Assemblea ordinaria dei soci

"Bilancio Consuntivo 2017"

2^ convocazione

sabato 19/05/2018 ore 8.30

c/o sala "Gorrieri" (ex sala B) del Palazzo Europa

via Emilia Ovest 101 – Modena

Fabbricato Sassuolo 30 alloggi via Respighi 32-34-36-38

Fascicolo contenente materiale su:

- BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2017 Pag. 1
  - Stato Patrimoniale Pag. 2
  - Conto Economico Pag. 4
  - Nota Integrativa Pag. 8
  - Allegato A alla Nota Integrativa Pag. 26
  - Relazione sulla gestione Pag. 29
  - Relazione del Collegio Sindacale Pag. 36
  - Relazione della Società di Revisione Pag. 43

BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2017

Stato Patrimoniale

UNICAPI SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	MODENA
Codice Fiscale	00656430360
Numero Rea	MO 151400
P.I.	00656430360
Capitale Sociale Euro	82.340 i.v.
Forma giuridica	Società Cooperativa
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

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.300	1.989
Totale immobilizzazioni immateriali	1.300	1.989
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	31.961.762	31.675.337
2) impianti e macchinario	16.549	14.721
4) altri beni	33.082	37.920
5) immobilizzazioni in corso e acconti	688.116	215.479
Totale immobilizzazioni materiali	32.699.509	31.943.457
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	2.389	2.389
Totale partecipazioni	2.389	2.389
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.389	2.389
Totale immobilizzazioni (B)	32.703.198	31.947.835
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.815	50.196
esigibili oltre l'esercizio successivo	72.868	8.909
Totale crediti verso clienti	135.683	59.105
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.102	72.559
esigibili oltre l'esercizio successivo	64.049	66.501
Totale crediti tributari	131.151	139.060
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.278	130.797
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.644.950	3.916.095
Totale crediti verso altri	3.737.228	4.046.892
Totale crediti	4.004.062	4.245.057
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	3.500.000	3.300.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.500.000	3.300.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.232.131	2.264.977
3) danaro e valori in cassa	1.452	890
Totale disponibilità liquide	2.233.583	2.265.867
Totale attivo circolante (C)	9.737.645	9.810.924
D) Ratei e risconti	93.575	91.763
Totale attivo	42.534.418	41.850.522
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	82.340	81.927
IV - Riserva legale	5.587.501	5.357.130

V - Riserve statutarie	15.933.876	15.419.379
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	175.844	174.006
Totale altre riserve	175.844	174.006
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(202.823)	(210.585)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	819.118	767.904
Totale patrimonio netto	22.395.856	21.589.761
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	266.872	277.086
Totale fondi per rischi ed oneri	266.872	277.086
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	200.844	182.211
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.595.359	1.413.584
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.160.774	7.094.898
Totale debiti verso soci per finanziamenti	8.756.133	8.508.482
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	290.007	280.824
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.971.074	6.261.082
Totale debiti verso banche	6.261.081	6.541.906
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.764.828	3.734.949
Totale debiti verso altri finanziatori	3.764.828	3.734.949
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	791.919	913.216
Totale debiti verso fornitori	791.919	913.216
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.370	49.420
Totale debiti tributari	27.370	49.420
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.914	11.644
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.914	11.644
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.055	32.512
Totale altri debiti	44.055	32.512
Totale debiti	19.662.300	19.792.129
E) Ratei e risconti	8.546	9.335
Totale passivo	42.534.418	41.850.522

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.436.754	2.456.382
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	13.350	13.350
altri	161.718	148.544
Totale altri ricavi e proventi	175.068	161.894
Totale valore della produzione	2.611.822	2.618.276
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.417	6.871
7) per servizi	585.809	638.114
8) per godimento di beni di terzi	1.020	28.880
9) per il personale		
a) salari e stipendi	229.186	221.467
b) oneri sociali	57.614	54.637
c) trattamento di fine rapporto	20.414	19.158
e) altri costi	4.845	5.153
Totale costi per il personale	312.059	300.415
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.339	6.875
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	444.373	424.989
Totale ammortamenti e svalutazioni	445.712	431.864
14) oneri diversi di gestione	231.080	222.912
Totale costi della produzione	1.581.097	1.629.056
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.030.725	989.220
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	11
Totale proventi da partecipazioni	-	11
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	18.409	12.215
Totale proventi diversi dai precedenti	18.409	12.215
Totale altri proventi finanziari	18.409	12.215
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	146.921	148.208
Totale interessi e altri oneri finanziari	146.921	148.208
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(128.512)	(135.982)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	902.213	853.238
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	83.095	85.334
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	83.095	85.334
21) Utile (perdita) dell'esercizio	819.118	767.904

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	819.118	767.904
Imposte sul reddito	83.095	85.334
Interessi passivi/(attivi)	128512.17	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1030725.17	853.238
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	20.414	19.158
Ammortamenti delle immobilizzazioni	445.712	431.864
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	11.609	(210.585)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	477.735	240.437
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.508.460	1.093.675
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(76.578)	69.032
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(121.297)	(409.645)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.812)	(22.219)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(789)	(4.438)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	317.573	(201.243)
Totale variazioni del capitale circolante netto	117.097	(568.513)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.625.557	525.162
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-105591.08	(1.616)
(Imposte sul reddito pagate)	(83.095)	-
Totale altre rettifiche	(188.686)	(1.616)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.436.871	523.546
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1200425.42	(1.011.605)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(650)	(2.603)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	(1)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.300.000)	(3.300.000)
Disinvestimenti	2.100.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.401.075)	(4.314.209)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.925)	204.831
Accensione finanziamenti	-	(280.439)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	413	491
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	(26.400)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.512)	(101.517)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	32.284	(3.892.180)

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.264.977	6.031.445
Danaro e valori in cassa	890	1.734
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.265.867	6.033.179
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.232.131	2.264.977
Danaro e valori in cassa	1.452	890
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.233.583	2.265.867

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 2016.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 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 2017 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 immob.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 Consol e il metodo del PN	OIC 29 Cambiamenti di principi,stime,corr 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 e 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 A)1) del conto economico sono pari complessivamente a 2.436.754 € e derivano interamente dai canoni di godimento alloggi corrisposti dai soci della cooperativa. 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 adattate e riclassificate 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 /2016. 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. Peraltro le novellate norme di Legge e dei singoli Principi Contabili hanno previsto regole di transazione ai nuovi criteri di valutazione che consentono alle Società di operare alcune scelte in merito alla loro applicabilità nel primo esercizio di adozione ed in quelli successivi. Nel presente bilancio il postulato sopra citato è venuto meno con riferimento a quelle voci che sono state impattate dalle modifiche al quadro normativo illustrate nella sezione " Introduzione", siano esse dettate dalla Legge, siano esse dovute alle scelte operate secondo la previsione normativa ed i principi di riferimento. I più significativi criteri di valutazione e regole di prima applicazione adottati sono di seguito illustrati, con specifica indicazione delle scelte operate tra più alternative contabili qualora consentite dal legislatore. 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.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle 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.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	1.989	1.989
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	650	650
Ammortamento dell'esercizio	1.339	1.339
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	1.300	1.300

Gli incrementi per acquisizioni fanno riferimento per complessivi €.650,00 ad acquisto licenza office per i nuovi pc dell'ufficio amministrativo.

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), a 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; 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 spesati 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 novantanovennale 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 ed ad effettuare una svalutazione; nel corso del 2017 non si sono identificate perdite durevoli di valore.

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. Gli incrementi sono dovuti: 1) ad interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso dell'esercizio 2017 aventi natura incrementativa del cespite per €. 171.666; 2) alle opere di riparazione e di miglioramento sismico ed energetico dei 2 fabbricati di Sassuolo costituiti da complessivi 30 alloggi per €. 544.496 . Gli ammortamenti sono stati eseguiti, ad esclusione della Sede sociale per la quale è stata applicata l'aliquota del 3%, applicando l'aliquota dello 1,05% che corrisponde all'ammortamento finanziario per 95 anni sia per gli immobili costruiti su terreni concessi in diritto di superficie sia, per uniformità di criterio, per quelli di proprietà (che sono

attualmente n.2: a- fabbricato di Carpi, via Ramazzini e b- fabbricato di Corlo, via Don Martinelli).
Per i fabbricati denominati Cavazzona-via Cantastorie, Soliera 2 via Pascoli 140, Galilei via Euclide 96 Modena, Peep Panni 28, Carpi Comparto Morbidina e Camposanto-via Borsellino è stato eseguito l'ammortamento con l'applicazione dell'aliquota dell'1,01% (su 99 anni). Infine per i fabbricati di San Felice e Medolla è stato eseguito un ammortamento in quote uguali per anni 35 che corrisponde alla durata del diritto si superficie per detti interventi edilizi.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Valore di bilancio	31.675.337	14.721	37.920	215.479	31.943.457
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	717.677	6.100	4.011	472637.29	1200425.42
Ammortamento dell'esercizio	431.251	4.272	8.850	-	444.373
Totale variazioni	286.426	1.828	(4.839)	472637.29	756052.29
Valore di fine esercizio					
Valore di bilancio	31.961.762	16.549	33.082	688.116	32.699.509

