

# DOMUS PROCCHIO - SOCIETA' COOPERATIVA A R. L.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA VITTORIO VENETO 116 00187 ROMA (RM)
Codice Fiscale	04851090581
Numero Rea	RM RM465948
P.I.	01313211003
Capitale Sociale Euro	219.963 i.v.
Forma giuridica	SOC. COOP. E LORO CONSORZI ISCRITTI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	113	113
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	218.847	218.847
Totale immobilizzazioni (B)	218.847	218.847
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.768	33.138
esigibili oltre l'esercizio successivo	29.763	26.650
Totale crediti	64.531	59.788
IV - Disponibilità liquide	278	6.223
Totale attivo circolante (C)	64.809	66.011
D) Ratei e risconti	5.421	7.889
Totale attivo	289.190	292.860
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	219.963	219.963
IV - Riserva legale	16.539	16.539
VI - Altre riserve	73.153	73.153
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(51.411)	(46.521)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(14.548)	(4.890)
Totale patrimonio netto	243.696	258.244
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.539	34.616
Totale debiti	33.539	34.616
E) Ratei e risconti	11.955	-
Totale passivo	289.190	292.860

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	45.123	42.392
5) altri ricavi e proventi		
altri	132	34
Totale altri ricavi e proventi	132	34
Totale valore della produzione	45.255	42.426
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	807
7) per servizi	53.467	40.808
9) per il personale		
b) oneri sociali	-	381
Totale costi per il personale	-	381
14) oneri diversi di gestione	6.332	5.086
Totale costi della produzione	59.799	47.082
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(14.544)	(4.656)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	146	157
Totale proventi diversi dai precedenti	146	157
Totale altri proventi finanziari	146	157
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	150	391
Totale interessi e altri oneri finanziari	150	391
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(4)	(234)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(14.548)	(4.890)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(14.548)	(4.890)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

### **Premessa**

Il bilancio di esercizio costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto nel rispetto degli artt. 2423 e seguenti del codice civile e con l'applicazione dei principi contabili generalmente utilizzati.

La nota integrativa costituisce, con lo stato patrimoniale e il conto economico, parte integrante del bilancio, risultando con essi un tutto inscindibile. La sua funzione è quella di illustrare e, per certi versi, integrare sul piano qualitativo l'informativa rinvenibile sulla base dei dati sintetico-quantitativi presentati nello Stato patrimoniale e nel Conto economico.

I principi adottati permettono una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione patrimoniale della società e del risultato d'esercizio.

### **Attività svolte**

La società opera nel settore:

#### **dei servizi.**

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente proseguendo nei modi ordinari. e non si segnalano fatti gestionali eccedenti la normale conduzione aziendale la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione della comparazione dei dati con quelli dell'esercizio precedente.

### **Nota integrativa abbreviata**

La presente nota integrativa è stata redatta in forma abbreviata avvalendosi delle disposizioni dell'articolo 2435bis del codice civile. I limiti in esso previsti, infatti, risultano rispettati come è possibile vedere da quanto specificato.

Descrizione	Limiti di legge	Esercizio in corso	Esercizio precedente
Attivo Patrimoniale	4.400.000	289.190	292.860
Ricavi	8.800.000	45.255	42.426
Dipendenti	50		

### **Criteri di formazione**

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del codice civile.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente esercizio, in particolare nella valutazione e nella continuità dei medesimi principi.

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

### **Crediti verso soci per versamenti ancora da effettuare.**

Trattasi delle somme sottoscritte dai nuovi soci che devono essere ancora apportate nelle casse sociali.

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto originario e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Per quanto concerne l'ammortamento non si è proceduto ad effettuarlo in quanto ad eccezione dei fabbricati civili, tutte le altre immobilizzazioni risultano interamente ammortizzate.

Per quanto concerne i fabbricati civili, gli stessi sono stati acquistati dal fallimento Rialto e riguardano le decadi invernali e alcune decadi estive degli appartamenti, oltre a tutte le parti immobiliari ad utilizzo condominiale.

Il loro valore di acquisto è stato di euro 257.815,00 dei quali sono stati ammortizzati euro 38.968,00, nei primi anni di vita della cooperativa.

