

Reg. Impr. 00475130365
Rea 56509
Albo Società coop. A151261

LA CASA DEL PROFESSIONISTA E DELL'ARTISTA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in P.LE BOSCHETTI N. 8 - 41121 MODENA (MO)
Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2013

Premessa

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita di esercizio di Euro 12.570,71.

Come già esposto nella Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2012 quasi tutti i locali sono stati affittati. Restano da ristrutturare due locali al piano terra (la sala riunioni ed il locale adiacente), altri due al secondo piano, ed il metà del terzo piano, per un totale di circa 350 mq non locati (su un totale superficie dell'immobile di circa 1.200 mq).

In relazione alle indicazioni richieste dall'articolo 2545 del Codice Civile, si precisa che lo scopo statutario della cooperativa è quello di fornire a condizioni eque decorosa sede ai Professionisti, ai Collegi, Ordini, Unioni, Associazioni o gruppi organizzati di Professionisti, sia ad associazioni aventi carattere nazionale od affiliate ad associazioni di carattere nazionale. Per il conseguimento di tale scopo la cooperativa cura la gestione dell'immobile di proprietà in conformità allo spirito mutualistico che si prefigge di conseguire, attraverso la locazione dello stesso ad Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, per la quasi totalità soci della cooperativa.

Criteri di formazione e di valutazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. Al fine di dare tuttavia una rappresentazione maggiormente dettagliata della situazione patrimoniale ed economica della società si è ritenuto opportuno presentare la Nota Integrativa con un maggior dettaglio rispetto a quanto richiesto dall'articolo di Legge sopra citato.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) Codice Civile non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei nuovi principi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello

in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione è effettuata tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, quale espressione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - che pertanto consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Immobilizzazioni Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. L'importo esposto a bilancio è riferito alle spese sostenute in occasione dell'accensione del mutuo ipotecario la cui restituzione è prevista in quindici anni, di cui uno (sino all'erogazione complessiva della somma mutuata) di preammortamento.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti:

- Oneri pluriennali 20,0 %

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Si precisa che "terreni" e "fabbricati" sono stati oggetto di rivalutazione secondo gli importi di seguito indicati; tali valori sono riferibili al fabbricato posto in Modena, P.le Boschetti nr. 8, di proprietà della società cooperativa i cui valori esposti a bilancio, per il cespite ed il fondo di ammortamento, si compongono come segue:

TERRENI	Attivo	F.do amm.to	Netto
Costo di acquisto	--	--	--
Incrementi	--	--	--
Rivalutazione L.72 del 19/3/83	--	--	--
Rivalutazione D.L. 185/2008	1.300.000	--	1.300.000
TOTALE	1.300.000	--	1.300.000

Il valore del fabbricato può essere scomposto, imputando gli importi delle rivalutazioni eseguite in conformità alle disposizioni della Legge nn. 72 del 19/03/1983 e del D.L. 185/2008 al costo storico di acquisto ed alle spese incrementative sostenute nei vari anni, può essere scomposto come segue:

FABBRICATI	Attivo	F.do amm.to	Netto
Costo di acquisto	45.329	5.253	40.076
Incrementi	2.660.784	258.677	2.402.107
TOTALE	2.706.113	263.930	2.443.183

Non sono state effettuate altre rivalutazioni oltre a quelle sopra indicate e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione, la durata economico-tecnica ed il deperimento subito annualmente dai cespiti; le aliquote utilizzate sono le seguenti:

- Fabbricati 1,5 %

Per quanto riguarda l'aliquota di ammortamento utilizzata per i fabbricati, si conferma (come per gli anni passati) l'utilizzo di una aliquota dimezzata rispetto a quella normalmente utilizzata, con conseguente revisione del piano di ammortamento, aliquota ritenuta opportuna in considerazione dell'intervenuta ristrutturazione della copertura e delle opere di manutenzioni eseguite, che hanno comportato un incremento della vita utile attesa del cespite.