La consistenza delle "altre immobilizzazioni materiali" –B)II4) include di fatto cinque categorie di beni: macchine ufficio elettroniche, mobili arredi ufficio, videoproiettori, attrezzatura varia 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 sottoriportata:

Categoria Bene	% applicata
Arredamento	15
Mobili e Macchine ordinarie Ufficio	12
Macchine Ufficio Elettroniche incluso computer e sistemi Telefonici Elettronici	20
Macchinari-Apparecchi e Attrezzature varie	15
Video Proiettori	30

Relativamente alle immobilizzazioni materiali in corso e acconti –B)II5) il valore a bilancio al 31/12/2017 fa riferimento completamente alla costruzione in corso rientrante nel Programma Regionale ERS 2010, di una palazzina di 7 alloggi nel Comune di Concordia-località Fossa per un importo di €.688.116, in fase di ulimazione.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Il valore a bilancio al 31.12.20017, iscritto al valore di costo sostenuto,alla voce BIIId-bis altre imprese, si riferisce: per €. 500,00 alla quota quale socio sovventore della Cooperativa Chico Mendes di Modena, per €. 500,00 alla partecipazione nell'Associazione HOSO, per €. 1.113 a n.100 azioni della Banca Popolare Emilia Romagna, 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.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	2.389	2.389
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	0	-
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	2.389	2.389

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non possiede quote in imprese collegate.

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 crtiterio del costo ammortizzato così come previsto dai nuovi principi contabili OIC non essendo noto il fattore della "temporalità".

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	59.105	76.578	135.683	62.815	72.868
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	139.060	(7.909)	131.151	67.102	64.049
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.046.892	(309.664)	3.737.228	92.278	3.644.950
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.245.057	(240.995)	4.004.062	222.195	3.781.867

Il valore a bilancio al 31/12/2017 della voce C) II1 (entro l'esercizio) e C)II1 (oltre l'eserizio) si riferisce a crediti verso clienti (ovvero soci assegnatari) al netto del F.do svalutazione crediti di €. 4.078, per fatture emesse, con cadenza trimestrale per il canone d'uso ed altri oneri afferenti, e le variazioni dell'esercizio si riferiscono a tutte le movimentazioni avvenute nel corso del 2017, di cui €. 27.632 sono crediti verso soci assegnatari nei confronti dei quali è stata attivata una procedura legale tutt'ora in corso che di fatto comportano l'esigibilità oltre l'esercizio, mentre €. 26.708 sono le insolvenze maturate solo nell'esercizio 2017 , in parte già incassate alla data di approvazione del bilancio o che si presume di incassare nel corso dell'eserizio 2018; €. 8.615 si riferiscono a crediti verso clienti diversi dai soci assegnatari.
Relativamente al valore a bilancio al 31/12/2017 dei crediti tributari C)II 5bis(entro l'esercizio) si specifica che tale importo fa riferimento al credito IVA 2017 per €. 49.823 mentre il valore di €. 64.049 oltre l'esercizio è attribuibile al credito per imposte anticipate della determinazione della variazione , in termini di far value, derivante dalla revisione delle condizioni contrattuali dell'operazione di copertura ed €. 17.279 a crediti Ires; inoltre si precisa che €.27.492 si riferiscono a dilazioni del versamento della quota infruttifera accordate ad alcuni soci che sono divenuti assegnatari nel corso del 2014/2015/2016/2017 ed esigibili entro l'esercizio, €. 45.236 € sempre a dilazioni delle stesse quote infruttifere ma incassabili oltre l'esercizio; €. 1.473 credito verso il Comune di Camposanto ; €. 84.576,00 a credito verso il Comune di San Felice per la tranche a saldo del contributo per la costruzione della palazzina di 14 alloggi rientrante nel Programma di Qualificazione Urbana; €.507 ad anticipi a fornitori €. 2.930 a crediti relativi ad indennizzi assicurativi ed €. 2.792 a credito Vs.INPS per recupero malattia della dipendente Salardini S.
Infine il valore a bilancio al 31.12.2016 della voce C) II 5quater) - esigibili oltre eserc.successivo- si riferisce per €. 3.644.864 a 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.
L'importo residuo di €. 86 fa riferimento a depositi cauzionali diversi.

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 a 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 una 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	3.300.000	200.000	3.500.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.300.000	-	3.500.000

Il valore a fine esercizio si riferisce per €. 750.000 all'acquisto di N. 3 certificati di deposito con scadenza 26/01/2020 sottoscritti con EMILBANCA e n. 2 certificati di deposito per €. 200.000 con scadenza 16/02/2020 sempre sottoscritti con EMILBANCA; €. 1.200.000 alla sottoscrizione di n. 4 certificati di deposito con BPV con scadenza 12/01/2018 e per €.1.350.000 alla sottoscrizione di n. 3 certificati di deposito con BPER con scadenza 07/02/2018; trattasi di certificati smobilizzali anche prima della scadenza naturale che prevedono il rimborso del capitale sottoscritto e degli interessi attivi maturati .

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	2.264.977	(32.846)	2.232.131
Denaro e altri valori in cassa	890	562	1.452
Totale disponibilità liquide	2.265.867	(32.284)	2.233.583

Gli importi sopra indicati relativamente ai depositi bancari e postali si riferiscono alle movimentazioni di liquidità effettuate nel 2017 con i vari istituti bancari e postali; mentre il denaro e altri valori in cassa fanno riferimento alle movimentazioni avvenute tramite la cassa contanti nell'esercizio 2017 e il valore a bilancio al 31/12/2017 è costituita per €. 1.097 dal saldo cassa contanti e per €.355 dal saldo della carta pre-pagata aziendale.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	91.763	1.812	93.575
Totale ratei e risconti attivi	91.763	1.812	93.575

Il valore al 31/12/2017 fa riferimento a risconti su premi assicurativi relativi a tutti i 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, altre polizze e fideiussioni, a canoni telefonici e di manutenzione e a risconti su abbonamenti giornali e riviste, canoni telefonici e di manutenzione per complessivi €.93.575.

Oneri finanziari capitalizzati

Nessun onere fianziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	81.927	1.962	1.549		82.340
Riserva legale	5.357.130	230.371	-		5.587.501
Riserve statutarie	15.419.379	514.497	-		15.933.876
Altre riserve					
Varie altre riserve	174.006	1.838	-		175.844
Totale altre riserve	174.006	1.838	-		175.844
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(210.585)	7.762	-		(202.823)
Utile (perdita) dell'esercizio	767.904	819.118	767.904	819.118	819.118
Totale patrimonio netto	21.589.761	1.575.548	769.453	819.118	22.395.856

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
F.do Contr.Enti Pubblici	103.291
Tassa Amm Socio	72.553
Totale	175.844

Al 31.12.2017 i soci regolarmente iscritti a libro soci della Cooperativa sono n. 3.189 con una quota nominale di €. 25,82. Nel corso del 2017 sono stati ammessi n. 76 soci; receduti n. 60 soci ed esclusi n.4 soci .
A) IV RISERVA LEGALE
Il valore al 31.12.17 riguarda il 20% degli utili conseguiti nei diversi esercizi sino al 31.12.2016. L'incremento riguarda il 30% dell'utile conseguito nell'esercizio 2016.
A) V RISERVE STATUTARIE
L'incremento si riferisce all'utile 2016 al netto della destinazione del 3% ai Fondi mutualistici per la promozione e sviluppo della cooperazione e al netto del 30% destinato alla riserva legale.
A) VII ALTRE RISERVE a)
Trattasi di un contributo ricevuto da un Ente Pubblico e trattasi di posta invariata da numerosi anni.
A) VII 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 a 24,18 €. così come deliberato dal C.d.A. della Cooperativa nella sua seduta del 16/12/2004. A) VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi pari ad €. (202.823) come annotazione contabile della potenziale rettifica del Patrimonio netto (riserva per accantonamento fair value)
A) IX UTILE La Cooperativa nel corso dell'esercizio 2017 ha conseguito un utile netto pari ad €. 819.118

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

L'utile di esercizio, al netto delle relative imposte, nel corso del 2017 è stato pari a €.819.118; 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 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.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(210.585)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	7.762
Valore di fine esercizio	(202.823)

La riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi si riferisce alle operazioni di "Interest rate swap" che la cooperativa ha sottoscritto a seguito della stipula del mutuo fondiario ipotecario legato all'iniziativa del Peep Panni e rientrante nel Programma Regionale "3000 case in affitto e la prima di proprietà" al fine di garantire ai soci assegnatari interessati un tasso certo per tutta la durata del mutuo (anni 25); trattasi di operazione di €. 956.978 sottoscritta con Carisbo il 25/01/2011 e rimodulata il 02/07/2013 in sede di erogazione a saldo e quietanza del mutuo fondiario . Inoltre per il mutuo relativo alla realizzazione della nona iniziativa (Cavazzona) la cooperativa ha stipulato in data 30/06/2014 con Carisbo Spa una copertura tassi al valore "dell'Interest rate swap" con scadenza 31/12/2018, importo nominale dell' operazione €.. 487.529,00 che corrisponde al debito residuo alla data del 30/06/2014.
Trattasi di operazioni tutte senza alcun scopo speculativo , bensì di copertura che intendono gestire in maniera più efficiente i rischi di tesoreria prevedendo anche per i prossimi anni un valore certo e definito per l'intervento specifico.
Ai sensi di quanto previsto dall' art .2426 comma 1 n.11bis del CC e dell'OIC 32 gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari sono valutati al fair value sia alla data di rilevazione iniziale che ad ogni data successiva di chiusura del bilancio. L'iscrizione e la variazione di fair value rispetto all'esercizio precedente sono rilevate in bilancio con modalità differenti a seconda che l'operazione in strumenti finanziari derivati sia qualificabile (ed effettivamente designata) come operazione di copertura di rischi finanziari o meno. Dall'analisi svolta su entrambe le operazioni di derivati alla data del 31/12/2017 , non sono emerse differenze significative rispetto alle valutazioni fornite da Carisbo. In particolare dette operazioni possono essere considerate di copertura e dunque vengono contabilizzate a patrimonio netto e non a conto economico.Si rimanda alla voce "Fondi Rischi ed oneri" per ulteriori dettagli.

