

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	VIA EMILIA OVEST, 101 MODENA MO
Codice Fiscale	00656430360
Numero Rea	MO 151400
P.I.	00656430360
Capitale Sociale Euro	89.699 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' 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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	567	467
Totale immobilizzazioni immateriali	567	467
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	35.849.375	34.042.532
2) impianti e macchinario	18.665	-
4) altri beni	7.333	8.699
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.566.489	1.348.874
Totale immobilizzazioni materiali	37.441.862	35.400.105
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	2.533	2.533
Totale partecipazioni	2.533	2.533
3) altri titoli	1.000.000	1.000.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.002.533	1.002.533
Totale immobilizzazioni (B)	38.444.962	36.403.105
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	77.759	74.348
Totale crediti verso clienti	77.759	74.348
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	608.205	892.452
esigibili oltre l'esercizio successivo	63.569	220.197
Totale crediti tributari	671.774	1.112.649
5-ter) imposte anticipate	8.064	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	276.969	315.020
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.644.404	2.801.406
Totale crediti verso altri	2.921.373	3.116.426
Totale crediti	3.678.970	4.303.423
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.550.000	1.500.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550.000	1.500.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.536.254	1.801.892
3) danaro e valori in cassa	1.169	2.042
Totale disponibilità liquide	1.537.423	1.803.934
Totale attivo circolante (C)	6.766.393	7.607.357
D) Ratei e risconti	166.294	161.346
Totale attivo	45.377.649	44.171.808
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	89.699	87.091

IV - Riserva legale	6.734.953	6.617.766
V - Riserve statutarie	18.496.520	18.234.801
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	195.407	191.850
Totale altre riserve	195.407	191.850
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(25.537)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	321.888	390.626
Totale patrimonio netto	25.812.930	25.522.134
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	33.601	-
4) altri	77.370	61.785
Totale fondi per rischi ed oneri	110.971	61.785
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	202.713	182.213
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.722.007	1.815.667
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.827.209	7.749.484
Totale debiti verso soci per finanziamenti	9.549.216	9.565.151
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	292.498	145.319
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.363.535	2.727.462
Totale debiti verso banche	3.656.033	2.872.781
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.433.053	4.393.875
Totale debiti verso altri finanziatori	4.433.053	4.393.875
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.048.826	835.176
Totale debiti verso fornitori	1.048.826	835.176
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.298	30.320
Totale debiti tributari	40.298	30.320
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.796	20.713
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.796	20.713
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	258.388	257.092
esigibili oltre l'esercizio successivo	200.000	400.000
Totale altri debiti	458.388	657.092
Totale debiti	19.207.610	18.375.108
E) Ratei e risconti	43.425	30.568
Totale passivo	45.377.649	44.171.808

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.766.577	2.551.830
5) altri ricavi e proventi		
altri	188.600	264.419
Totale altri ricavi e proventi	188.600	264.419
Totale valore della produzione	2.955.177	2.816.249
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	79	664
7) per servizi	938.988	1.017.559
8) per godimento di beni di terzi	17.063	14.840
9) per il personale		
a) salari e stipendi	258.609	234.217
b) oneri sociali	72.475	66.086
c) trattamento di fine rapporto	21.219	19.475
Totale costi per il personale	352.303	319.778
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	750	467
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	587.212	524.056
Totale ammortamenti e svalutazioni	587.962	524.523
14) oneri diversi di gestione	163.776	179.806
Totale costi della produzione	2.060.171	2.057.170
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	895.006	759.079
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	78	31
Totale proventi da partecipazioni	78	31
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	44.218	25.138
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	91.842	30.832
Totale proventi diversi dai precedenti	91.842	30.832
Totale altri proventi finanziari	136.060	55.970
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	471.283	296.538
Totale interessi e altri oneri finanziari	471.283	296.538
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(335.145)	(240.537)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	559.861	518.542
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	237.973	127.916
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	237.973	127.916
21) Utile (perdita) dell'esercizio	321.888	390.626

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	321.888	390.626
Imposte sul reddito	237.973	127.916
Interessi passivi/(attivi)	335.145	240.537
(Dividendi)	(78)	(31)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	894.928	759.048
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	21.219	19.475
Ammortamenti delle immobilizzazioni	587.962	524.523
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(211)	(414)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	608.970	543.584
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.503.898	1.302.632
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(3.411)	8.717
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	213.650	(150.608)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.948)	(36.248)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	12.857	8.399
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	321.637	1.043.388
Totale variazioni del capitale circolante netto	539.785	873.648
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.043.683	2.176.280
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(335.145)	(240.537)
(Imposte sul reddito pagate)	(161.324)	(133.654)
Dividendi incassati	78	31
(Utilizzo dei fondi)	15.077	(15.310)
Totale altre rettifiche	(481.314)	(389.470)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.562.369	1.786.810
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.628.970)	(1.525.590)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(850)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.629.820)	(1.525.590)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	928.571	2.618
(Rimborso finanziamenti)	(122.076)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	6.164	-
(Rimborso di capitale)	-	114
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(11.719)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	800.940	2.732
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(266.511)	263.952
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	(266.511)	1.539.983
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.803.934	1.539.983
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.536.254	1.801.892
Danaro e valori in cassa	1.169	2.042
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.537.423	1.803.934

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Rendiconto Finanziario è stato elaborato utilizzando il metodo indiretto e viene esposto, ai fini comparativi, anche con i valori dell'esercizio 2023.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 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 2024 sono stati utilizzati i principi contabili revisionati dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting"). Di seguito si elencano i principi in vigore che sono stati oggetto di revisione o che sono stati introdotti ex novo da parte dell'OIC e che risultano applicabili al presente bilancio:

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

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

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati tenendo conto che non sono state effettuate deroghe ai sensi degli

artt.2423 e 2423 bis del C.C. Le voci non espressamente riportate nello SP e nel CE, previste dagli artt. 2424 e 2425 del C.C. e nel Rendiconto Finanziario presentato in conformità al principio contabile OIC n.10, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tali voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso che in quello precedente.