Crediti

I crediti sono esposti al nominale, ritenuto pari al presumibile valore di realizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Non si rilevano ratei o risconti di durata pluriennale.

Rimanenze

Data l'attività della società non si rilevano rimanenze alla data di chiusura dell'esercizio

Fondo TFR

La società non si avvale dell'opera di alcun lavoratore dipendente, e nessun debito è iscritto a bilancio a titolo di Fondo Indennità di Fine Rapporto.

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Si riporta il dettaglio relativo all'attività con i soci, ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 2545 sexies 2° comma del Codice Civile:

	Ricavi per locazioni a soci	Ricavi per locazioni a terzi	Totale ricavi	Percentuale locazioni a soci
Bilancio al 31/12/2005	55.178,40	15.722,40	70.900,80	77,82 %
Bilancio al 31/12/2006	56.476,97	16.136,36	72.613,33	77,78 %
Bilancio al 31/12/2007	57.345,48	19.282,13	73.627,61	77,88 %
Bilancio al 31/12/2008	57.748,48	15.571,92	73.320,40	78,76 %
Bilancio al 31/12/2009	50.232,20	13.313,86	63.546,06	79,05 %
Bilancio al 31/12/2010	47.913,12	12.917,84	60.830,96	78,76 %
Bilancio al 31/12/2011	54.095,13	12.504,04	66.599,17	81,22 %
Bilancio al 31/12/2012	69.662,46	8.756,34	78.418,80	88,83 %
Bilancio al 31/12/2013	80.980,19	10.161,54	91.141,73	89,52 %

Attività**A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
-- / --	-- / --	-- / --

B) Immobilizzazioni**I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
62	696	(634)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2013
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali					
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	696			634	62
Arrotondamento					
	696			634	62

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali					
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	3.171	2.475			696
Arrotondamento					
	3.171	2.475			696

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
3.742.183	3.782.775	(40.592)

Terreni

Descrizione	Importo
Costo storico	--
Rivalutazioni esercizi precedenti (D.L. 185/2008)	1.300.000
Incrementi esercizi precedenti	
Ammortamenti esercizi precedenti	
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2012	1.300.000
Acquisizione dell'esercizio	
Rivalutazioni dell'esercizio	
Svalutazioni dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio (storno valore storico)	
Cessioni dell'esercizio (storno fondo ammortamento)	
Ammortamenti dell'esercizio	
Arrotondamento	
Saldo al 31/12/2013	1.300.000

Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	1.549
Rivalutazioni esercizi precedenti (L.72 del 19/3/83)	9.754
Rivalutazioni esercizi precedenti (D.L. 185/2008)	2.149.002
Incrementi esercizi precedenti	545.808
Ammortamenti esercizi precedenti	(223.340)
Svalutazione esercizi precedenti	
Arrotondamento	1
Saldo al 31/12/2012	2.482.774
Acquisizione dell'esercizio	
Giroconto per riclassificazione impianti	
Incrementi dell'esercizio	
Rivalutazioni / svalutazioni	
Cessioni dell'esercizio (storno valore storico)	
Cessioni dell'esercizio (storno fondo ammortamento)	
Giroconto per riclassificazione f.do amm.to impianti	
Ammortamenti dell'esercizio	(40.592)
Arrotondamento	1
Saldo al 31/12/2013	2.442.183

Mobili ed arredi

Descrizione	Importo
Costo storico	20.048
Rivalutazioni esercizi precedenti	
Ammortamenti esercizi precedenti	(20.048)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2012	--
Acquisizione dell'esercizio	--
Rivalutazioni dell'esercizio	
Svalutazioni dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio (storno valore storico)	
Cessioni dell'esercizio (storno fondo ammortamento)	
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2013	--

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2013 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse della presente nota integrativa, le seguenti immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle disposizioni di cui alla Legge come nel dettaglio, trovando la rivalutazione effettuata il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione Legge 72/1983	Rivalutazione D.L. 185/2008	Totale rivalutazioni
Terreni		1.300.000	1.300.000
Fabbricati	9.754	2.149.002	2.158.756
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
	9.754	3.449.002	3.458.756