Fondi per rischi e oneri

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	277.086	277.086
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	10.214	-
Valore di fine esercizio	266.872	266.872

In collegamento alle considerazioni prima riportate per l'annotazione della riserva per variazioni di "fair value" su copertura tassi (IRS) ed al principio contabile OIC 32, è stato iscritto, con valenza esclusivamente patrimioniale dall'esercizio 2016, un fondo che al 31/12/2017 ammonta ad €. 266.872 connesso all'attualizzazione del rischio potenziale dell'applicazione della copertura tassi: quale contropartita è stato annotato un credito per imposte anticipate per €. 64.049 per l' effetto fiscale del rischio (voce CII5bis) ed €. 202.823come "potenziale rettifica" del Patrimonio Netto (riserva per accantonamento far value). Il Fondo, alimentato nell'esercizio, risponde ai requisiti ed alla norma introdotta dall' OIC 32.. Un'operazione in strumenti finanziari derivati è designata di copertura quando:
a) la relazione di copertura consiste solo di strumenti di copertura ammissibili ed elementi coperti ammissibili ai sensi dell'OIC 32;
b) sussiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dello strumento o dell'operazione coperti e quelle dello strumento di copertura, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 11-bis, del codice civile; la documentazione riguarda la formalizzazione della relazione di copertura, degli obiettivi della Società nella gestione del rischio e della strategia nell'effettuare la copertura;
c) la relazione di copertura soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia della copertura:
i. vi è una relazione economica tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
ii. l'effetto del rischio di credito della controparte dello strumento finanziario derivato e dell'elemento coperto, qualora il rischio di credito non sia il rischio oggetto di copertura, non prevale sulle variazioni di valore risultanti dalla relazione economica;
iii. viene determinato il rapporto di copertura pari al rapporto tra le quantità di strumenti finanziari derivati utilizzati e le quantità di elementi coperto (in misura tale da non comportare ex ante l'inefficacia della copertura).
La verifica della relazione economica avviene in via qualitativa, verificando che gli elementi portanti dello strumento di copertura e dell'elemento coperto siano corrispondenti o strettamente allineati, ed in via quantitativa. Quando le operazioni di copertura riguardano strumenti finanziari derivati aventi caratteristiche del tutto simili a quelle dell' elemento coperto (definite "relazioni di copertura semplici") e lo strumento finanziario derivato è stipulato a condizioni di mercato, la relazione di copertura si considera efficace semplicemente verificando che gli elementi portanti (quali l'

importo nominale, la data di regolamento dei flussi finanziari, la scadenza e la variabile sottostante) dello strumento di copertura e dell'elemento coperto corrispondano o siano strettamente allineati e il rischio di credito della controparte non sia tale da incidere significativamente sul fair value sia dello strumento di copertura sia dello strumento coperto.
La verifica della sussistenza dei criteri di ammissibilità è fatta in via continuativa ed ad ogni data di chiusura del bilancio la società valuta se la relazione di copertura soddisfi ancora i requisiti di efficacia. Si riporta di seguito la suddivisione degli effetti contabile per i due IRS Carisbo.

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.
La Cooperativa impiega n. 6 persone, di cui n. 1quadro, 1 impiegato tecnico e 4 impiegati amministrativi di cui n. 1 part-time.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	182.211
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	20.414
Altre variazioni	(1.781)
Totale variazioni	18.633
Valore di fine esercizio	200.844

L'accantonamento fa riferimento alla maturazione dell'indennità nel corso dell'esercizio 2017, inclusa la rivalutazione, mentre gli utilizzi nell'esercizio fanno riferimento per €. 650 all'imposta sostitutiva dell' 11% sulla rivalutazione del TFR accantonato al 31.12.2017 , per €. 1.131 allo 0,50% per fondo miglioramento pensioni.

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)entro l'esercizio e D)oltre l'esercizio includono, i primi, i debiti che la Cooperativa ha nei confronti dei soci per la raccolta del prestito sociale , raccolta a vista, e gli altri i debiti riferiti alle quote infruttifere che ogni socio assegnatario versa alla Cooperativa nel momento in cui prende possesso dell'alloggio che , se pur classificati a lungo termine, le differenze tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo rispetto al valore nominale e per tale motivo non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato.
In ordine alle istruzioni della Banca d'Italia in materia di raccolta del risparmio dei 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 0,071. Il tasso lordo di remunerazione del prestito sociale è stato sino al 31/01/2017, così come deliberato dal c.d.a. della Cooperativa del 23/01 /2017, pari all' 1,90% lordo, mentre dal 01/02/2017 il tasso è diminuito al 1,50% lordo 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.
L'assemblea dei soci della Cooperativa del 2 dicembre 2017 ha approvato il nuovo regolamento del Prestito Sociale che recepisce le indicazioni dettate dal Nuovo Regolamento Nazionale di Legacoop 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 31/12/2017 all'invio a tutti i soci prestatori di una informativa sull'andamento della società. Alla voce D3) - oltre l'esercizio-include le quote infruttifere versati 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) , includono la rata capitale da rimborsare entro l'esercizio (€. 290.007) dei mutui passivi bancari contratti dalla Società ed €.5.971.074 oltre l'eserzio; relativamente a questi ultimi, €.1.310.607 risultano esigibili entro 5 anni ed €.4.660.467 oltre i 5 anni.
La voce di bilancio D)5-oltre l'esercizio- "debiti verso altri finanziatori" al 31.12.2017 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 2017 è variato rispetto all'esercizio precedente essendo al 31 /12/2017 l'indice FOI maggiore rispetto al 31/12/2016, ovvero era pari allo 0,8% mentre al 31/12/2016 era pari allo 0,4%. Detta rivalutazione della somma concessa a titolo di anticipazione in base all'indice ISTAT in essere al 31.12.17 è prevista dall' art.7 del DM sopra citato.
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 ed INAIL 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	8.508.482	247.651	8.756.133	1.595.359	7.160.774	-
Debiti verso banche	6.541.906	(280.825)	6.261.081	290.007	5.971.074	4.660.467
Debiti verso altri finanziatori	3.734.949	29.879	3.764.828	-	3.764.828	3.764.828
Debiti verso fornitori	913.216	(121.297)	791.919	791.919	-	-
Debiti tributari	49.420	(22.050)	27.370	27.370	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.644	5.270	16.914	16.914	-	-
Altri debiti	32.512	11.543	44.055	44.055	-	-
Totale debiti	19.792.129	(129.829)	19.662.300	2.765.624	16.896.676	8.425.295