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

La rilevazione, valutazione, presentazione e informativa delle voci può differire da quanto disciplinato dalle disposizioni di legge sul bilancio nei casi in cui la loro mancata osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio. A tal fine un'informazione si considera rilevante, sulla base di aspetti qualitativi e/o quantitativi, quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio dell'impresa. Ulteriori criteri specifici adottati per declinare il concetto di irrilevanza sono indicati in corrispondenza delle singole voci di bilancio quando interessate dalla sua applicazione. La rilevanza delle singole voci è giudicata nel contesto di altre voci analoghe. La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.

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

Ai sensi dell'art. 2513 si evidenzia quanto segue: i ricavi di cui al punto A1) del conto economico sono pari complessivamente a € 2.766.577 e derivano prevalentemente dai canoni di godimento corrisposti dai soci della cooperativa a seguito dell'assegnazione degli alloggi e dell'ambulatorio medico. Durante l'esercizio sono stati rispettati i requisiti mutualistici di cui all' art. 2514 del C.C. recepiti anche dallo statuto sociale. In base al D.M. 23 giugno 2004, la Cooperativa dal 17/02/2005 è iscritta all'Albo Società Cooperative con il numero A104699 nella Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente, categoria Cooperative Edilizie di Abitazione. La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è conforme agli schemi richiesti dalla normativa applicata. Per ogni voce è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente opportunamente adattata e riclassificata secondo il nuovo schema al fine della loro comparabilità. Non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente. I criteri osservati per la stesura del bilancio del corrente esercizio sono gli stessi seguiti per l'esercizio chiuso al 31 /12/2023. Non si sono rese necessarie rilevazioni per eliminazioni di interferenze fiscali relative agli esercizi precedenti così come previsto dalle disposizioni transitorie del Dlgs 17/01/03, n.6. Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al 4 comma dell'art. 2423 e al 2 comma dell'art. 2423 bis; la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività; i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza; i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se

conosciuti dopo la chiusura di questo; gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; non sono state operate rettifiche di valore o accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie. I criteri applicati nella valutazione delle diverse voci di bilancio sono nel rispetto della normativa applicata e fanno riferimento agli attuali principi contabili. Tra i postulati di bilancio vi è anche la continuità con l'esercizio precedente nell'applicazione dei criteri di valutazione adottati per la redazione del Bilancio.

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

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	45.750	45.750
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	45.283	45.283
Valore di bilancio	467	467
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	850	850
Ammortamento dell'esercizio	750	750
Totale variazioni	100	100
Valore di fine esercizio		
Costo	46.600	46.600
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	46.033	46.033
Valore di bilancio	567	567

Nell'anno 2024 non si rilevano incrementi per acquisizioni di beni immateriali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto, dei contributi a fondo perduto riscossi, mai rettificato da rivalutazioni; il costo viene sistematicamente ammortizzato in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di tali beni, ad aliquote costanti basate, appunto, sulla durata della vita utile stimata degli stessi. Nell'esercizio 2006 si è provveduto, in seguito alla conversione del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 (collegato alla Finanziaria 2007), ad iscrivere separatamente in bilancio l'importo sostenuto per l'acquisizione dei terreni di proprietà della Cooperativa dall'importo dei fabbricati ai quali i terreni fanno riferimento e che riguardano l'intervento di Corlo (Formigine) e l'intervento di Carpi-via Ramazzini e nell'esercizio 2011 è stato iscritto il costo del terreno relativo all'acquisto di n.8 alloggi in Comune di Carpi facenti parte di un fabbricato costituito da complessive n.15 unità abitative come da atto rogato il 24/03/2011 a Ministero Notaio Dott. Paolo Vincenzi ed il costo del terreno relativo all'acquisto di un edificio composto da n. 13 alloggi ad uso residenziale a Ministero Notaio De Victoriis Medori Rita in Comune di Camposanto; su tali importi non è stato effettuato il calcolo delle quote di ammortamento. Non sono stati conteggiati ammortamenti anticipati né ammortamenti accelerati. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria, ovvero le manutenzioni di ripristino e periodiche, sono addebitati integralmente a conto economico e quindi spesi nell'esercizio. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa della vita utile dei beni

cui si riferiscono, sono attribuiti ai cespiti stessi ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo. Sui fabbricati concessi in godimento ai soci, di proprietà della cooperativa e costruiti su terreni concessi in diritto di superficie di novantanove anni è stato effettuato l'ammortamento finanziario. Ad ogni data di riferimento del Bilancio la Cooperativa valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e nel caso in cui tali indicatori dovessero sussistere, la Cooperativa procederebbe alla stima del valore recuperabile della immobilizzazione e ad effettuare una svalutazione; nel corso del 2024 non si sono identificate perdite durevoli di valore.