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
-- / --	-- / --	-- / --

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
58.750	74.372	(15.622)

Il saldo risulta così suddiviso:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	12.408			12.408
Per crediti tributari	1			1
Per imposte anticipate	44.859			44.859
Verso altri	1.483			1.483
Arrotondamento	(1)			(1)
	58.750			58.750

Non si rilevano operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

I crediti tributari al 31/12/2013 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/acconti Ires	--
Erario c/acconti Irap	--
Erario c/rit. subite su int. attivi di c/c	1
Erario c/credito Iva	--
TOTALE	1

Le imposte anticipate per Euro 44.454,00 sono relative a differenze temporanee per la descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti verso altri al 31/12/2013 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso fornitori per acconti (fatture da ricevere)	35
Crediti verso inquilini per gestione condominiale	1.448
TOTALE	1.483

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
15.905	256	15.649

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	15.894	245
Denaro e altri valori in cassa	11	11
	15.905	256

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.672	43	1.629

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

Non sussistono, al 31/12/2013 ratei e/o risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce al 31/12/2013 è composta unicamente da risconti attivi su premi assicurativi per Euro 1.672,18.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
3.401.512	3.419.103	(17.591)

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	33.610		(2.008)	31.602
Riserve di rivalutazione	3.321.922		(18.533)	3.303.389
Riserva legale	26.514		--	26.514
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)		2	(1)
Riserva straordinaria indivisibile	5.131		--	5.131
Riserva straordinaria libera	50.462		(3.014)	47.448
Utile (perdita) dell'esercizio	(18.533)	(12.571)	18.533	(12.571)
	3.419.103	(12.571)	(5.020)	3.401.512

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Riserva rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	34.541	26.514	56.991	3.339.975	(18.054)	3.439.968
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi						
- utilizzo fondo a copertura perdite				(18.054)	18.054	--
Altre variazioni						
- 3% a Fondo per la cooperazione						
- riduzione per esclusione soci	(931)		(1.398)			(2.329)
Risultato dell'esercizio precedente					(18.533)	(18.533)
Arrotondamento						(3)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	33.610	26.514	55.593	3.321.922	(18.533)	3.419.103
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi						
- utilizzo fondo a copertura perdita				(18.533)	18.533	--
Altre variazioni						
- riduzione per esclusione soci	(2.008)		(3.014)			(5.022)
Risultato dell'esercizio corrente					(12.571)	(12.571)
Arrotondamento						2
Alla chiusura dell'esercizio corrente	31.602	26.514	52.579	3.303.389	(12.571)	3.401.512

In conformità con quanto disposto dal principio contabile sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione

Riserve	Rif. Bil. CEE	Vincolate legge / statuto	volontà assembleare
Riserva legale	A) IV	26.514	--
Riserva sovrapp. Azioni		--	--
Riserva straordinaria indivisibile	A) VII	5.131	--
Riserva straordinaria libera	A) VII	--	47.448
Riserva rivalutazione (L.72 del 19/3/83)	A) III	9.033	--
Riserva rivalutazione (D.L. 185/08)	A) III	3.294.356	--
		3.335.034	47.448

b) Composizione della voce "Riserva di rivalutazione":

Riserve		
Rivalutazione L. 72 del 19/03/1983		
- rivalutazione valore attivo del bene		9.754
- rivalutazione fondo ammortamento		(721)
Rivalutazione D.L. 185 del 29/11/2008		
- rivalutazione valore attivo del bene	terreno	1.300.000
	fabbricato	2.149.002
- imposta sostitutiva sulla rivalutazione		(83.970)
Utilizzo a copertura perdita esercizio '09		(18.272)
Utilizzo a copertura perdita esercizio '10		(15.818)
Utilizzo a copertura perdita esercizio '11		(18.054)
Utilizzo a copertura perdita esercizio '12		(18.533)
Arrotondamento		1
RISERVA DI RIVALUTAZIONE		3.303.389