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti verso soci per finanziamenti"-voce D3)- pari a 8.756.133 fa riferimento:
a) all'ammontare dei prestiti sociali , esigibili entro l'esercizio, che la Società ha in essere con i propri soci per complessivi €.1.595.359 potendo in forza ed in applicazione del proprio statuto sociale eseguire la raccolta tra tutti i propri soci; il valore al 31/12/16 degli stessi era di €. 1.413.584 con variazioni in aumento per conferimenti e capitalizzazioni interessi 2017 per € 319.073 e variazioni in dimuzione 2017 dovuti a prelevamenti ed estinzioni per €. 137.298. Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati accesi n.07 libretti di prestito sociale; trattasi di depositi costituiti da libretti di deposito al portatore, quindi non vincolati.
b) all'ammontare della quota infruttifera per complessivi €. 7.160.774 (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). Le variazioni in aumento si riferiscono a quote incassate nel corso dell' esercizio 2017 per effetto di assegnazioni di alloggi rivenienti dalla graduatoria di "risulta" e alla lista "cambio alloggio" per un totale complessivo di €.271.451.
Le variazioni in diminuzione si riferiscono a quote rimborsate nel corso del 2017 a seguitodi rilascio alloggio, per complessivi €. 205.575;c) all'ammontare di €.52 relativi a n.1 domande di ammissione a socio che sarà esaminata per la delibera di ammissione da parte del C.d.A. della Cooperativa nel corso dell'esercizio 2018.
Relativamente al valore di fine esercizio del "Debito verso Banche" pari ad €. 5.971.074 -voce D4)-si precisa che detto importo include le residue rate in linea capitale dei mutui fondiari (attualmente n. 4) che la Cooperativa ha contratto con CARISBO SPA e BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA e a fronte dei quali sono state rilasciate garanzie ipotecarie per complessivi €. 7.425.913 . Il valore di fine esercizio dei "Debiti verso altri finanziatori"oltre l'esercizio-voce D5)- ammonta ad €. 3.764.828 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 Mirandola; la variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente è ascrivibile alla rivalutazione in base all'indice ISTAT al 31/12/2017 ,così come previsto dall'art.7 del DM LL.PP 05/08/1994 che regolamenta detto

finanziamento.
Il valore di fine esercizio del"Debito verso fornitori" -voce D7- ammonta ad €.791.919 e le variazioni si riferiscono alla movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio 2017.
Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti Tributari" -voce D12- ed ammontante ad €. 27.370, include tutti i debiti legati al sostituto d'imposta (IRPEF –Addizionale Reg.le e Comunale) per €. 20.249, il debito per ritenute eseguite sugli interessi rivenienti dal prestito sociale al 31/12/16 nella misura del 26% (entrata in vigore con la legge n.89 del 23 /06 /2014 sulla tassazione rendite finanziarie) che ammontano a € 5.960; ill debito Irap ed Ires 2016 ammontante ad €. 1.161.
Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti verso Istituti previdenziali" - voce D13-pari ad €. 16.914 include i debiti che la Cooperativa ha esclusivamente nei confronti dell'INPS ed INAILquale sostituto d'imposta.
Il valore di fine esercizio relativo ad "Altri Debiti" - voce D14-ed ammontante ad €.44.055 include i debiti verso il personale dipendente per la mensilità di dicembre onorata in data 10/01/2018 per €.11.206 il debito nei confronti sempre del personale dipendente per ferie maturate e non godute al 31/12/2017 per complessivi €. 6.153; il debito verso gli amministratori per i gettoni di presenza maturati nell'esercizio 2017 per €. 8.699; debiti relativi alle quote sociali dei soci che hanno comunicato il loro recesso nell'esercizio 2017 per €.2.195; rateo della 14ma mensilità per €.10.387; debiti nei confronti di soci per €. 2.431 ; €. 1.251 fa riferimento ad un debito che la cooperativa ha nei confronti del Comune di Carpi e la differenza è ascrivibile a soci che hanno versato in anticipo il canone di godimento 2018.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Sono i debiti verso le Banche legati ai mutui che la Società ha contratto nel corso degli anni per la realizzazione dei diversi interventi edilizi sono assistiti da ipoteche di primo grado rilasciate a favore di CARISBO per €.5.427.913 e per €. 1.998.000 e a favore di BPER Banca .

	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	-	-	8.756.133	8.756.133
Debiti verso banche	2.767.400	2.767.400	3.493.681	6.261.081
Debiti verso altri finanziatori	-	-	3.764.828	3.764.828
Debiti verso fornitori	-	-	791.919	791.919
Debiti tributari	-	-	27.370	27.370
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	16.914	16.914
Altri debiti	-	-	44.055	44.055
Totale debiti	2.767.400	2.767.400	16.894.900	19.662.300

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
Ratei passivi	8.631	(234)	8.397
Risconti passivi	704	(555)	149
Totale ratei e risconti passivi	9.335	(789)	8.546

Il valore di fine esercizio ammontante ad €. 8.546 si riferisce per €. 7.914 ai ratei degli interessi passivi sui mutui contratti dalla Cooperativa per l'intervento edilizio di Soliera-Peep Pascoli-Gambisa ed il Peep Galilei 2 di Modena per la rata a cavaliere tra l'esercizio 2017 e l'esercizio 2018 e per €. 149 a risconti legati alle fatture di interessi per le dilazioni di pagamento che la cooperativa ha accordato ai soci richiedenti il pagamento frazionato della quota infruttifera.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

I ricavi sono riconosciuti sulla base del criterio della competenza temporale.
I ricavi conseguiti nell'esercizio 2017 si riferiscono a canoni d'uso per i 926 alloggi di proprietà della Cooperativa che la stessa ha assegnato ai propri soci in godimento permanente; ricavi conseguiti interamente per alloggi esistenti nella sola provincia di Modena e ammontanti complessivamente ad €. 2.436.754 La Società ha inoltre contabilizzato contributi statali art.68B Legge 865/71 per €.13.350 per i quali è stato utilizzato il criterio di competenza, ovvero è stata rilevata la quota di competenza dell'esercizio 2017 ed incassata completamente; mentre per i contributi in conto interessi ricevuti a fronte di mutui agevolati, sono stati conteggiati sulla base del principio di cassa e sono stati portati in diminuzione dei rispettivi interessi passivi, così come evidenziano i singoli piani di ammortamento dei mutui.
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 €. 2.436.754 provengono dall' attività della Cooperativa, ovvero si riferiscono esclusivamente ai canoni d'uso. Inoltre l'importo indicato a bilancio alla voce indicato A5) si riferisce al contributo annuale ex art. 68b Legge 865/71 per €. 13.350 che la Cooperativa incassa dallo Stato secondo i mandati di spesa emessi, a suo tempo, dal Ministero dei Lavori Pubblici per gli interventi edilizi interessati.Mentre il valore indicato in bilancio alla voce A5) "altri " per un importo totale di € 161.718 è così dettagliato: €.111.187 sono proventi legati ai rimborsi effettuati nel 2015 della cosiddetta "Cambiale Errani" €. €. 18.641 a sopravvenienze attive diverse
€ 5.600 al contributo degli sponsor a "Unicapi notizie"
€ 17.014 agli indennizzi assicurativi per sinistri su immobili che vanno ad abbattere le manutenzioni di ripristino
€. 22 ad abbuoni attivi €. 7.773 per contributi da GSE
€. 1.481 ad altri ricavi
Pertanto la somma dei diversi valori sopra indicati porta ad un Totale Valore della Produzione di complessivi €. 2.611.822 Come si desume da tali dati, la Società ha operato esclusivamente con i soci rilevando la seguente attività svolta:.
Valore dei Ricavi A1) = €. 2.436.754
Valore della Produzione A) = €. 2.611.822
Quindi il valore di A1) Ricavi delle vendite corrisponde al 93,30% di A) Valore della Produzione, percentuale questa che attesta la mutualità prevalente della Società, eseguendo la stessa l'attività prevalentemente in favore dei soci.

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 vengono contabilizzati per competenza e per inerenza ai ricavi cui si riferiscono.
La voce di bilancio B7) PER SERVIZI di complessivi €.585.809 include i costi per servizi secondo la seguente ripartizione:
MANUTENZIONI DI RIPRISTINO €. 123.756
MANUTENZIONI PERIODICHE €. 139.888 SOSTITUZIONE CALDAIE €. 42.516
VERIFICHE SISMICHE €. 45.268
SERVIZI AMM.VI/GENERALI €. 211.453
SPESE BANCARIE € 22.928

Le manutenzioni di ripristino e periodiche rispecchiano il piano previsionale delle manutenzioni e rispettano quanto venne inserito annualmente nel Bilancio Preventivo 2017, quindi le variazioni sono dettate da diverse esigenze manutentive previste e poi attuate nell'anno di riferimento.
La voce di bilancio B8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI di complessivi €.1.020 include i costi secondo la seguente ripartizione:
AFFITTO GARAGE €. 840
AFFITTI DIVERSI €. 180

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 €.

312.060.
La voce di bilancio B10) TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI di complessivi €.445.712 include i seguenti costi:
AMMORTAMENTI IMMOB. IMMATERIAL I €. 1.339
AMMORTAMENTO FABBRICATI €. 431.251
AMMORTAMENTO IMPIANTI €. 4.272 AMMORTAMENTO ALTRI BENI € 8.850
La voce di bilancio B14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE di complessivi €.231.080 include i seguenti costi:
REVISIONE BIENNALE €. 1.964
CERTIF.LEGGE 59/92 ART.15 €. 10.000
EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI €. 8.021
ABBONAMENTI GIORNALI €. 884
CONTRIB.ASSOC.VI €. 18.086
COMPENSI AMM.RI €. 63.570
OMAGGI/REGALIE DIPEND. € . 3.578
PERDITE SU CREDITI €. 7.261
ABBUONI PASSIVI €. 52
CONTROLLO CONTABILE €. 3.117 ONERI CAMPOSANTO Y MUDE €. 28.892 ONERI CAMPOSANTO X MUDE €. 59.622 ONERI ROVERETO MUDE €. 22.672 SOPRAVVENIENZE PASSIVE €. 3.361
Nel corso dell'esercizio 2017 la Cooperativa, oltre ad incrementare il fondo svalutazione crediti per €.690, ha radiato il credito vantato nei confronti del socio Perna Salvatore per €. 3.432 con delibera del c.d.a. del 18/12/2017 e sempre con la medesima delibera il cda ha radiato il credito nei confronti del socio Rahaman Atiqur per €. 3.540. Gli oneri afferenti la sistemazione della palazzina CAMPOSANTO Y a seguito del sisma 2012 sono legati alle rate 2017 della cambiale "Errani"; gli oneri afferenti la palazzina CAMPOSANTO X è legata alle rate di rimborso 2017 della conosciuta "Cambiale Errani"; gli oneri afferenti alla palazzina di ROVERETO sono relativi alle rate di rimborso sempre della conosciuta "Cambiale Errani".