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	43.780.518	28.958	199.098	1.348.874	45.357.448
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.737.985	28.958	190.399	-	9.957.342
Valore di bilancio	34.042.532	-	8.699	1.348.874	35.400.105
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.424.195	20.178	2.909	1.913.560	4.360.842
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	26.514	-	-	1.695.945	1.722.459
Ammortamento dell'esercizio	581.424	1.513	4.275	-	587.212
Altre variazioni	(9.414)	-	-	-	(9.414)
Totale variazioni	1.806.843	18.665	(1.366)	217.615	2.041.757
Valore di fine esercizio					
Costo	46.178.199	49.136	202.007	1.566.489	47.995.831
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.328.824	30.471	194.674	-	10.553.969
Valore di bilancio	35.849.375	18.665	7.333	1.566.489	37.441.862

Gli incrementi in Terreni e Fabbricati del 2024 di € 2.424.195 sono dovuti:

- 1) ad incrementi per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nel corso dell'esercizio 2024 aventi natura incrementativa dei cespiti di cui i principali sono stati:
 - i. sul fabbricato di Maranello Via Goldoni interventi straordinari di riqualificazione strutturale, incluse opere di Eco e Sisma utilizzando i Bonus di edilizia ordinaria 2024 per un valore (al netto dello sconto in fattura) di € 647.718;
 - ii. ad incrementi per sostituzione infissi su fabbricati di Modena:
 - Via Fleming 2 € 381.963
 - Via Fleming 6 € 341.346
 - Via Fleming 7 € 451.199;

- iii. interventi di manutenzione straordinaria su altri fabbricati (in diritto di superficie 99 anni) destinati alla locazione permanente per un totale di € 601.989;
- iv. interventi di manutenzione straordinaria su altri fabbricati (in diritto di superficie 35 anni) destinati alla locazione permanente per un totale di € 3.300;
- v. interventi straordinari sui locali della sede sociale per € 21.465;
- vi. acquisto garage palazzo Europa per € 71.729

2) a decrementi per € 26.514 derivati da decrementi per incasso contributo installazione di 3 Servoscala.

Gli ammortamenti sono stati eseguiti applicando per:

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

L'importo complessivo di ammortamento su fabbricati a incremento del Fondi ammortamenti della stessa categoria è pari a un valore € 590.836 secondo le aliquote di ammortamento sopra descritte; a Conto Economico la relativa quota di ammortamento su fabbricati residua è pari di € 581.423 in quanto è stata ridotta la quota di ammortamento per il 2024 di € 9.414 per l'utilizzo del Fondo Rischi Pannelli Solari per mancato accadimento del rischio per l'anno 2024.

L'importo al 31/12/2024 dei "Terreni e Fabbricati" include anche il valore della Sede sociale della Cooperativa per il valore di acquisto per Fabbricati di € 343.571 e per Terreno di € 65.000.

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

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

Relativamente alle immobilizzazioni materiali in corso e acconti -B)II5) il valore di € 1.566.489 a bilancio al 31/12/2024 fa riferimento:

- a) Spese progettazione e interventi sulla costruzione del Centro civico Fossa per € 510.719;
- b) Acconti per interventi di riqualificazione sismica ed energetica dei fabbricati di Modena 81 di € 101.665 e di Modena Via Fleming 2 di € 55.598;
- c) Spese per futura nuova costruzione intervento PINQUA Via Nonantolana incluso diritto di superficie per 99 anni per complessivi € 898.507..

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Il valore a bilancio indicato al 31.12.2024, iscritto al valore di costo sostenuto ed invariato rispetto all'esercizio precedente, alla voce BIId-bis altre imprese, si riferisce: per €. 500 alla quota quale socio sovventore della Cooperativa Chico Mendes di Modena, per €. 500 alla partecipazione nell'Associazione HOSO, per € 1.257 a n.261 azioni della BPER per € 173 euro quale adesione di UNI.C.A.P.I. al Consorzio Cooper. Finanziario per lo sviluppo (CCFS) di Reggio Emilia, per € 103 quale quota di adesione a Cooperga poi inglobata in Uniservizi soc.coop.

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

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

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

La società non possiede quote in imprese collegate.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	2.533
Altri titoli	1.000.000

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

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

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

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	74.348	3.411	77.759	77.759	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.112.649	(440.875)	671.774	608.205	63.569	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	8.064	8.064			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.116.426	(195.053)	2.921.373	276.969	2.644.404	1.933.294
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.303.423	(624.453)	3.678.970	970.998	2.707.972	1.933.294

I valori a bilancio al 31/12/2024 della voce C) II 1) (entro l'esercizio) di € 77.759 sono crediti derivanti da movimentazione dell'esercizio 2024 e si riferiscono a crediti verso clienti (ovvero soci assegnatari) per le fatturazioni di canoni d'uso e altri oneri afferenti non ancora incassati al 31/12/2024 al netto del saldo del F.do svalutazione crediti di € 3.625 che nel 2024 è stato adeguato al valore di rischio insolvenza con un utilizzo pari a € 211.

Per quanto attiene alla voce "Crediti tributari" C) II 5-bis) si evidenzia che è ascrivibile: per € 273.835 al credito IVA 2024, per € 150.000 IVA in attesa di rimborso, per € 24.490 IVA c/erario da compensare, ed infine per € 223.448 a Erario c/crediti di imposta tributari (di cui esigibile entro l'esercizio successivo per €. 159.879 ed oltre l'esercizio successivo per € 63.569).

Si evidenzia che nella voce "Imposte anticipate" C) II 5-ter) sono stanziato le imposte anticipate sulla rilevazione dello Strumento finanziario derivato al 31/12/2024, pari ad € 8.064.

Nella voce "Crediti verso altri" C5-quater) esigibili entro l'esercizio sono compresi i seguenti crediti: € 149.641 per crediti relativi al riconoscimento del contributo da parte della RER la rata in scadenza nel 202, € 38.230 per crediti per cessione del credito di imposta; del GSE per € 21.350 per crediti nei confronti del GSE per sostituzioni caldaie; € 3.475 a crediti verso assicurazioni per risarcimento danni da sinistri; € 9.580 ad anticipi a fornitori; € 45.872 a crediti per dilazione quota infruttifera accordata a nuovi soci assegnatari esigibili entro l'esercizio; € 7.500 per caparra confirmatoria e € 1.320 depositi cauzionali.

