ricavi e proventi	8.980	15.428
Totale valore della produzione	402.759	1.492.285
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	41.614	1.075.300
7) per servizi	229.990	180.094
8) per godimento di beni di terzi	700	600
9) per il personale		
a) salari e stipendi	91.266	104.579
b) oneri sociali	10.707	721
c) trattamento di fine rapporto	5.700	8.006
e) altri costi	-	10.800
Totale costi per il personale	107.673	124.106
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	4.800
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.406	3.210
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.406	8.010
14) oneri diversi di gestione	11.884	40.903
Totale costi della produzione	394.267	1.429.013
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	8.492	63.272
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.559	44.370
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.559	44.370
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.559)	(44.370)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.933	18.902
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	15.301
imposte relative a esercizi precedenti	-	12
imposte differite e anticipate	1.766	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.766	15.313
21) Utile (perdita) dell'esercizio	5.167	3.589

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.167	3.589
Imposte sul reddito	1.766	15.313
Interessi passivi/(attivi)	1.559	44.370
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	8.492	63.272
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.406	8.010
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.766)	(3.768)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	640	4.242
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	9.132	67.514
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	391.393	(7.301.825)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	48.337	(490.087)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(158.739)	1.335.776
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-	(172)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	21.492	796.977
Totale variazioni del capitale circolante netto	302.483	(5.659.331)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	311.615	(5.591.817)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.559)	(44.370)
(Imposte sul reddito pagate)	(4.474)	(15.313)
(Utilizzo dei fondi)	(9.860)	82.676
Totale altre rettifiche	(15.893)	22.993
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	295.722	(5.568.824)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	2.800	(9.515)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(4.800)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.549)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	(1.725)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.075	(15.864)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(57.313)	57.489
Accensione finanziamenti	23.200	5.510.597
(Rimborso finanziamenti)	(252.061)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(656)	56.485
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(286.830)	5.624.571
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	9.967	39.883
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	32.354	-
Assegni	6.943	-
Danaro e valori in cassa	586	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	39.883	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	39.872	32.354
Assegni	6.943	6.943
Danaro e valori in cassa	3.035	586
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	49.850	39.883

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 5.167.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'edilizia economica e popolare dove opera con spirito mutualistico e senza finalità di lucro fin dalla sua costituzione.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha cambiato i principio contabile

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non ci sono problematiche di comparabilità e di adattamento da rilevare

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	{ }%
Impianti e macchinari	{ 15 }%
Attrezzature	{ 20 }%
Altri beni	{ 12 }%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

La rilevazione iniziale dei crediti è effettuata al valore di presumibile realizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente nota integrativa.

Nel dettaglio le rimanenze sono così identificate per ciascun intervento:

Rimanenze Terreno Macchiabella	€.	1.228.000		
Rimanenza alloggi Viale Mancini	€.	1.763.620		
Rimanenza costruzioni in corso Loc. Machiabella	€.	3.915.030		
Rimanenza servizi in corso San Vito Alto	€.	3.782		
Totale rimanenze al 31/12/2018			€.	6.910.432

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze nelle condizioni attuali, trattandosi di fabbricati in corso di costruzione e fabbricati finiti.

I prodotti in corso di produzione sono iscritti in base a:

costi sostenuti nell'esercizio.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

il debito per imposte è rilevato alla voce fondo imposte e tasse che è composto dal debito Ires di competenza dell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che nel caso della cooperativa edilizia coincide con la stipula del rogito notarile per l'assegnazione degli alloggi.

Criteri di rettifica

non sono stati adottati criteri di rettifica.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.099	6.305	(5.206)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.440	1.016	45.228	54.684
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.640	1.016	41.723	48.379
Valore di bilancio	2.800	-	3.505	6.305
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	(2.800)	-	-	(2.800)
Ammortamento dell'esercizio	-	-	2.406	2.406
Totale variazioni	(2.800)	-	(2.406)	(5.206)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.440	1.016	45.227	50.683
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.440	1.016	44.128	49.584
Valore di bilancio	-	-	1.099	1.099

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.549	1.549	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.549	1.549
Valore di bilancio	1.549	1.549
Valore di fine esercizio		
Costo	1.549	1.549
Valore di bilancio	1.549	1.549

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

- al costo di acquisto o di sottoscrizione

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	1.549

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
	1.549
Totale	1.549

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
6.910.432	7.301.825	(391.393)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.228.000	-	1.228.000
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	6.073.825	(391.393)	5.682.432
Totale rimanenze	7.301.825	(391.393)	6.910.432

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.536.932	1.659.946	(123.014)

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	490.087	(48.337)	441.750	441.750
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	243.325	(25.045)	218.280	218.280

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.768	-	3.768	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	922.766	(49.632)	873.134	873.134
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.659.946	(123.014)	1.536.932	1.533.164