Le riserve da qualificarsi come "indivisibili" ai sensi delle previsioni di cui all'articolo 2545 ter del Codice Civile sono la riserva legale e la riserva straordinaria indivisibile, il cui importo complessivo a fine esercizio risulta essere di Euro 31.644,72

Le riserve di rivalutazione devono essere considerate come riserve non immediatamente distribuibili in quanto soggette sia alle previsioni di cui all'articolo 2423 4° comma del Codice Civile che ne subordina la possibile distribuzione alla preventiva realizzazione dei maggiori valori iscritti in bilancio attraverso la vendita dell'immobile o al suo completo ammortamento, sia alle previsioni di cui all'articolo 2445 del Codice Civile che disciplina la riduzione del Capitale Sociale.

Le poste del patrimonio (senza considerare il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2012) sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	31.602				
Riserva da sovrapprezzo azioni	--	A, B, C			
Riserve di rivalutazione	3.303.389	A, B, C		52.405	
Riserva legale	26.514	A, B			
Riserva straordinaria indivisibile	5.131	A, B			
Riserva straordinaria libera	47.448	A, B, C	47.448		
Totale	3.414.084				
Quota non distribuibile	31.645				
Residua quota distribuibile	3.382.439				

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Si precisa che con delibera del 16/12/2013 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la cancellazione da libro soci di quanti risultavano deceduti da oltre 12 mesi per i quali pertanto ricorrevano le condizioni statutarie di cui agli articoli 12 e 13 del vigente Statuto Sociale. A seguito di tale cancellazione si è provveduto alla riduzione del Capitale Sociale e della corrispondente quota delle riserve disponibili.

RIDUZIONE PER CANCELLAZIONE (cda 16/12/2013)			
Numero soci			6
Azioni			778
Capitale Sociale	Euro		2.007,24
Riserva straordinaria libera	Euro		3.013,68

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
-- / --	-- / --	-- / --

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
-- / --	-- / --	-- / --

D) Debiti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
415.576	437.906	(22.330)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni	--			--
Debiti verso banche per mutui	22.761	96.326	176.196	295.283
Debiti verso banche	43.744			43.744
Acconti	--			--
Debiti verso fornitori	47.557			47.557
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti tributari	5.077			5.077
Debiti verso istituti di previdenza				
Altri debiti	23.915			23.915
Arrotondamento				
	143.054	93.326	176.196	415.576

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2013, pari a complessivi Euro 339.026,67 è formato per Euro 43.743,86 dal saldo passivo di c/c e per Euro 295.282,81 dalle quote residue in linea capitale del mutuo ipotecario acceso il 07/05/2009 di complessivi Euro 350.000,00.

A garanzia del capitale mutuato di Euro 350.000,00 dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo, è stata iscritta sull'immobile di proprietà della società ipoteca di primo grado a favore della banca per la somma di Euro 630.000,00.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.484	1.133	351

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

L'importo è per la quasi totalità riferibile al rateo passivo sugli interessi passivi di competenza dell'esercizio in chiusura relativi alla rata di mutuo in scadenza il 07/02/2013.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
92.713	78.419	14.294

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	72.874	71.399	1.475
Rimborso spese addebitate ai clienti	18.267	5.926	12.341
G/c riaddebito costi proprietà	1.136	1.093	43
Sopravv. attive gestione ordinaria	424	--	424
Abbuoni e arrotondamenti attivi	11	--	11
Arrotondamento	1	1	--
TOTALE	92.713	78.419	14.294

I ricavi di esercizio sono interamente riferibili alla locazione dell'immobile di proprietà, sito in Modena, P.le Boschetti nr. 8.

Con decorrenza dal mese di aprile 2012 la società ha provveduto a sostenere direttamente e riaddebitare agli inquilini le spese di "gestione condominiale".