Infine si evidenzia che nella voce "Crediti verso altri" C5-quater) esigibili oltre l'esercizio sono compresi i seguenti crediti: € 2.577.820 per crediti relativi al riconoscimento del contributo da parte della RER (conosciuta come cambiale Errani) per i lavori di ricostruzione della palazzina X di Camposanto Largo Sarzi 4-5 eseguiti in seguito al sisma del maggio 2012 (ordinanza del Comune di Camposanto n. 1392 del 12/12/2013); per i lavori di ripristino ed adeguamento sismico della palazzina Y di Camposanto sempre danneggiata dal sisma del maggio 2012; per i lavori di ricostruzione della palazzina di Rovereto in seguito al sisma maggio 2012 dichiarata inagibile con ordinanza del Comune di Novi n.392 del 11/07/2012; contributi che sono stati erogati alla cooperativa mediante un contratto di finanziamento introdotto con la Legge 7 agosto 2012 n.135 che ha costituito presso la CDP un plafond di provvista finanziaria di scopo e detto finanziamento prevede il pagamento delle due rate annuali mediante la cessione del credito d'imposta. Tale cessione determina l'integrale liberazione del Beneficiario, ovvero della Cooperativa, dagli obblighi di rimborso del capitale e interessi di ciascuna rata dei finanziamenti sino alla data di scadenza finale prevista entro il 31/12/2040. Anche per la valorizzazione di detto importo non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto lo stesso importo è iscritto nel passivo dello SP tra i debiti verso banche oltre l'esercizio e non si identificano perdite relative alla loro inesigibilità. Per € 66.583 si fa riferimento a crediti per dilazione quota infruttifera accordata a nuovi soci assegnatari esigibili oltre l'esercizio..

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.500.000	50.000	1.550.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.500.000	50.000	1.550.000

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.801.892	(265.638)	1.536.254
Denaro e altri valori in cassa	2.042	(873)	1.169
Totale disponibilità liquide	1.803.934	(266.511)	1.537.423

Gli importi sopra indicati relativamente ai depositi bancari e postali si riferiscono alle movimentazioni di liquidità effettuate nel 2024; mentre il denaro e altri valori in cassa fanno riferimento alle movimentazioni avvenute tramite la cassa contanti nell'esercizio 2024 ed il valore a bilancio al 31/12/2024 è costituito per € 1.022 dal saldo cassa contanti, per € 147 dal saldo della carta pre-pagata aziendale..

Ratei e risconti attivi

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

Al 31/12/2024 tale voce fa riferimento in dettaglio a:

- Risconti Attivi relativi a polizze sui fabbricati di proprietà della cooperativa, alle polizze infortuni per i volontari che dedicano parte del loro tempo alla cura del proprio fabbricato, per i dipendenti e gli amministratori ed altre polizze e fidejussioni, a canoni telefonici e di manutenzione e a risconti su abbonamenti giornali e riviste, canoni telefonici e di manutenzione, tutti di competenza 2024 per complessivi € 151.290 inclusa la rilevazione di € 9.414 pari alla Quota Ammortamento Impianto solare termico MO44 e MO81 dell'anno 2024 per mancato accadimento eventi per cui accantonato il F.do rischi che al 31/12/2024 ha un valore residuo di 52.370.
- la voce Ratei attivi per € 15.003 fa riferimento agli interessi attivi sul deposito titoli presso Emilbanca.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	14.614	389	15.003
Risconti attivi	146.732	4.559	151.291
Totale ratei e risconti attivi	161.346	4.948	166.294

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si descrivono di seguito le voci componenti il passivo dello Stato Patrimoniale del bilancio chiuso al 31/12/2024..

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	87.091	3.821	1.213		89.699
Riserva legale	6.617.766	117.187	-		6.734.953
Riserve statutarie	18.234.801	261.719	-		18.496.520
Altre riserve					
Varie altre riserve	191.850	3.557	-		195.407
Totale altre riserve	191.850	3.557	-		195.407
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	(25.537)	-		(25.537)
Utile (perdita) dell'esercizio	390.626	-	390.626	321.888	321.888
Totale patrimonio netto	25.522.134	360.747	391.839	321.888	25.812.930

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Tassa ammissione soci	92.117
Fondo contributi Enti pubblici	103.290
Totale	195.407

Il Patrimonio netto al 31.12.2024 è composto da:

A) I CAPITALE SOCIALE

I soci regolarmente iscritti a libro soci della Cooperativa sono **n 3.474 con una quota nominale di € 25,82**. Nel 2024 le variazioni sul numero dei soci sono state le seguenti

Soci al 31/12/2023	n° 3.373
Ammissione nuovi soci	n° 147 (di cui 12 per successione)
Eliminazione per decesso	n° 30
Esclusioni per inadempienze	n° 1
Riammissioni	n° 1
Recessi volontari	n° 16
TOT. soci al 31/12/2024	n° 3474

A) IV RISERVA LEGALE

Il valore al 31.12.2024 riguarda la quota dell'utile d'esercizio che l'assemblea ha destinato a tale voce. L'incremento riguarda il 30% dell'utile conseguito nell'esercizio 2023.

A) V RISERVE STATUTARIE

L'incremento si riferisce all'utile dell'esercizio 2023 al netto della quota del 3% destinata ai Fondi mutualistici per la promozione e sviluppo della cooperazione ed al netto della quota del 30% destinato alla Riserva Legale.

A) VI ALTRE RISERVE a)

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

A) VI ALTRE RISERVE b)

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

A) VII - RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI

La voce A) VII "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" accoglie le variazioni di fair value della componente efficace degli strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari. La suddetta riserva deve essere considerata al netto degli effetti fiscali differiti. Come previsto dall'articolo 2426, comma 1, numero 11-bis, del codice civile: "le riserve di patrimonio che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati per la copertura di flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli articoli 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 e, se positivi, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite".