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	441.750	441.750
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	218.280	218.280
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.768	3.768
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	873.134	873.134
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.536.932	1.536.932

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.725		1.725

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	1.725	1.725
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.725	1.725

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
49.850	39.883	9.967

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	32.354	7.518	39.872
Assegni	6.943	-	6.943
Denaro e altri valori in cassa	586	2.449	3.035

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale disponibilità liquide	39.883	9.967	49.850

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
172	172	

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	172	172
Totale ratei e risconti attivi	172	172

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	172
	172

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
64.585	60.074	4.511

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	11.632	(550)		11.082
Riserva legale	14.527	1.077		15.604
Riserve statutarie	30.326	2.404		32.730
Altre riserve				
Varie altre riserve	-	2		2
Totale altre riserve	-	2		2
Utile (perdita) dell'esercizio	3.589	1.578	5.167	5.167
Totale patrimonio netto	60.074	4.511	5.167	64.585

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	11.082	B
Riserva legale	15.604	A,B
Riserve statutarie	32.730	A,B,C,D
Altre riserve		
Varie altre riserve	2	
Totale altre riserve	2	
Totale	59.418	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	A,B,C,D
Totale	2	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni	11.632	14.527	30.326	3.589	60.074
Risultato dell'esercizio precedente				3.589	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	11.632	14.527	30.326	3.589	60.074
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni	(550)	1.077	2.406	1.578	4.511
Risultato dell'esercizio corrente				5.167	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	11.082	15.604	32.732	5.167	64.585

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
23.211	12.000	11.211

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	12.000	12.000
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(11.211)	-	(11.211)
Totale variazioni	11.211	-	11.211
Valore di fine esercizio	11.211	12.000	23.211

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
49.605	70.676	(21.071)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	70.676
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	21.071
Totale variazioni	(21.071)
Valore di fine esercizio	49.605

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
8.364.358	8.866.930	(502.572)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	-	23.200	23.200	23.200	-
Debiti verso banche	1.571.145	(267.762)	1.303.383	176	1.303.207
Debiti verso altri finanziatori	3.996.941	(41.612)	3.955.329	-	3.955.329
Acconti	1.433.057	257.400	1.690.457	1.690.457	-
Debiti verso fornitori	1.335.776	(158.739)	1.177.037	1.177.037	-
Debiti tributari	134.653	14.502	149.155	149.155	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.074	13.286	16.360	16.360	-
Altri debiti	392.284	(342.847)	49.437	49.437	-
Totale debiti	8.866.930	(502.572)	8.364.358	3.105.822	5.258.536

I debiti più rilevanti al 31/12/2018 risultano così costituiti:

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro {1.303.383}, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai soci relativi alla futura assegnazione degli alloggi non ancora effettuate;

Nello stato patrimoniale i debiti commerciali e finanziari verso cooperative/consorzi e i debiti commerciali e finanziari verso soci sono iscritti tra gli altri debiti mentre i debiti per prestito sociale sono iscritti tra i debiti verso altri finanziatori.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al costo ammortizzato al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro {1.766}.

Inoltre, sono iscritti debiti per Erario c/Ritenute per €.59.042.

Debiti per tributi IMU per €.88.347

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	23.200	23.200
Debiti verso banche	1.303.383	1.303.383
Debiti verso altri finanziatori	3.955.329	3.955.329
Acconti	1.690.457	1.690.457
Debiti verso fornitori	1.177.037	1.177.037
Debiti tributari	149.155	149.155
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.360	16.360
Altri debiti	49.437	49.437
Debiti	8.364.358	8.364.358

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	23.200	23.200
Debiti verso banche	1.303.207	1.303.207	176	1.303.383
Debiti verso altri finanziatori	-	-	3.955.329	3.955.329
Acconti	-	-	1.690.457	1.690.457
Debiti verso fornitori	-	-	1.177.037	1.177.037
Debiti tributari	-	-	149.155	149.155
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	16.360	16.360
Altri debiti	-	-	49.437	49.437
Totale debiti	1.303.207	1.303.207	7.061.151	8.364.358

Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	23.200
Totale	23.200

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
402.759	1.492.285	(1.089.526)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	785.172	3.802.280	(3.017.108)
Variazioni rimanenze prodotti	(391.393)	(2.325.423)	1.934.030
Altri ricavi e proventi	8.980	15.428	(6.448)
Totale	402.759	1.492.285	(1.089.526)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

- | | | |
|----|--|-----------|
| a) | Ricavi da Assegnazione alloggi ai soci | € 527.172 |
| b) | Ricavi per vendita immobili a non soci | € 258.000 |