B) Costi della produzione

Saldo al 30/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
93.571	88.072	5.499

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	--	--	--
Servizi			
- manutenzioni immobili		7.988	
- utenze e servizi	428	234	
- postali	120	53	
- compensi servizi amministrativi e fiscali	7.082	7.996	
- compensi amministratori	1.937	2.402	

- compensi collegio sindacale	6.670	5.975	
- compensi a professionisti		413	
- compensi servizi bancari	327	387	
- assicurazioni	1.476	46	
- servizi e costi gestione immobile riaddebitati	19.404	6.238	
- servizi e costi gestione immobile proprietà	1.136	2.940	
- altri		98	
	38.580	34.772	3.808
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	634	634	--
Ammortamento immobilizzazioni materiali	40.592	40.592	--
Oneri diversi di gestione			
- valori bollati e diritti	1.208	255	
- Imposte e tasse diverse	557	200	
- imposta di registro	366	613	
- IMU	9.664	9.664	
- contributi associativi	1.130	400	
- multe e sanzioni	431	61	
- altri costi diversi di gestione	409	881	
	13.764	12.074	1.690
Arrotondamento	1	--	1
TOTALE	93.571	88.072	5.499

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2013 (11.783)	Saldo al 31/12/2012 (12.453)	Variazioni 670
Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Interessi attivi di c/c (Interessi passivi e altri oneri finanziari)	(11.783)	(12.453)	670
Utili (perdite) su cambi			
	(11.783)	(12.453)	670

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2013 -- / --	Saldo al 31/12/2012 -- / --	Variazioni -- / --
--------------------------------	--------------------------------	-----------------------

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2013 (218)	Saldo al 31/12/2012 --	Variazioni (218)
------------------------------	---------------------------	---------------------

Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Sopravvenienze attive		Sopravvenienze attive	--
Totale proventi	--	Totale	--
Imposte esercizi precedenti	(101)		
Varie	(115)		
Arrotondamento unità di Euro	(2)		
Varie		Sopravvenienze passive	
Totale oneri	(218)	Totale oneri	--
	(218)		--

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
	288	3.573	(3.285)	
Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
Imposte correnti:		(117)	(7.990)	7.873
IRES		--	(6.946)	6.946
IRAP		(117)	(1.044)	927
Imposte sostitutive				
Imposte differite (anticipate)		405	11.563	(11.158)
IRES		405	10.306	(9.901)
IRAP		--	1.257	(1.257)
		288	3.573	(3.285)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

IRES - riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale da bilancio

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato civilistico al lordo delle imposte	(12.859)	
Onere fiscale teorico (aliquota 27,50 %)		--
Descrizione	Valore	Imposte
Risultato civilistico al netto delle imposte	(12.571)	
Altri componenti positivi		
reddito degli immobili non strumentali		
Variazioni fiscali in aumento		
IRES		
IRAP	117	
Utilizzo Imposte anticipate esercizio precedente	128	
Spese di rappresentanza		
Quota ammortamento fabbricati non deducibile (rivalutazione)		
Compensi agli amministratori non pagati nell'esercizio	1.937	
Interessi passivi in deducibili	138	
Spese di manutenzione eccedenti la quota deducibile sopravvenienze passive in deducibili	216	
IMU	9.664	
Multe ed ammende	431	
altre variazioni in aumento		
80% costi autovetture		
Variazioni fiscali in diminuzione		
- imposte anticipate	(533)	
- quota annua spese di rappresentanza dell'anno		
- quota annua spese di rappresentanza anni precedenti		
- quota annua spese di manutenzione anni precedenti		
- compensi amministratori anno preced. pagati nell'anno		
- quota Irap deducibile	(26)	
- quota IMU deducibile (30%)	(2.899)	