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

A) IX UTILE

La Cooperativa nel corso dell'esercizio 2024 ha conseguito un utile netto pari ad € 321.888..

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

L'utile di esercizio, al netto delle relative imposte, nel corso del 2024 è stato pari € 321.888; si propone di destinarlo alle riserve, tutte indivisibili in osservanza delle vigenti disposizioni di legge, ad incremento del patrimonio netto: 30% a riserva legale e la residua parte alle riserve statutarie previa devoluzione del 3% dell'utile d'esercizio, pari ad € 9.656, che, a norma dell'art. 11 della Legge 59/92, dovrà essere versato ai fondi mutualistici. La società in tal modo può beneficiare delle agevolazioni fiscali di legge, previsti dall' art. 12 della Legge 904/77

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	89.699	Capitale	E
Riserva legale	6.734.953	Capitale	B
Riserve statutarie	18.496.520	Capitale	B
Altre riserve			
Varie altre riserve	195.407	Capitale	B
Totale altre riserve	195.407	Capitale	B
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(25.537)	Capitale	
Totale	25.491.042		

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Alla data del 31/12/2024 è presente un contratto derivato OTC con Banco BPM negoziato il 05/06/2024..

Fondi per rischi e oneri

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	61.785	61.785
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	33.601	25.000	58.601
Utilizzo nell'esercizio	-	9.415	9.415
Totale variazioni	33.601	15.585	49.186
Valore di fine esercizio	33.601	77.370	110.971

Relativamente alla voce "altri fondi", l'importo al 31/12/2024 di €. 110.971 si riferiscono ad accantonamenti a:

- "fondo rischi pannelli solari" di € 52.370 per eventuali costi che potrebbero gravare sulla cooperativa qualora nei prossimi 5 anni i rispettivi fabbricati non ottemperassero ai propri obblighi, così come indicato nei contratti stipulati con Hera Servizio Energia per la realizzazione dell'impianto di solare/termico nei fabbricati di proprietà della Cooperativa sito in Modena via Tignale del Garda n.60 e via Tignale del Garda n. 61/69;
- "fondo rischi oneri finanziari" di € 25.000 per eventuali interessi su cessione del credito tributario superbonus;

La voce B) 3) - "strumenti finanziari derivati passivi" accoglie gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo alla data di valutazione.

Strumenti finanziaria derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al *fair value* corrispondente al valore di mercato. Ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati al prezzo di acquisto.

L'imputazione del valore corrente è effettuata nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero nell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo dello Stato patrimoniale nella specifica voce ricompresa tra i Fondi per rischi ed oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo di seguito indicato rappresenta il debito certo, anche se ad esigibilità condizionata, maturato a favore dei lavoratori subordinati alla data del bilancio. La valutazione è stata effettuata sulla base della normativa vigente, che impone l'accantonamento del fondo TFR sulla base dell'anzianità di servizio dei dipendenti in forza alla chiusura dell'esercizio, correlata alle competenze di ognuno e la rivalutazione a mezzo di indici..

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	182.213
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	20.500
Totale variazioni	20.500
Valore di fine esercizio	202.713

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

Debiti

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

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

In ordine alle istruzioni della Banca d'Italia in materia di raccolta del risparmio 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 0,06. Il tasso lordo di remunerazione del prestito sociale è rimasto invariato per tutto l'esercizio 2024 ed è pari al 1,50% lordo, così come deliberato dal c.d.a. della Cooperativa del 23/01/2017 ed è stata applicata la ritenuta fiscale del 26%, così come previsto dal Dl n.66 del 24/04 /2014, convertito in Legge, la n. 89 del 23/06/2014.

Si evidenzia che l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine ed attivo immobilizzato, ossia $(Pat + Dm/l / AI)$, è pari ad 1,18 ed al riguardo si osserva come un indice minore di 1 manifesta situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

L'Assemblea dei soci della Cooperativa del 7 dicembre 2019 ha approvato il nuovo regolamento del Prestito Sociale che recepisce tutte le indicazioni dettate dal Nuovo Regolamento Nazionale di Legacoop Estense che introduce appunto un sistema di controllo e monitoraggio nei confronti delle cooperative e disposizioni per la gestione del prestito sociale che si aggiungono alle norme vigenti che Unicapi sta già osservando, oltre ad aver recepito nello stesso Regolamento approvato, i provvedimenti emanati dalla Banca d'Italia circa la raccolta del prestito sociale da parte delle società cooperative, proseguendo anche con la capitalizzazione degli interessi al 31/12/2024 all'invio a tutti i soci prestatori di una informativa sull'andamento della società.

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

Le voci del passivo di bilancio D) 4- entro l'esercizio- e D) 4 -oltre l'esercizio successivo-, di un totale complessivo di 3.656.033:

- esigibili entro l'esercizio successivo	€ 292.497
- esigibili oltre l'esercizio successivo	<u>€ 3.363.536</u>
TOTALE	€ 3.656.033
e per cui si dettaglia che:	
- esigibili entro 5 anni	€ 1.508.452
- esigibili oltre 5 anni	<u>€ 2.147.581</u>
TOTALE	€ 3.656.033

La voce di bilancio D) 5-oltre l'esercizio- "debiti verso altri finanziatori" al 31.12.2024 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 2024 è stato rivalutato, come previsto dall' art.7 del DM sopra citato, applicando l'indice FOI medio dell'anno 2024 pari al 0,89%, ed è pertanto variato rispetto all'esercizio precedente.

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

La voce D) 12 "Debiti Tributarî" include tutti i debiti legati al sostituto d'imposta, oltre al saldo IRES e IRAP.

