

NOVA CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

Sede in VIA ANTONIO SCOPELLITI -87100 COSENZA (CS)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2018

Signori Soci,

L'esercizio chiuso al 31/12/2018 riporta un risultato positivo pari a Euro 5.167.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Cooperativa, 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.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Cosenza sito in Via Antonio Scopelliti n. 57. La cooperativa non ha sede secondarie.

Sotto il profilo giuridico la società cooperativa non ha partecipazioni di controllo né dirette né indirette.

Andamento della gestione**Andamento generale dell'attività**

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno (2018) dall'assegnazione ai soci di unità immobiliare e della vendita di unità immobiliari posti sul mercato.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra Cooperativa, l'esercizio trascorso, considerando lo scopo prevalentemente, quello della costruzione e assegnazione degli alloggi, deve intendersi sostanzialmente positivo.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	794.152	3.817.708
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.918	55.854
Reddito operativo (Ebit)	8.492	63.272
Utile (perdita) d'esercizio	5.167	3.589
Attività fisse	2.648	7.854
Patrimonio netto complessivo	64.585	60.074
Posizione finanziaria netta	(5.230.337)	(5.528.203)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	402.759	1.492.285	3.844.305
margine operativo lordo	1.918	55.854	170.873
Risultato prima delle imposte	6.933	18.902	29.395

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	785.172	3.802.280	(3.017.108)
Costi esterni	675.581	3.622.320	(2.946.739)
Valore Aggiunto	109.591	179.960	(70.369)
Costo del lavoro	107.673	124.106	(16.433)
Margine Operativo Lordo	1.918	55.854	(53.936)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.406	8.010	(5.604)
Risultato Operativo	(488)	47.844	(48.332)
Proventi non caratteristici	8.980	15.428	(6.448)
Proventi e oneri finanziari	(1.559)	(44.370)	42.811
Risultato Ordinario	6.933	18.902	(11.969)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	6.933	18.902	(11.969)
Imposte sul reddito	1.766	15.313	(13.547)
Risultato netto	5.167	3.589	1.578

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,09	0,06
ROE lordo	0,12	0,33
ROI	0,00	0,01
ROS	0,01	0,02

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette			
Immobilizzazioni materiali nette	1.099	6.305	(5.206)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.549	1.549	
Capitale immobilizzato	2.648	7.854	(5.206)
Rimanenze di magazzino	6.910.432	7.301.825	(391.393)
Crediti verso Clienti	441.750	490.087	(48.337)
Altri crediti	1.095.182	1.169.859	(74.677)
Ratei e risconti attivi	172	172	
Attività d'esercizio a breve termine	8.447.536	8.961.943	(514.407)
Debiti verso fornitori	1.177.037	1.335.776	(158.739)
Acconti	1.690.457	1.172.266	518.191
Debiti tributari e previdenziali	165.515	137.727	27.788
Altri debiti	72.637	392.284	(319.647)
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	3.105.646	3.038.053	67.593
Capitale d'esercizio netto	5.341.890	5.923.890	(582.000)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	49.605	70.676	(21.071)
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	23.211	272.791	(249.580)
Passività a medio lungo termine	72.816	343.467	(270.651)

Capitale investito	5.271.722	5.588.277	(316.555)
Patrimonio netto	(64.585)	(60.074)	(4.511)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(5.258.536)	(5.510.597)	252.061
Posizione finanziaria netta a breve termine	28.199	(17.606)	45.805
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(5.294.922)	(5.588.277)	293.355

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	61.937	52.220
Quoziente primario di struttura	24,39	7,65
Margine secondario di struttura	5.393.289	5.906.284
Quoziente secondario di struttura	2.037,74	753,01

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	39.872	32.354	7.518
Denaro e altri valori in cassa	9.978	7.529	2.449
Disponibilità liquide	49.850	39.883	9.967
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.725		1.725
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	176	57.489	(57.313)
Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)	23.200		23.200
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	23.376	57.489	(34.113)
Posizione finanziaria netta a breve termine	28.199	(17.606)	45.805
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	3.955.329	3.996.941	(41.612)
Anticipazioni per pagamenti esteri			

Quota a lungo di finanziamenti	1.303.207	1.513.656	(210.449)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.258.536)	(5.510.597)	252.061
Posizione finanziaria netta	(5.230.337)	(5.528.203)	297.866

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	0,51	0,55
Liquidità secondaria	2,74	2,91
Indebitamento	130,28	148,78
Tasso di copertura degli immobilizzi	2.028,98	751,48

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,51. La situazione finanziaria della società è abbastanza soddisfacente. Rispetto all'anno precedente è rimasta stabile.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 2,74. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti. Rispetto all'anno precedente è rimasta piuttosto stabile.

L'indice di indebitamento è pari a 130,28. L'ammontare dei debiti è da considerarsi ridotto rispetto all'anno precedente.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 2.028,98, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono di seguito evidenziare.

Descrizione	Importo
Costo per il personale	107.673
Costo per materie prime, sussidiarie...	41.614
Costo per servizi	229.990
Interessi e oneri finanziari	1.559

Ricavi

I ricavi realizzati sono stati di Euro 794.152.