- quota ded.le interessi passivi anni precedenti (test ROL)	(464)	
- Ires su riprese fiscali nette (quota proporz.)		
- 3% utile destinato a fondi mutualistici		
- 30% utile a riserva legale indivisibile		
Riporto perdite anni pregressi		
- Perdite a nuovo periodi pregressi		
- Arrotondamento		
REDDITO IMPONIBILE	(3.862)	
IRES sul reddito imponibile (aliquota 27,5 %)		--
Imposte anticipate (differite attive)		533
Imputazione imposte anticipate periodi pregressi		(128)

IRAP - Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(858)	
Onere fiscale teorico (aliquota 3,9 %)		--
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
Compensi amministratori (co.co.co)	1.550	
Indennità chilometriche e di trasferta		
Compensi per collaborazioni / lavoratori occasionali		
Interessi passivi contratti di leasing		
Svalutazione crediti		
Sopravvenienze passive ordinarie		
Quota ammortamento fabbricati non deducibile (rivalutazione)		
IMU	9.664	
Variazioni in diminuzione dell'imponibile		
- Rilevanza variazioni temporanee pregresse		
Deduzioni		
- contributi Inail		
- spese relative ad apprendisti / CFL		
- deduzione forfetaria		
- deduzione forfetaria art. 11 comma 4 bis D.Lgs 446	(7.350)	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE IMPONIBILE	3.006	
IRAP (aliquota 3,9 %)		117
Imposte anticipate (differite attive)		--
Imputazione imposte anticipate periodi pregressi		--

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio Ammontare delle differenze temporanee	31/12/2013 Effetto fiscale	esercizio Ammontare delle differenze temporanee	31/12/2012 Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Compensi amministratori	1.937	533	2.402	661
Spese di rappresentanza				
Spese di manutenzione eccedenti quota ded				
Quota non deducibile amm. immobile	--	--	32.235	10.122
Quota non deducibile interessi passivi	--	--	2.840	781
(-) quota spese manut anni prec.	--	--	--	--

(-) comp. amm. pagati nell'anno	--	--	--	--
(-) interessi passivi anni prec. (test ROL)	(464)	(128)		
(-) rettifica per variazione aliquote				
Totale imposte anticipate		405		11.563
Imposte differite:				
Ammortamenti anticipati				
Ammortamenti eccedenti				
Svalutazioni di crediti				
Totale imposte differite				
Imposte differite (anticipate) nette		405		11.563
Imp. anticipate perdite fiscali dell'esercizio				
Imp. anticipate perdite fiscali es. precedente				

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società non ha in essere, né concluso nel corso dell'anno, contratti di locazione finanziaria.

Informazioni relative alle operazioni poste in essere con parti correlate

La società ha come da scopi statutari fornito sede ad Ordini e Collegi Professionali della Provincia di Modena, e la maggioranza dei locatari sono soci della società cooperativa (si veda la suddivisione percentuale dei ricavi esposta nella parte introduttiva della presente Nota Integrativa).

Tutti i contratti sono comunque stipulati sulla base di un parametro (ricavo per metro quadrato utilizzato) uguale per tutti gli inquilini, indipendentemente dalla circostanza che questi ultimi siano soci o meno della cooperativa.

Nessuna operazione è stata realizzata con componenti degli Organi Amministrativi e di controllo.

Altre informazioni

Si ritiene infine che - fatta salva l'adozione delle misure minime previste dalla normativa in materia - la cooperativa non sia destinataria dello specifico obbligo della redazione del Documento Programmatico sulla Sicurezza di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003 nr. 196 (Legge Privacy), fintantoché non sarà effettuato alcun trattamento di dati sensibili e/o giudiziari con strumenti elettronici.

Conclusioni

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

Vi invitiamo pertanto ad approvarlo così come vi è stato proposto dall'Organo Amministrativo, deliberando la copertura della perdita di esercizio sofferta di Euro 12.570,71 mediante utilizzo della riserva formata dal saldo attivo di rivalutazione degli immobili.

Modena, 24 marzo 2014

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Dott. Nicolino D'Autilia)