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

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

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	9.565.151	(15.935)	9.549.216	1.722.007	7.827.209	-
Debiti verso banche	2.872.781	783.252	3.656.033	292.498	3.363.535	2.147.581
Debiti verso altri finanziatori	4.393.875	39.178	4.433.053	-	4.433.053	-
Debiti verso fornitori	835.176	213.650	1.048.826	1.048.826	-	-
Debiti tributari	30.320	9.978	40.298	40.298	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.713	1.083	21.796	21.796	-	-
Altri debiti	657.092	(198.704)	458.388	258.388	200.000	-
Totale debiti	18.375.108	832.502	19.207.610	3.383.812	15.823.798	2.147.581

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti verso soci per finanziamenti" -voce D3) - pari ad € 9.549.216 fa riferimento:

a) all'ammontare dei prestiti sociali, esigibili entro l'esercizio, che la Società ha in essere con i propri soci per complessivi € 1.722.007 potendo in forza ed in applicazione del proprio statuto sociale eseguire la raccolta tra tutti i propri soci; il valore al 31/12/2023 degli stessi era di € 1.815.667 e nel 2024 sono state registrate variazioni, in aumento per capitalizzazione interessi netti di € 19.953 e per conferimenti € 299.901, e in diminuzione dovute a prelevamenti, pagamenti canoni ed estinzioni per € 413.514. Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati accesi n.3 di prestito sociale e 11 sono stati estinti; trattasi di depositi costituiti da libretti di deposito al portatore, quindi non vincolati.

b) all'ammontare della quota infruttifera per complessivi € 7.827.209 (così come indicato dall'art. 28 del Regolamento sociale) che ogni socio assegnatario versa alla società nel momento in cui prende possesso dell'alloggio. Tale importo viene indicato nell'atto di assegnazione e rimborsato al socio solo in caso di rinuncia all'alloggio stesso (così come previsto dall'art. 28 del Regolamento sociale). Il saldo in aumento è il risultato delle variazioni in aumento (che si riferiscono a quote incassate nel corso dell'esercizio 2024 per effetto di assegnazioni di alloggi provenienti dalla graduatoria di "risulta" e alla lista "cambio alloggio" e le variazioni in diminuzione (che si riferiscono a quote rimborsate nel corso del 2024 a seguito di rilascio alloggio/cambio alloggio e trattenute a compensazione di crediti) per un saldo in aumento di complessivo di € 77.727.

Relativamente al valore di fine esercizio del "Debito verso Banche" pari ad € 3.656.033 -voce D) 4-si precisa che detto importo include le residue rate in linea capitale dei n.3 finanziamenti che la Cooperativa ha ottenuto tramite la CDP (Cassa

Depositi e Prestiti) a seguito del Sisma 2012 per un totale di € 2.727.462 e per Mutuo Finanziario chirografario con istituto bancario BPM n 07576754 di € 928.571.

Il valore di fine esercizio dei "Debiti verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo" - voce D) 5- ammonta ad € 4.433.053 si riferisce, come detto in precedenza, ai contributi che la Società ha ottenuto negli anni passati in seguito alla realizzazione di 115 alloggi di edilizia agevolata nei Comuni di Modena, Carpi, Formigine, Sassuolo e la variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente è ascrivibile alla rivalutazione in base all'indice ISTAT 2024 così come previsto dall'art.7 del DM LL. PP 05/08/1994 che regola detto finanziamento.

Il valore di fine esercizio del "Debito verso fornitori" -voce D) 7- ammonta ad € 1.048.826 e le variazioni si riferiscono alla movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio 2024.

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti Tributari" -voce D) 12- ed ammontante ad € 40.298, include:

Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass.	18.439
Erario c/rit.redd.lav.aut./agenti,rappr.	1.850
Erario c/ritenute su redditi di capitale	32
Erario c/imposte sostitutive su TFR	177
Erario c/ritenute prestiti da soci	6.767
Erario c/IRES	12.260
Erario c/IRAP	773

Il valore di fine esercizio relativo ai "Debiti verso Istituti previdenziali" - voce D13-pari ad € 21.796 include i debiti che la Cooperativa ha esclusivamente nei confronti dell'INPS e dell'INAIL per contributi su retribuzioni, emolumenti agli amministratori e retribuzioni differite dei dipendenti.

Il valore di fine esercizio relativo ad "Altri Debiti" - voce D) 14- pari a € 458.388 fa riferimento a:

- l'ammontare di 258.388 esigibili entro l'esercizio successivo che include:
 - i. debito verso il Comune di Modena pari a € 200.000 per il pagamento rateale 2025 per l'acquisizione del diritto di superficie di 99 anni su un terreno nel comune stesso;
 - ii. debito verso terzi pari a € 12.147;
 - iii. altri debiti diversi per i debiti verso il personale dipendente per la mensilità di dicembre onorata in data 10 /01/2024 per € 11.620;
 - iv. il debito nei confronti sempre del personale dipendente per ferie maturate e non godute al 31/12/2024 per complessivi € 7.884;
 - v. il debito verso gli amministratori per gli emolumenti di dicembre ed i gettoni di presenza maturati nell'esercizio 2024 per € 5.209;
 - vi. debiti verso sindaci con co.co.co per € 2.421;
 - vii. debiti verso i dipendenti per rateo della 14ma mensilità per € 8.812;
 - viii. debiti relativi alle quote sociali dei soci che hanno comunicato il loro recesso nell'esercizio 2024 per € 2.995;
 - ix. debiti verso soci futuri per € 26;
 - x. debiti verso soci non reperibili per € 1.575;

xi. debiti verso soci per presentazione anticipata in banca ricevuta di incasso e verso soci che hanno avanzato domanda di ammissione a socio con perfezionamento di ammissione in corso di natura transitoria della gestione corrente dei fabbricati per complessivi € 5.699.