Proventi e oneri finanziari

I proventi finanziari sono relativi alle seguenti voci contabili :
Interessi attivi da banche su c/c o PCT €. 17.340
Interessi attivi da clienti €. 1.069
Totale a BILANCIO €. 18.409
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, pur in un ambito di bassissima rischiosità del capitale, rispetto alla remunerazione prevista dal sistema bancario per quanto riguarda i c/c liberi.
Composizione dei proventi da partecipazione
Relativamente agli oneri finanziari 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 €. 146.921 sono ascrivibili prevalentemente agli interessi passivi sui mutui che la Cooperativa ha contratto per la realizzazione dei diversi interventi edilizi per €. 94.120 , per 22.921 €. fanno riferimento agli interessi che la cooperativa riconosce ai soci in forza della raccolta del risparmio sociale e per €. 29.880 fanno riferimento alla rivalutazione in base all'indice FOI al 31/12/2016 del contributo che la Società dovrà restituire alla Regione Emilia Romagna ,ottenuto in base alla Leggi n. 457 del 08/05/78 e n. 179 del 17/02/92.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	94.120
Altri	52.801
Totale	146.921

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

In collegamento alle considerazioni prima riportate per l'annotazione della riserva per variazioni di "fair value" su copertura tassi (IRS) ed al principio contabile OIC 32, è stato iscritto, con valenza esclusivamente patrimoniale

dall'esercizio 2016, un fondo che al 31/12/2017 ammonta ad €. 266.872 connesso all'attualizzazione del rischio potenziale dell'applicazione della copertura tassi: quale contropartita è stato annotato un credito per imposte anticipate per €. 64.049 per l' effetto fiscale del rischio (voce CII5bis).

Nota integrativa, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	63.570	8020.76

Nell' esercizio 2017 la Società, così come deliberato nell'Assemblea dei Soci del 14 maggio 2016, ha corrisposto un compenso lordo annuo al Presidente del Collegio Sindacale ed agli altri 2 componenti il Collegio per un importo complessivo di €. 8.021. Anche agli Amministratori della Società è stato corrisposto, così come deliberato sempre nell'Assemblea dei Soci del 13 maggio 2017, un compenso lordo annuo al Presidente del c.d.a., al Vice Presidente, ai Responsabili delle tre Commissioni ed un gettone di presenza agli altri amministratori per la partecipazione ad ogni seduta di Consiglio, oltre ai rimborsi chilometrici per missioni richieste dalla Società per complessivi €. 63.570.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.117

La Società nel corso dell'esercizio 2017 ha riconosciuto , per incarico formale conferito nel maggio 2014, alla Società EY spa per il triennio 2014-2015-2016 , un compenso annuo lordo ai sensi dell'art. 15 Legge 59/92 e per i servizi di revisione legale dei conti, pari ad €. 13.117 , oltre ai rimborsi per le spese di viaggio.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Essi sono per la quasi totalità composti dalle garanzie reali concesse a terzi sui fabbricati in garanzia dei finanziamenti ricevuti.
CONTI D'ORDINE
- gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale e ammontano complessivamente ad €.8.202.429 e sono costituiti per la totalità, dalle garanzie reali fornite sui fabbricati per l'acquisizione dei mutui e più precisamente:
PER GARANZIE REALI:
a favore di CARISBO sono state rilasciate ipoteche di 1mo grado per € 5.427.913
a favore di BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA € 1.998.000
PER FIDEJUSSIONI:
a favore della Regione Emilia Romagna €. 333.807
a favore del Comune di Medolla €. 69.096
a favore del Comune di Concordia €. 373.613
Si precisa che relativamente alle garanzie reali sono state indicate solo quelle attinenti i mutui ancora in essere alla data del 31/12/2017 .Le fidejussioni rilasciate da Carisbo a favore della Regione Emilia Romagna per complessivi €.333.307 si riferiscono all' intervento edilizio in corso di realizzazione a Fossa di Concordia , mentre le altre due fidejussioni rilasciate sempre da Carisbo sono a favore dei rispettivi Comuni ove sono in essere tali interventi. Inoltre si segnala che la cooperativa ad ottobre 2017 ha ricevuto una garanzia fidejussoria da parte di Sicrea SpA di €. 40.000,00 per la buona esecuzione delle lavorazioni in cartongesso nel fabbricato di N.C. in Fossa di Concordia , in fase di ultimazione lavori, con scadenza 20/10/2020.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

L'utile di esercizio, al netto delle relative imposte, nel corso del 2017 è stato pari a €.819.118; 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 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.

Regole di prima applicazione
Composizione e schemi di bilancio

La Società si è avvalsa della facoltà concessa dall'articolo 12 comma 2 del D. Lgs. 139/2015 di non applicare il costo ammortizzato e, congiuntamente, eventuale attualizzazione alle voci legate ad operazioni intervenute antecedentemente al 1° gennaio 2016. Pertanto i nuovi criteri, illustrati nei precedenti paragrafi della presente Nota Integrativa, a cui si rimanda, non sono stati applicati a tutti i crediti e debiti retroattivamente.
Strumenti finanziari derivati:
La società ha applicato l'OIC 32 procedendo alla designazione della copertura contabile alla data di inizio del bilancio dell'esercizio. Ciò ha comportato:
a) la verifica dei criteri di ammissibilità a tale data;
b) per le coperture di fair value, l'effettuazione della valutazione del fair value sia dell'elemento coperto, sia dello strumento di copertura, al 1° gennaio 2016 e l'intera imputazione degli effetti agli utili o perdite di esercizi precedenti.
In sede di prima applicazione del principio e limitatamente alle relazioni di copertura in essere alla data di inizio del bilancio dell'esercizio di prima applicazione, è stato presunto che la copertura sia pienamente efficace quando gli elementi portanti dello strumento di copertura e dell'elemento coperto corrispondono o sono strettamente allineati. Per queste operazioni è stato adottato il modello contabile delle "relazioni semplici".
Titoli di debito
Si rimanda alla relativa sezione della nota integrativa

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità
Il Consiglio di Amministrazione attesta la conformità tra quanto approvato dai soci e quanto è stato codificato in formato XBRL.
Modena, 26 marzo 2018
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Bertacchini Loris