Categoria	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Vendite e prestazioni ai soci	527.172	3.472.280	(2.945.108)
Vendite e prestazioni a non soci	258.000	330.000	(72.000)
Totale	785.172	3.802.280	(3.017.108)

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	785.172
Totale	785.172

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Percentuale
Soggetti soci cooperativa	67,14
Soggetti non soci (terzi clienti)	32,86

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	785.172
Totale	785.172

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
394.267	1.429.013	(1.034.746)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	41.614	1.075.300	(1.033.686)
Servizi	229.990	180.094	49.896
Godimento di beni di terzi	700	600	100
Salari e stipendi	91.266	104.579	(13.313)
Oneri sociali	10.707	721	9.986
Trattamento di fine rapporto	5.700	8.006	(2.306)
Altri costi del personale		10.800	(10.800)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		4.800	(4.800)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.406	3.210	(804)
Oneri diversi di gestione	11.884	40.903	(29.019)
Totale	394.267	1.429.013	(1.034.746)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Personale dipendente	91.266	10.707	5.700
Totale	91.266	10.707	5.700

]

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(1.559)	(44.370)	42.811

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.559)	(44.370)	42.811
Totale	(1.559)	(44.370)	42.811

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.558
Altri	1
Totale	1.559

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	1.555	1.555
Sconti o oneri finanziari	3	3
Arrotondamento	1	1
Totale	1.559	1.559

Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio

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

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 quinquies e sexies), C.c..

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2513:

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile:

In effetti la cooperativa appartiene al settore delle cosiddette cooperative di utenza, in quanto cooperativa di abitazione.

Lo scambio mutualistico consacrato nello Statuto della vostra cooperativa consiste nel soddisfacimento da parte dei soci di un bisogno abitativo a condizioni più favorevoli rispetto a quelle che si possono ottenere normalmente sul mercato, mediante, appunto, le gestione in forma associata del programma di costruzione.

Pertanto, è opportuno sottolineare, che per il tipo di scambio mutualistico perseguito, affinché risulti verificata la condizione di prevalenza ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2513 c.c., deve verificarsi che i ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso i soci siano superiori al cinquanta per cento del totale delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425 primo comma punto A1.

Lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova, pertanto, la sua espressione nel conto economico all'interno della voce A1 – ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci e di quelli effettuati nei confronti dei terzi si è proceduto a dare una distinta contabilizzazione degli stessi attraverso l'attribuzione ai soci di apposita e contraddistinta numerazione contabile, per cui:

nello stato patrimoniale avremo la voce Crediti V/Clienci per le vendite fatte ai non soci e Crediti V/soci per le assegnazioni fatte ai soci.

Analogamente, anche la voce Ricavi è stata suddivisa in :

- a) Ricavi derivanti dall'assegnazione ai soci;
- b) Ricavi delle vendite ai non soci.

Pertanto, adesso è possibile procedere alla dimostrazione della condizione di prevalenza che è documentata dai sottoelencati dati contabili:

RICAVI – Voce A1 : ricavi delle vendite e delle prestazioni dell'esercizio per complessive €. 883.172

Di cui :

voce A1 a): ricavi derivanti da soci cooperatori	€. 527.172	
voce A1 b): ricavi delle vendite ai non soci		€. 258.000

come si può evincere dai dati sopra riportati, la Cooperativa nel corso dell'anno 2018 ha registrato ricavi collocabili nella voci A1 di importo considerevole. Di tale importo, pari a complessivi €. 785.172, solo €. 258.000 sono stati i ricavi derivanti da vendite a non soci, pertanto i ricavi prodotti dalle assegnazioni ai soci superano abbondantemente la percentuale del 50% essendo pari al 67,14%.

Pertanto la cooperativa mantiene la propria condizione di mutualità prevalente, essendo la maggior parte della propria attività rivolta al soddisfacimento del bisogno abitativo dei propri soci per tramite della realizzazione degli interventi edilizi in corso, di cui alcuni atti di assegnazione si sono posti in essere nell'esercizio appena concluso.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2545-sexies, C.c..

La società cooperativa non ha applicato i ristorni

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

La società cooperativa non ha quote di emissione di gas a effetto serra.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2018	Euro	5.167
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	155
a rivalutazione quote sociali cooperatori	Euro	
a remunerazione quote sociali cooperatori	Euro	
a rivalutazione azioni soci sovventori	Euro	
a remunerazione azioni soci sovventori	Euro	
a rivalutazione azioni di partecipazione coop.	Euro	
a remunerazione azioni di partecipazione coop.	Euro	
Attribuzione:		
a riserva legale 30%	Euro	1.550

Risultato d'esercizio al 31/12/2018	Euro	5.167
a riserva statutaria	Euro	3.462
a riserva straordinaria	Euro	
a copertura perdite pregresse	Euro	

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Rocco Filippelli