- l'ammontare di 200.000 esigibili oltre l'esercizio successivo che include il debito verso il Comune di Modena per il pagamento rateale 2026 per l'acquisizione del diritto di superficie di 99 anni su un terreno nel comune stesso.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	2.658	2.658
Risconti passivi	30.568	10.199	40.767
Totale ratei e risconti passivi	30.568	12.857	43.425

I risconti passivi si riferiscono ai proventi finanziari di competenza di esercizi successivi legati alla cessione dei crediti di imposta 110% e degli interessi in maturazione sulle rate dilazionate in pagamento nel 2025 del diritto di superficie della iniziativa denominata "Nonantolana 48 alloggi" .

I ratei passivi si riferiscono agli interessi passivi su mutuo in quota parte della rata in scadenza nel 2025

Nota integrativa, conto economico

Si descrivono di seguito le voci componenti il Conto economico del bilancio chiuso al 31/12/2024.

Valore della produzione

Non sono applicate le fasi di valutazione previste dall'OIC 34 considerato che la società ha negoziato contratti di vendita semplici che prevedevano un'unica unità elementare di contabilizzazione o, comunque, contratti non particolarmente complessi per i quali la separazione delle singole unità elementari di contabilizzazione avrebbe prodotto effetti irrilevanti

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

I ricavi conseguiti nell'esercizio 2024 si riferiscono a canoni d'uso per i 933 alloggi di proprietà della Cooperativa, esistenti nella sola provincia di Modena, che la stessa ha assegnato ai propri soci in godimento permanente ad eccezione di un locale a Fossa di Concordia adibito ad ambulatorio di medicina di base e di n 7 alloggi assegnati in modo temporaneo e con finalità umanitarie di emergenza alla Associazione Porta aperta e Caleidos di Modena ..

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

Tutti i Ricavi rivenienti dalle Vendite e Prestazioni, indicati in bilancio alla voce A1) per € 2.766.577 provengono dall'attività della Cooperativa, ovvero si riferiscono ai canoni d'uso degli alloggi assegnati in godimento ai soci per € 2.725.645, ai canoni da locazione di ambulatorio e di appartamenti con convenzioni con enti Onlus con convenzioni a tempo determinato per situazioni di crisi per € 30.898 e di prestazioni per servizi di gestione dei fabbricati per € 10.034.

Il valore indicato in bilancio alla voce A5)"altri ricavi e proventi "per un importo totale di € 188.600 è così dettagliato:

€	84.612	Proventi legati ai rimborsi effettuati nel 2022 della cosiddetta "Cambiale Errani"
€	27.143	Sopravvenienze attive diverse
€	66.174	Contributi da GSE rivenienti da sostituzioni caldaie
€	8.460	Indennizzi assicurativi per sinistri su immobili che vanno ad abbattere le manutenzioni di ripristino
€	2.197	Altri ricavi inclusi Contributo per sponsor defibrillatori e rimborsi Legacoop per collaborazione a evento.

Come si desume da tali dati, la Società ha operato quasi totalmente con i soci e per un valore di solo € 30.897,39 con soggetti non soci con locazioni temporanea per un ambulatorio e due enti Onlus.

La somma dei diversi valori sopra indicati porta ad un Totale Valore della Produzione di complessivi € 2.955.177 rilevando la seguente attività svolta:

Valore dei Ricavi A1) = € 2.766.577 di cui € 2.725.645 dai soci con una percentuale di prevalenza del 98,52%

Valore della Produzione A) = € 2.955.177

Il valore di A1 Ricavi dalle vendite a soci di € 2.725.645 corrisponde al 92,23 % di A) Valore della produzione. Le percentuali rappresentate attestano che l'attività è sviluppata prevalentemente in favore dei soci e si conferma pertanto la mutualità prevalente della cooperativa.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Costi della produzione

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

La voce di bilancio B6) PER MATERIE PRIME di complessivi € 79 si riferisce all'acquisto di dispositivi di sicurezza e protezione individuale.

La voce B7) PER SERVIZI di complessivi € 938.988 include i costi per servizi secondo la seguente ripartizione:

MANUTENZIONI DI RIPRISTINO, PERODICHE E PER SOSTITUZIONE CALDAIE	€ 530.885
SERVIZI AMM.VI/GENERALI	€ 384.335
SPESE BANCARIE	€ 23.768

La voce di bilancio B8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI di complessivi € 17.063 si riferisce ai costi sostenuti per canone di locazione garage ed utilizzo sale condominiali, alle spese condominiali del condominio in cui è ubicata la sede della Cooperativa ed al canone di noleggio di attrezzature d'ufficio.

La voce di bilancio B9) COSTI PER IL PERSONALE, include il costo dei salari e stipendi, gli oneri sociali, il trattamento di fine rapporto e altri accessori sempre legati al personale dipendente per un importo complessivo di € 352.303.