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2017

Allegato "A" alla Nota Integrativa

UNI.C.A.P.I. Soc.Coop
Bilancio chiuso al 31/12/17 - Importi in €. Allegato A

DETTAGLIO MOVIMENTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

descrizione	costo stor. 31/12/16	acquisti 17	vendite 17	GC 2017	costo stor. 31/12/2017	f.do al 31/12/2016	amm.to 17	decr. 17	GC 17 fondi	f.do 31/12/20217	NVB 16	NVB 17
terreno Corlo V. Martinelli	163.061,44				163.061,44						163.061,44	163.061,44
terreno Carpi V. Ramazzini	210.133,40				210.133,40						210.133,40	210.133,40
Terreno Camposanto Borsellino	180.000,00				180.000,00						180.000,00	180.000,00
Terreno Morbidina	159.866,21				159.866,21						159.866,21	159.866,21
Terreno Fossa di Concordia	310.000,00				310.000,00						310.000,00	310.000,00
Terreno sede Sociale	65.000,00				65.000,00						65.000,00	65.000,00
mo 45 nobel	1.018.550,03	27.250,00			1.045.800,03	199.038,01	13.160,49			212.198,50	819.512,02	833.601,53
mo 36 a fleming 2	840.270,41				840.270,41	172.489,54	9.382,94			181.872,48	667.780,87	658.397,93
mo 36 b fleming 6	946.013,66	44.600,00			990.613,66	198.474,53	12.261,57			210.736,10	747.539,13	779.877,56
mo 36 c fleming 7	810.035,73				810.035,73	162.433,57	9.301,64			171.735,21	647.602,16	638.300,52
maranello 18	338.189,76	960,00			339.149,76	67.207,08	4.135,36			71.342,44	270.982,68	267.807,32
fiorano 18	387.118,55				387.118,55	72.184,16	4.713,88			76.898,04	314.934,39	310.220,51
formigine 18	363.134,29	42.028,01			405.162,30	69.438,34	5.178,21			74.616,55	293.695,95	330.545,75
sassuolo 30	512.317,81	544.495,65			1.056.813,46	114.080,35	15.051,93			129.132,28	398.237,46	927.681,18
castelfranco 18	339.014,27				339.014,27	67.655,18	4.035,18			71.690,36	271.359,09	267.323,91
finale cassetti	261.818,19	1.040,00			262.858,19	43.088,21	3.825,51			46.913,72	218.729,98	215.944,47
finale st. da carpi	241.614,91	1.040,00			242.654,91	33.832,47	2.760,76			36.593,23	207.782,44	206.061,68
novi 9	258.683,85				258.683,85	37.850,50	3.475,66			41.326,16	220.833,35	217.357,69
carpi 24	424.548,36	1.000,00			425.548,36	101.856,18	4.611,36			106.467,54	322.692,18	319.080,82
soliera 18	272.656,83				272.656,83	63.084,22	2.953,58			66.037,80	209.572,61	206.619,03
concordia 18	328.466,38				328.466,38	64.732,29	3.941,55			68.673,84	263.734,09	259.792.54
mirandola 26	472.047,91				472.047,91	97.306,06	5.152,22			102.458,28	374.741,85	369.589,63
modena 81	2.846.276,46	835,00			2.847.111,46	630.848,91	32.303,40			663.152,31	2.215.427,55	2.183.959,15
modena 44	1.700.193,81	5.456,00			1.705.649,81	377.921,29	19.314,06			397.235,35	1.322.272,52	1.308.414,46
camposanto Y	762.109,55				762.109,55	174.431,55	8.345,87			182.777,42	587.678,00	579.332,13
sassuolo 9	159.804,16				159.804,16	39.500,34	1.677,94			41.178,28	120.303,82	118.625,88
modena 24+48	2.700.822,37	40.140,00			2.740.962,37	628.896,11	30.199,94			659.096,05	2.071.926,26	2.081.866,32
castelfranco 26	792.758,14				792.758,14	198.280,36	8.445,44			206.725,80	594.477,78	586.032,34
modena 25	1.653.490,71				1.653.490,71	413.817,20	17.523,68			431.340,88	1.239.673,51	1.222.149,83
modena 15	821.477,68				821.477,68	180.113,24	8.625,52			188.738,76	641.364,44	632.738,92
nonantola 9	643.019,54				643.019,54	139.322,60	6.765,89			146.088,49	503.696,94	496.931,05
mirandola 12	869.728,35				869.728,35	185.289,50	9.355,04			194.644,54	684.438,85	675.083,81
san damaso	1.453.649,26	1.050,00			1.454.699,26	268.262,57	15.278,50			283.541,07	1.185.386,69	1.171.158,19
carpi ramazzini	949.456,92				949.456,92	163.634,56	9.967,93			173.602,49	785.822,36	775.854,43
corlo	758.686,89				758.686,89	145.536,63	7.966,97			153.503,60	613.150,26	605.183,29
mo 15 pagani	1.059.418,90				1.059.418,90	192.378,87	11.125,64			203.504,51	867.040,03	855.914,39
mo 15 pignedoli	1.048.969,62				1.048.969,62	190.866,17	11.013,01			201.879,18	858.103,45	847.090,44
mo 14 tenco	932.714,99				932.714,99	171.876,29	9.793,51			181.669,80	760.838,70	751.045,19
sassuolo 12	918.017,10				918.017,10	146.778,77	9.639,18			156.417,95	771.238,33	761.599,15
cavazzona 24	1.077.081,96				1.077.081,96	134.256,71	10.879,52			145.136,23	942.825,25	931.945,73
soliera peep pascoli gambisa	625.040,43				625.040,43	64.843,84	6.313,72			71.157,56	560.196,59	553.882,87
modena peep galilei	837.810,49				837.810,49	84.622,30	8.462,23			93.084,53	753.188,19	744.725,96
Comparto morbidina	292.466,42				292.466,42	16.984,99	2.953,91			19.938,90	275.481,43	272.527,52

Fabbricato Peep Panni	2.519.008,37				2.519.008,37	133.559,74	25.442,54			159.002,28	2.385.448,63	2.360.006,09
Fabbr. Camposanto Borsellino	730.761,00				730.761,00	36.903,45	7.380,69			44.284,14	693.857,55	686.476,86
Fabbricato S. Felice	618.982,85	4.729,59			623.712,44	39.495,09	17.845,26			57.340,35	579.487,76	566.372,09
Fabbr. Camposanto X	911.559,43				911.559,43	18.452,92	9.242,31			27.695,23	893.106,51	883.864,20
Rovereto	550.628,58				550.628,58	5.563,52	5.563,52			11.127,04	545.065,06	539.501,54
Medolla	557.424,52	1.537,49			558.962,01		5.675,21			5.675,21	557.424,52	553.286,80
Sede Sociale	338.788,02	1.515,00			340.303,02	10.163,64	10.209,09			20.372,73	328.624,38	319.930,29
totale fabbricati	**38.032.688,51**	**717.676,74**			**38.750.365,25**	**6.357.351,85**	**431.251,36**			**6.788.603,21**	**31.675.336,66**	**31.961.762,04**
Nuova costruzione Concordia	215.478,69	472.637,29			688.115,98						215.478,69	688.115,98
Totale costruzioni in corso	**215.478,69**	**472.637,29**			**688.115,98**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**215.478,69**	**688.115,98**
Casetta acqua Modena	20.000,00				20.000,00	7.708,33	2.500,00			10.208,33	12.291,67	9.791,67
Impianto Antifurto Video sorveglianza	2.858,00				2.858,00	428,70	857,40			1.286,10	2.429,30	1.571,90
Impianto sicurezza cantiere		6.100,00			6.100,00		915,00			915,00		5.185,00
macch. uff. elettr.	53.939,00	2.697,54			56.636,54	47.407,00	2.270,59			49.677,59	6.532,00	6.958,95
attrezz. Varia	5.668,88				5.668,88	4.337,34	215,93			4.553,27	1.331,54	1.115,61
mobili e arredi uff.	98.913,58				98.913,58	68.856,74	5.049,22			73.905,96	30.056,84	25.007,62
beni inf. euro 516,46	12.316,98	1.313,85			13.630,83	12.316,98	1.313,85			13.630,83	-	
tot. altri beni	**193.696,44**	**10.111,39**		**-**	**203.807,83**	**141.055,09**	**13.121,99**			**154.177,08**	**52.641,35**	**49.630,75**
tot. imm. mater.	**38.441.863,64**	**1.200.425,42**		**-**	**39.642.289,06**	**6.498.406,94**	**444.373,35**			**6.942.780,29**	**31.943.456,70**	**32.699.508,77**

BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2017

Relazione sulla Gestione

Relazione degli Amministratori sulla Gestione

Egregi soci,
la presente relazione, redatta conformemente a quanto previsto all'art. 2428 del C. C., intende illustrare la situazione della società e l'andamento della gestione; con essa ci si pone l'obiettivo di facilitare ulteriormente la possibilità di verifica da parte dei soci dei risultati conseguiti nel corso dell'esercizio 2017.

La base sociale

Al 31 dicembre u.s. il valore del Capitale sociale è pari a Euro 82.340
Alla stessa data i soci in totale sono 3.189 di cui 2263 "non assegnatari".
Dal 2010, anno in cui i soci erano 3.037, la base sociale è dunque cresciuta del 4,6% ed in particolare nello stesso periodo gli assegnatari sono cresciuti di 62 unità.
I "non assegnatari" rappresentano più di 2/3 della intera base sociale.
Le ammissioni a soci sono state 76 di cui 11 per successione nella assegnazione dell' alloggio, non è stato riammesso alcun socio precedentemente escluso e nel corso del 2017 sono stati esclusi n.4 soci. Del totale degli ammessi 34 (45,00%) sono residenti nel comune di Modena, 33 (43,3%) sono cittadini stranieri, 13 (17,1%) sono pensionati e 11 (14,5%) sono giovani.
Gli Amministratori della Cooperativa hanno rispettato i requisiti previsti per l'ammissione dei soci e la relativa procedura, così come stabiliti dalla legge e dallo statuto, secondo criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e l'attività economica svolta.

La gestione degli alloggi

Dall' esercizio 2012, così come indicato nel Regolamento Sociale approvato dall'Assemblea dei soci del 17/12/2011, la graduatoria per la assegnazione di alloggi di risulta ha una validità biennale e non più annuale e pertanto nell'esercizio 2016 è stato aperto il bando per n. 148 domande, valido sino al 31/05/2018 che il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa nella seduta del 19/02/us ha deciso di prorogarne la validità sino al 31/12/2018.
Le riassegnazioni di alloggi nel 2017, in base alla graduatoria in corso di validità, sono state, escludendo quelle per successione, n. 20 a fronte di una media del quinquennio precedente di n. 18.
La mobilità interna relativamente alla lista "cambio alloggi" fra soci già assegnatari, che si è potuta concretizzare attraverso la graduatoria con validità biennale (2017-2018) istituita sempre con l'approvazione del Regolamento Sociale di cui sopra, ha riguardato n. 6 soci, oltre a n.2 scambi, a fronte di un totale di n. 26 richieste (nell'anno precedente sono stati 4).
Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati esclusi n. 4 soci, mentre nell'esercizio 2016 vennero esclusi 7 soci.