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato.

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	785.172	3.802.280	(3.017.108)
Vendite e prestazioni a soci	527.172	3.472.280	(2.945.108)
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi			
Conguagli conferimenti			
Anticipi da clienti per vendite prodotti e servizi			
	785.172	3.802.280	(3.017.108)

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	(2.800)
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	

Criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari ai sensi L. 59/92

La situazione patrimoniale al 31/12/2018 nei confronti dei soci, cooperative e consorzi, può essere così sinteticamente rappresentata:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
ATTIVO			
Crediti verso soci:			
Ordinari			
Sovventori			
soci per azioni di partecipazione cooperativa			
dipendenti per azioni di partecipazione cooperativa			
terzi per azioni di partecipazione cooperativa			
per sovrapprezzo quote o azioni			
Immobilizzazioni finanziarie:			
partecipazioni in imprese cooperative e consorzi			
crediti verso imprese cooperative e consorzi			
crediti verso soci			
Attivo circolante:			
acconti ai soci			
crediti verso cooperative e consorzi			
crediti verso soci			
Attività finanziarie:			
partecipazioni (nette) in cooperative e consorzi			
Disponibilità liquide:			
crediti verso consorzi finanziari			

PASSIVO

Patrimonio netto	64.585	60.074	4.511
Fondo mutualistico per attività sociale			
Debiti			
Debiti verso coop / consorzi			
Debiti commerciali verso cooperative e consorzi			
Debiti finanziari verso cooperative e consorzi			
Prestito sociale			
Debiti commerciali verso soci			
Debiti finanziari verso soci	23.200		23.200

Le principali voci del conto economico relative ai rapporti intrattenuti con i soci e le cooperative e consorzi sono così rappresentate:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Valore della produzione:			
Vendite e prestazioni a soci			
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi			
Conguagli conferimenti			
Costi della produzione:			
per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci:			
per prodotti conferiti dai soci			
per prodotti conferiti da cooperative e consorzi			
Conguaglio su prodotti conferiti da soci			
Conguaglio su prodotti conferiti da coop. e consorzi			
per servizi:			
per servizi prestati da soci			
per servizi prestati da cooperative e consorzi			
Conguaglio prezzo servizi prestati da soci			
Conguaglio prezzo servizi prestati da coop. e consorzi			
per il personale (soci):			
retribuzioni			
oneri sociali			
acc.to TFR e trattamento quiescenza			
integrazione salariale			
Proventi finanziari:			
da partecipazioni in imprese cooperative e consorzi			
altri proventi da imprese cooperative e consorzi			
altri proventi da soci			
Proventi diversi dai precedenti:			
da imprese cooperative e consorzi			
da soci			
Altri proventi finanziari:			

interessi da soci

interessi da imprese cooperative e consorzi

Interessi e altri oneri finanziari:

da imprese cooperative e consorzi

da soci

Proventi straordinari:

plusvalenze da alienazioni verso soci

plusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi

Oneri straordinari:

minusvalenze da alienazioni verso soci

minusvalenze da alienazioni verso cooperative e consorzi

acc.to fondo riserva indivisibile art. 12 L. 904/77

Rispetto dei principi mutualistici

Ai sensi dell'art. 2545 si da atto che nella gestione sociale sono stati osservati tutti i criteri previsti dalla legge per il conseguimento dello scopo mutualistico.

In particolare:

- Si è rispettato il principio della "porta aperta", ossia si è data la possibilità a chiunque richiedesse di diventare socio di essere ammesso alla società in presenza dei requisiti prescritti;
- Si è rispettato e garantito il diritto del socio a partecipare alla vita sociale mediante assemblee, deliberazioni, e votazioni ecc.;
- Si è proseguito nel perseguimento dello scopo mutualistico mediante l'attribuzione ai soci di effettivi vantaggi.

La società, infatti è retta con i principi e con la disciplina della mutualità nel rispetto di fatto della prevalenza dello scopo mutualistico di cui all'art. 2512 e seguenti del c.c. in quanto procura ai soci il miglioramento morale e materiale per mezzo della cooperazione, ed in particolare mediante l'acquisto di aree fabbricabili, la costruzione di case residenziali ed economiche, consentendogli di accedere per il tramite della cooperativa anche a finanziamenti a fondo perduto previsti dalle leggi regionali per l'edilizia economica e popolare.

Sono state previste nello statuto della cooperativa tutte le norme dettate dall'art. 2514 c.c. che fissano i requisiti delle cooperative a mutualità prevalente.

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

Verifica ed attestazione della condizione di 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, la 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/Clienti 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 €. 785.172

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.

Il contributo dovuto risulta dalla seguente tabella:

Descrizione	31/12/2018
Risultato dell'esercizio	5.167
Accantonamento a riserva	
Utilizzo perdite pregresse	
Base di calcolo per Fondo Mutualistico	5.167

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Rocco Filippelli

*IL SOTTOSCRITTO ROCCO FILIPPELLI IN QUALITA' DI AMMINISTRATORE, CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA, AI SENSI DELL'ART.47 D.P.R. 445/2000, LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.
DATA, 30/04/2019.*