La voce di bilancio B10) TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI di complessivi € 587.962 include i seguenti costi, al netto dell'utilizzo di € 9.414 relativo ai costi dell'impianto solare termico dei fabbricati di MO81 e MO44 a carico dei fabbricati stessi:

AMMORTAMENTI IMMOB. IMMATERIALI	€ 750
AMMORTAMENTO FABBRICATI CIVILI	€ 568.321
AMMORTAMENTO FABBRICATI STUMENTALI	€ 13.103
AMMORTAMENTO MOBILI E ARREDO	€ 2.061
AMMORTAMENTO IMPIANTI /MACCH.	€ 2.197
AMMORTAMENTO BENI MATERIALI	€ 1.530

La voce di bilancio B14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE di complessivi €. 163.776 include i seguenti costi:

SPESE DI RAPPRESENTANZA	€ 2.398
EROGAZIONI LIBERALI ALLUVIONATI E OMAGGI.	€ 1.201
IMU	€ 7.412
IMP.DIRITTI CAMERALI, RIFIUTI, VAL.BOLLATI e Altre Imposte	€ 1.586
IMPOSTE Burana	€ 9.052
SPESE E PERD. E SOPRAVV PASSIVE	€ 20.970
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI	€ 13.440
CANCELLERIA	€ 4.146
ABBONAMENTI GIORNALI	€ 426

PERDITE SU CREDITI	€ 6.545
ARROTONDAMENTI	€ 21
COSTI/SPESEDIVERSE	€ 10.000
REVISIONE ANNUALE/BIENNALE	€ 1.966
ONERI Camposanto X-Y-Rovereto per MUDE	€ 84.613

La voce "Perdite su Crediti" è relativa allo stralcio dei crediti non esigibili vantati nei confronti di soci come da delibera del CDA n° 81/24 del 16/12/24; l'inesigibilità di € 10.059 al netto della quota infruttifera versata dai soci stessi ha determinato un onere di € 6.545.

Gli oneri afferenti la sistemazione, a seguito del sisma 2012, delle palazzine CAMPOSANTO Y, CAMPOSANTO X e ROVERETO sono relativi alle rate di rimborso della "Cambiale Errani" ed ascrivibili all'esercizio 2024..

Proventi e oneri finanziari

La voce di bilancio C) Proventi Finanziari include:

- Dividendi da società di capitale	€ 78
- Proventi Finanziari da titoli che non costituiscono partecipazioni	€ 44.218
- Interessi attivi da banche su c/c e CD	€ 29.150
- Interessi attivi da clienti	€ 3.802
- Altri proventi finanziari	€ 58.890

Gli interessi attivi verso banche riguardano gli interessi maturati sui c/c bancari liberi o vincolati e su certificati di deposito: si tratta di impiego temporaneo di liquidità eccedenti con una remunerazione migliore rispetto quella ordinaria prevista dal sistema bancario nel rispetto di bassissima rischiosità del capitale. I proventi da partecipazione sono relativi al dividendo sulle azioni BPER possedute. La voce "Atri proventi finanziari" comprende la differenza tra il corrispettivo pattuito per il credito tributario ceduto e il valore contabile risultante in bilancio al momento della cessione.

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Gli oneri finanziari ammontanti complessivamente ad € 471.283 sono ascrivibili agli interessi che la cooperativa riconosce ai soci in forza della raccolta del risparmio sociale per € 26.963, a interessi passivi su mutui di € 24.956, a interessi passivi su dilazione del pagamento del diritto superficie al Comune di Modena su nuovo intervento di € 12.493, a oneri finanziari per fidejussioni per € 44.257, alla rivalutazione in base all'indice FOI medio del 2024 del contributo che la Società dovrà restituire alla Regione Emilia Romagna, ottenuto in base alle Leggi n. 457 del 08/05/78 e n. 179 del 17/02/92 per € 39.179, ed ad oneri finanziari per cessione del credito di imposta su superbonus e sismabonus per € 323.435.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

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

Imposte correnti:

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

La voce di bilancio IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO di complessivi € 237.973 includono:

IMPOSTE CORRENTI pari a € 237.973 per:

Imposte Ires € 225.383

Imposte Irap € 12.590

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

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La Cooperativa, come previsto dal D.Lgs. n 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di adeguate iniziative

La Cooperativa al 31/12/2024 impiega n. 6 persone: n. 1 quadro, 2 impiegati tecnico e 3 impiegati amministrativi, di cui n. 2 part-time,

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	5
Totale Dipendenti	6

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	48.293	12.140

Nell'esercizio 2024 la Società, così come deliberato nell'Assemblea dei Soci del 25/5/2022, ha corrisposto un compenso lordo al Collegio Sindacale pari ad € 12.140.

Agli Amministratori della Società è stato corrisposto, così come deliberato sempre nell'Assemblea dei Soci del 18/05/2024 un compenso lordo annuo al Presidente del CdA, al Vice Presidente, ai Responsabili delle tre Commissioni ed un gettone di presenza agli altri amministratori per la partecipazione ad ogni seduta di Consiglio per complessivi € 48.293, oltre ai rimborsi chilometrici e rimborso spese per missioni richieste dalla Società per complessivi € 2.304.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.000

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

PER FIDEJUSSIONI:

- 1) a favore della Regione Emilia Romagna € 667.614

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

- 2) a favore del Comune di Concordia € 607.976

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

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

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

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile..

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

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

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

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

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Di seguito, come previsto dall'art. 2427, n. 19 del codice civile, sono riportati il numero e le caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società, con l'indicazione dei diritti patrimoniali e partecipativi che conferiscono e delle principali caratteristiche delle relative operazioni.

La società ha sottoscritto in data 05.06.2024 un contratto derivato con Banco BPM Tasso fisso con minimo garantito, scadenza 05.06.2031, nozionale al 31/12/2024 euro 928.571,42, Fair Value MTM al 31.12.2024 € (33.601,18).

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il bilancio chiude con un utile di € 321.888 per il quale il Consiglio di Amministrazione propone alla presente Assemblea dei soci la seguente destinazione: 30%, pari ad € 96.567, a riserva legale; 3%, pari ad € 9.656, ai fondi mutualistici di cui alla Legge 59/1992 e la residua parte, pari ad € 215.665 alle riserve. La società in tal modo può beneficiare delle agevolazioni fiscali di legge, previsti dall' art. 12 della Legge 904/77:

30% 96.566

3% 9.657

Residuo 215.665.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2024 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Modena, lì 25/03/2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Bertacchini Loris