La posizione creditizia da soci ha evidenziato crediti per fatture emesse (insolute o non ancora incassate al 31/12) per €. 54.340 che corrisponde al 2,23% del monte canoni, di cui €. 27.632 si riferiscono ad insoluti pregressi relativi a posizioni di soci affidate al legale ed €.26.708 sono gli insoluti maturati nel corso dell'anno 2017. Nel corso dell'esercizio 2017 sono state stralciate, portandole a perdite su crediti n. 2 posizioni creditizie pari ad €. 7.261, così come deliberato dal c.d.a. della cooperativa nella propria seduta del 18/12/2017 ed eseguito l'accantonamento a F.do Sval. Crediti per €. 690.
I crediti per dilazioni concesse ai soci assegnatari per il versamento della quota infruttifera sono pari al 31/12/2017 ad €. 72.728, al 31/12/2016 tale credito era pari ad €. 39.352.

Alloggi di nuova costruzione e iniziative per la realizzazione di nuove costruzioni e valorizzazione patrimonio esistente.

Nel corso dell'anno 2017 la cooperativa ha pressoché completato i lavori di costruzione del nuovo intervento edilizio di Fossa di Concordia rientrante nel programma Regionale "ERS 2010" relativo alla realizzazione di una palazzina costituita da n. 7 alloggi; inoltre nei 2 fabbricati di Sassuolo di via Respighi 32/38 costituiti complessivamente da n. 30 alloggi , sono state realizzate delle opere di riparazione e miglioramento sismico ed energetico che hanno riqualificato detti fabbricati sia dal punto di vista strutturale che energetico.

I ricavi

Nel corso dell'esercizio si sono registrati ricavi relativi alla gestione per Euro 2.611.822, di cui da canoni per un importo pari 2.436.754 così come deliberato dall'Assemblea dei soci del 03/12/2016 e la tabella sottostante evidenzia anche i dati relativi all'esercizio precedente.

Descrizione	2016	2017	Variazione %
A1) Ricavi vendite e prest.ni	2.456.382	2.436.754	-0,80
A Tot.Valore della Produz.ne	2.618.276	2.611.822	-0,26

Gli interventi in Opere di Manutenzione

Le risorse globalmente utilizzate (costi diretti, indiretti) per manutenzioni sono state pari a **€. 1.192.282.** Nel dettaglio le spese per "opere di ripristino" ammontano a €. 106.743 già al netto degli indennizzi assicurativi pari ad €. 17.014; per opere "periodiche" a €. 139.888; per verifiche sismiche post terremoto €. 45.268, per sostituzione caldaie €. 34.743 già al netto del contributo del G.S.E.di €. 7.773 e per opere di "valorizzazione" €. 716.162, opere quest'ultime che riguardano anche il miglioramento strutturale ed energetico dei due fabbricati di Sassuolo-via Respighi 32/38, intervento attuato a seguito del processo di verifica del patrimonio della cooperativa, post-sisma. I costi indiretti sostenuti per le manutenzioni sono stati pari a €. 141.705.

Rapporti con imprese partecipate

Uni.c.a.p.i possiede azioni per un importo pari 172,16 Euro del "Consorzio Cooperativo Finanziario per lo sviluppo s.r.l." società che opera nell'ambito della promozione e dello sviluppo cooperativo; è socio sovventore con una quota sociale del valore di €. 500,00 della Cooperativa Chico Mendes di Modena; dal 09/07/2008 Unicapi possiede n. 100 azioni della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, ha una quota in Cooperga, ora inglobata in Uniservizi ed infine da febbraio 2009 ha acquisito una partecipazione del valore di €. 500,00 nell'Associazione Hoso, associazione modello di Housing Sociale.
Le partecipazioni non rilevano ai fini del controllo e collegamento di cui all'art. 2359 c.c e Unicapi non svolge alcuna attività della gestione caratteristica con i predetti soggetti partecipati e non esistono pertanto rapporti o comunicazioni da fornire con parti correlate.

Indicatori finanziari di risultato e situazione finanziaria

Ai sensi dell'art.2428 co. 2 del codice civile e sulla base delle indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si forniscono i seguenti "indicatori Finanziari, che si ritengono significativi con riferimento alla Società. Prima di passare all'esposizione di detti indici e per ben interpretarli, si precisa che l'oggetto della Cooperativa Unicapi consiste nel concedere in assegnazione permanente ai propri soci immobili di proprietà ad un canone complessivo di godimento medio, sen-

sibilmente inferiore rispetto ai canoni di mercato ed ai canoni concordati per alloggi con caratteristiche ed ubicazioni similari.

1) **Indicatori di solidità patrimoniale**

Gli indicatori di solidità patrimoniale hanno lo scopo di studiare la capacità della Società di preservare l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Questa capacità dipende dalla modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine e dalla composizione delle fonti di finanziamento.

Indicatore di solvibilità patrimoniale	Formula	2017	2016
Quoziente primario di struttura	Mezzi Propri/Attivo immobilizzato	0,68	0,68
Quoziente secondario di struttura	Mezzi Propri+Pass.M-L/Attivo immobilizzato	1,29	1,22

Il primo quoziente mette in evidenza il grado di copertura degli impieghi in attività immobilizzate mediante il ricorso a finanziamenti a titolo di capitale proprio.
Il secondo quoziente tende a verificare l'esistenza di un certo equilibrio strutturale tra fonti consolidate (capitale proprio ed indebitamento a medio e lungo termine) ed impieghi in attività immobilizzate da cui deriva la porzione più significativa del fabbisogno durevole di capitale. Entrambi i quozienti che sono sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente evidenziano una buona struttura patrimoniale di Unicapi.

2) **Indicatori della situazione finanziaria a breve termine**

L'analisi della situazione finanziaria a breve termine si propone di valutare la capacità della Società di mantenere l'equilibrio nel breve termine, ovvero esprime la capacità di far fronte ai debiti a breve utilizzando le disponibilità a breve.

Indicatore di solvibilità	Formula	2017	2016
Quoziente di Liquidità generale	Attività Correnti/Passività Correnti	2,17	2,15

Tale indice, sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente, esprime una buona capacità di solvibilità di Unicapi nel breve periodo.

3) **Indicatori di Redditività**

Con tale indicatore si accerta se l'impresa è in grado di creare valore per i soci.
Come già evidenziato in premessa, lo scopo della Cooperativa Unicapi è quello di concedere in assegnazione permanente ai propri soci un alloggio a canoni convenzionali e pertanto proprio questo aspetto rende poco significativi gli indicatori di redditività. Nonostante questo si è ritenuto opportuno calcolare uno degli indici maggiormente utilizzato nell'ambito della prassi aziendale, la cui variazione rispetto all'esercizio precedente è evidenziata nella tabella che segue:

Indicatore di redditività	Formula	2017	2016
ROE (return on equity)	Risultato Netto/Mezzi Propri	3,66%	3,56 %

Il Quoziente sopra indicato esprime la redditività complessiva del capitale proprio, quindi l'economicità complessiva della gestione dell'esercizio.

4) Grado di indipendenza da terzi

Grado di indipendenza da terzi	Formula	2017	2016
Grado di indipendenza da terzi	Mezzi Propri/ (Passività a medio-lungo termine +passività correnti	1,14	1,07

L'indice evidenzia un lievissimo incremento, rispetto all'esercizio precedente, del ricorso a nuove risorse finanziarie verso soci.

Infine, a conferma della complessiva solidità della cooperativa, si esprimono alcune considerazioni sotto riportate:

a) la determinazione dei canoni in relazione all'impegno finanziario della cooperativa neutralizza il rischio finanziario e rappresenta, ai fini dei presupposti di cui all'art.2428, la strategia operativa della cooperativa;

b) la cooperativa, anche per il particolare settore di attività ed intervento, non presenta rischiosità significative o meritevoli di segnalazione. Con lo specifico riferimento ai rischi di cui al punto 6- bis lettera b) dell'art. 2428 si specifica quanto segue:

1) rischio di prezzo: trattandosi di struttura cooperativa e di canoni a valori inferiori a quelli di mercato e definiti sull'esigenza finanziaria dell'intervento non si riscontra rischio di prezzo né di mercato essendoci ancora una consistente e consolidata domanda superiore alla capacità di offerta della struttura stessa;

2) la liquidità, il credito ed i flussi finanziari sono correlati tra loro e tenuto conto delle considerazioni precedenti si sottolinea una minimizzazione del rischio di credito sia per il rapporto sociale che genera i crediti, che comunque attraverso procedure di controllo degli incassi sono costantemente monitorati, che per le entità degli stessi. Va altresì rilevata l'assenza di rischi relativi la liquidità e di conseguenza dei flussi finanziari per i quali è da sempre previsto un prudente (temporalmente inferiore alla capacità di uso dei beni) rientro dell'esposizione complessiva per gli impieghi di lungo periodo in stretta relazione con gli impegni finanziari assunti per l'acquisizione dei fabbricati stessi.

Si aggiunga infine che ogni rischio connesso alla gestione dei fabbricati è minimizzato dalla programmazione pluriennale degli interventi straordinari.

Mutualità

Ai sensi dell'art. 2 comma 1° della legge 59/92 si precisa che lo scopo statutario della cooperativa è quello di provvedere con spirito mutualistico e senza fini di lucro alla costituzione, al risanamento, alla ristrutturazione e alla gestione di case per lavoratori, da adibire al solo uso di abitazione e da assegnare in godimento esclusivamente ai soci. Durante l'esercizio sociale la società ha operato esclusivamente per il conseguimento di tale scopo come i dati precedentemente esposti evidenziano.

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.
Nel corso dell'esercizio 2017, il revisore designato da Legacoop ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale prevista dall' art. 2 del D.Lgs 02 agosto 2002 n. 220 che si è conclusa con il verbale redatto in data 19 ottobre 2017 . Il Consiglio di Amministrazione, nella propria seduta del 27/11/2017, ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del 3° comma art. 15 Legge 59 del 1992, mediante affissione presso la sede sociale della Cooperativa. Come risulta dal suddetto verbale, il revisore non ha rilevato inosservanze degli obblighi di legge e di statuto sociale, in particolare il rispetto delle norme mutualistiche e sociali.

Relazione sul carattere mutualistico della Cooperativa (art. 2545 c.c.)
Come si desume dal prospetto sottoindicato, la Società ha operato esclusivamente con i soci rilevando la seguente attività svolta:

Valore dei Ricavi A1) = €. 2.436.754
Valore della Produzione A) = €. 2.611.822
Quindi il valore di A1) Ricavi delle vendite corrisponde al 93,30% di A) Valore della Produzione.

Privacy
La Società ha redatto in data 14/02/2018 il Documento programmatico sulla sicurezza (DPS) secondo le disposizioni del disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza del Codice in materia di protezione dei dati personali (Art. 34 e allegato B, regola 19, del d.lg. 30 giugno 2003, n. 196) pur a conoscenza del "decreto semplificazioni" del febbraio 2012; della redazione di tale documento è stato informato il C.d.A della Cooperativa nella seduta del 27/03/2017; il documento dovrà essere aggiornato annualmente.

Stress lavoro correlato
In base a quanto previsto dall'art 28, comma 1 del D-lgs n.81 del 2008 e modificato dal D.lgs 106 del 2009, la Società ha concluso il percorso iniziato nel 2010, teso a valutare il rischio psicosociale o più esattamente lo stress correlato e dall'analisi di tutti gli indicatori è emerso un basso rischio ad eccezione della "pianificazione dei compiti" che evidenzia un medio rischio e che richiede pertanto , da parte della Presidenza, una valutazione con proposte ed azioni di miglioramento specifiche. In merito la Cooperativa si è già attivata assegnando alla Commissione sociale e rapporto tra i soci, nuova commissione istituita con l'approvazione dell'ultimo regolamento interno del 17/12/2011, il compito di esaminare ed approfondire eventuali casi di conflitto tra i soci o di situazioni che comunque creano disagi e difficoltà nel rapporto di convivenza all'interno del fabbricato. L'operatività, peraltro già attiva, di questa commissione va vista nell'ottica di un alleggerimento dei compiti dell'ufficio soci. Per tutto l'esercizio 2017 la Commissione sociale ha continuato a svolgere la propria attività, incontrando diversi soci e diversi Consigli di Gestione nel tentativo proprio di dirimere eventuali conflittualità già evidenti all'interno di qualche fabbricato o nel tentativo di arginare situazioni di disaccordo.

Andamento futuro della Gestione
Il 2 dicembre 2017 l'assemblea dei soci ha approvato il Bilancio Preventivo per l'esercizio 2018 , quindi anche il piano manutenzioni per l'esercizio 2018 che il Consiglio di Amministrazione nella propria seduta n.11 del 16 ottobre 2017 aveva appunto presentato ed approvato; piano che replica gli importi dell' anno precedente e dal quale si evidenzia di sostenere anche per il 2018 un intervento per miglioramento energetico strutturale del fabbricato di Modena denominato MO44 utilizzando €. 340.000 rivenienti dalle risorse dello sviluppo, intervento questo di valorizzazione la cui necessità è emersa dalle verifiche

sismiche che sono state eseguite negli anni 2015- 2016 e 2017, con l'impegno di addivenire poi alla elaborazione di un piano manutentivo poliennale al fine di confermare e sempre più rafforzare il ruolo fondamentale che occorre attribuire alla pianificazione degli interventi manutentivi per una cooperativa di abitazione che intende garantire buoni standard abitativi ai propri soci assegnatari.

Modena, 26 marzo 2018

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2017

Relazione del Collegio Sindacale

BILANCIO DI ESERCIZIO 2017

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

All'assemblea dei soci della Società cooperativa UNI.C.A.P.I.

Gentili Soci,

il Collegio Sindacale redige la presente relazione ai sensi del secondo comma dell'art. 2429 del C.C., in quanto la società ha conferito l'incarico del controllo legale alla Società di Revisione Analisi SpA, iscritta nel Registro istituito presso il Ministero ai sensi dell'articolo 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile.

Premessa generale

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 26/03/2018, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

- Bilancio, completo di nota integrativa e rendiconto finanziario;
- Relazione sulla gestione.

Diamo atto che dai contatti intercorsi con la Società di Revisione non sono emersi fatti significativi degni di opportuni approfondimenti, né sono state ricevute segnalazioni di fatti suscettibili di censura.

Conoscenza della Cooperativa, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che abbiamo in merito alla società e per quanto concerne:

a) la tipologia dell'attività svolta;

b) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, ribadiamo che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate, salvo l'assunzione di una risorsa ad integrazione dell'organico;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016).
  È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel corso dell'esercizio 2017 in termini confrontabili con quello precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività da noi svolte hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, abbiamo preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Cooperativa, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Abbiamo quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori, dipendenti e consulenti esterni – si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati di bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, possiamo affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si sono rese necessarie specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri previsti dalla legge, perché non se ne è presentata la necessità.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente Relazione.

La natura cooperativa di Unicapi

Informativa ai sensi dell'art. 2545 del Codice Civile

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità.

Possiamo attestare che, nell'esercizio 2017, gli amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione gli amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 c.c.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale di cui al secondo comma dell'art. 2545-*quater* c.c., ai Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 L. 31/01/1992, n. 59.

Informativa ai sensi degli artt. 2512 e seguenti del Codice Civile

A norma degli artt. 2512 e 2513 c.c., si attesta l'informativa fornita dagli amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al n. A104699 Sezione "Cooperative a mutualità prevalente", categoria "Cooperative Edilizie di Abitazione".

In particolare. In relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso l'assegnazione in godimento esclusivamente ai soci degli immobili di abitazione di proprietà della stessa e Vi diamo atto che è stato preso in considerazione il totale dei ricavi (voce A1 del Conto Economico) rispetto al Valore della produzione (voce A del conto Economico).

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è stata raggiunta in quanto il predetto rapporto risulta del 93,30%.

Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della Relazione sulla gestione tramite verifiche dirette ed informazioni assunte dalla Società di Revisione.

Abbiamo preso atto che la Società di Revisione ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 39/2010, in cui attesta che il progetto di bilancio d'esercizio al 31/12/2017 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della cooperativa.

Lo stato patrimoniale della Società evidenzia un utile dell'esercizio **€ 819.118** e si riassume nei seguenti valori:

Attivo	€ 42.534.418
Patrimonio Netto	€ 22.395.856
Passività	€ 20.138.562
Totale Passivo e Patrimonio	€ 42.534.418

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	€ 2.611.822
Costi della produzione	(€ 1.581.097)
Differenza tra valori e costi della prod.	€ 1.030.725
Proventi e oneri finanziari	(€ 128.512)
Imposte dell'esercizio	(€ 83.095)
Utile dell'esercizio	€ 819.118

A seguito dell'analisi del progetto di bilancio vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, co. 5, c.c., non essendo più iscritti valori al punto B) I - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale, non è stato necessario da parte del Collegio rilasciare consenso alla loro iscrizione;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. abbiamo preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- sono state fornite in Nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-*bis* relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali risultano esaurientemente illustrate.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Per tutto quanto precede, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2017, né formuliamo obiezioni in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Modena, 11/04/2018

Il Collegio Sindacale
Dott. Alessandro Clò, Presidente
Dott. Villiam Catellani
Rag. Tiziano Sala

BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2017

Relazione della Società di Revisione

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59

Ai Soci della
UNI.C.A.P.I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop.
Via Emilia Ovest, 101
41124 Modena (MO)

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della UNI.C.A.P..I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio della UNI.C.A.P.I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 12 aprile 2017, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistano le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività e non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o da eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/10

Gli amministratori della UNI.C.A.P.I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della UNI.C.A.P.I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della UNI.C.A.P.I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della UNI.C.A.P.I. Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Soc. Coop. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Analisi S.p.A.

Maurizio Magri
Socio Amministratore

Reggio Emilia, 27 marzo 2018

Via Emilia Ovest,101
41124 Modena
Tel .059 333330 Fax 059 333244
e-mail: info@unicapi.com
www.unicapi.it