Sono, ormai, più di venti anni che non vengono più operati ammortamenti sugli immobili civili. Il valore dei terreni su cui insistono i fabbricati, pur essendo conglobato nel valore degli stessi, ai sensi dei principi dell'O.I.C. 16, sono stati stimati, in forza di perizia, in euro 51.564,00.

Si afferma, altresì, che il fondo di ammortamento debba essere totalmente imputato alla posta fabbricati civili e pertanto il valore dei terreni, come risulta da perizia, ammonta ad euro 51.564,00 e quello dei fabbricati civili residua, al netto degli ammortamenti, ad euro 167.283,00.

La cooperativa ha concesso i propri beni e precisamente: gli immobili (costituiti da parti comuni del condominio, dalle decadi invernali degli appartamenti e da quelle poche decadi estive), il terreno e i beni mobili, al Condominio Residence Napoleon una parte degli stessi in comodato e una parte in uso dietro la corresponsione di un corrispettivo.

Non sono iscritte in bilancio immobilizzazioni finanziarie.

#### **Crediti**

Sono iscritti in bilancio al loro valore nominale ritenuto corrispondente al loro presumibile valore di realizzo. La posta "crediti diversi" rappresenta il credito che la cooperativa vanta nei confronti del Condominio Residence Napoleon per la costituzione da parte di quest'ultimo di un fondo di € 5.000,00 (annui) da utilizzare nell'ipotesi di morosità da parte dei condomini.

Il processo valutativo è stato posto in essere in considerazione di ogni singola posizione creditoria.

#### **Disponibilità liquide**

Trattasi delle somme depositate sui c/c bancari.

#### **Debiti**

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

I debiti hanno tutti scadenza entro i 12 mesi.

#### **Ratei e risconti**

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

#### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi di natura di servizi vengono riconosciuti in base alla loro competenza temporale.

#### **Considerazione conclusive sui criteri di valutazione**

Si dà atto che le valutazioni di cui sopra sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa e che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti e non sono state prestate garanzie a favore di alcun membro del Consiglio di Amministrazione.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	113	0	113
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>113</b>

## Immobilizzazioni

### Movimenti delle immobilizzazioni

Come indicato nei criteri utilizzati per la redazione del bilancio, le immobilizzazioni materiali sono rimaste invariate.

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	398.664	398.664
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	179.817	179.817
Valore di bilancio	218.847	218.847
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	398.664	398.664
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	179.817	179.817
Valore di bilancio	218.847	218.847

### Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La società non detiene immobilizzazioni finanziarie.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	29.721	1.630	31.351	31.351	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.417	(500)	2.917	2.917	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	26.650	3.613	30.263	500	29.763
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>59.788</b>	<b>4.743</b>	<b>64.531</b>	<b>34.768</b>	<b>29.763</b>

Si procede alla illustrazione delle seguenti voci:

C.II.1) verso clienti							
Descrizione	Esercizio corrente			Esercizio precedente			Variazioni
	Entro	Oltre	Saldo	Entro	Oltre	Saldo	
<b>CLIENTI ITALIA</b>	31.351	0	31.351	28.132	0	28.132	3.219
<b>Fatt. da emettere per servizi</b>	0	0	0	1.589	0	1.589	(1.589)
<b>Totali</b>	31.351	0	31.351	29.721	0	29.721	1.630

C.II.4 bis) crediti tributari							
Descrizione	Esercizio corrente			Esercizio precedente			Variazioni
	Entro	Oltre	Saldo	Entro	Oltre	Saldo	
<b>Crediti v/erario da compensare</b>	2.461	0	2.461	2.915	0	2.915	(454)
<b>Erario c/acconto IRAP</b>	418	0	418	245	0	245	173
<b>Rit. subite su interessi att.</b>	38	0	38	41	0	41	(3)
<b>Erario c/acconto IRES</b>	0	0	0	216	0	216	(216)
<b>Totali</b>	2.917	0	2.917	3.417	0	3.417	(500)

C.II.5quater) crediti verso altri							
Descrizione	Esercizio corrente			Esercizio precedente			Variazioni
	Entro	Oltre	Saldo	Entro	Oltre	Saldo	
<b>Crediti diversi o.e.s.</b>	0	29.763	29.763	0	26.650	26.650	3.113
<b>Crediti a breve v/terzi</b>	500	0	500	0	0	0	500
<b>Totali</b>	500	29.763	30.263	0	26.650	26.650	3.613

I crediti di ammontare rilevante sono costituiti dalla posta "crediti diversi" che si riferiscono a quelli nei confronti del Condominio Residence Napoleon.

## Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	6.223	(5.945)	278
<b>Totale disponibilità liquide</b>	6.223	(5.945)	278

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

Si procede alla illustrazione della composizione delle seguenti voci dell'attivo:

C.IV.1) depositi bancari e postali			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
<b>Cassa di Risparmi Livorno</b>	278	6.223	(5.945)
<b>Totali</b>	278	6.223	(5.945)

## Ratei e risconti attivi

I risconti attivi si riferiscono a tre fatture del 2014 del geom. Giacomelli per la redazione dell'A.P.E. di tutti gli appartamenti. Si è ritenuto, vista la durata decennale della certificazione dell'A.P.E., di suddividere il costo complessivo delle suddette fatture in ugual periodo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	7.889	(2.468)	5.421

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	7.889	(2.468)	5.421

Si procede alla illustrazione della composizione delle seguenti voci:

D) Risconti attivi							
Descrizione	Esercizio corrente			Esercizio precedente			Variazioni
	Entro	Oltre	Saldo	Entro	Oltre	Saldo	
<b>Risconti attivi a medio/lungo</b>	0	5.421	5.421	0	6.144	6.144	(723)
<b>Risconti attivi a breve</b>	0	0	0	1.745	0	1.745	(1.745)
<b>Totali</b>	0	5.421	5.421	1.745	6.144	7.889	(2.468)

I ratei ed i risconti rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

#### Formazione e utilizzazione delle voci del patrimonio netto

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

In relazione a tale sezione si ritiene opportuno evidenziare le variazioni intervenute nel patrimonio netto nell'esercizio 2016. Il capitale sociale è rimasto invariato, così come le altre riserve. E più precisamente la riserva legale (€ 16.539,00), la riserva per le quote dei soci decaduti (6.579,00), il fondo per migliorie beni sociali (€ 60.095,00) e l'accantonamento per quote di soci decaduti e mai richieste. L'esercizio 2015 evidenzia una perdita di € 4.890 che è andato ad incrementare le perdite pregresse che assommano ad € 51.411,00. L'esercizio, al 31 dicembre 2016, evidenzia una perdita di € 14.548,00. Il tutto porta il totale del patrimonio netto ad euro 243.696,00.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	219.963	-	-		219.963
Riserva legale	16.539	-	-		16.539
Altre riserve					
Riserva da riduzione capitale sociale	6.579	-	-		6.579
Varie altre riserve	66.574	-	-		66.574
Totale altre riserve	73.153	-	-		73.153
Utili (perdite) portati a nuovo	(46.521)	(4.890)	-		(51.411)
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.890)	-	(4.890)	(14.548)	(14.548)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>258.244</b>	<b>(4.890)</b>	<b>(4.890)</b>	<b>(14.548)</b>	<b>243.696</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva differenza arrotondamento unita' di Euro	2
Fondo migliorie beni sociali	60.095
Accant. quote soci decaduti	6.477
<b>Totale</b>	<b>66.574</b>

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In conformità con quanto disposto dal punto 7-bis) dell'art. 2427 del codice civile, si forniscono di seguito le informazioni in merito all'origine, l'utilizzazione in esercizi precedenti, la disponibilità e la distribuibilità delle poste iscritte nel patrimonio netto. In particolare si osserva che i prospetti che seguono si riferiscono a vincoli imposti dalla legislazione civilistica (art. 2430, art. 2431, art. 2426 n. art. 2426 n. 5, art. 2426 n. 8-bis, art. 2357-ter co. 3, art. 2359-bis co. 4), o da espressa previsione statutaria: esso, pertanto, non tiene conto dei vincoli previsti dalla legislazione tributaria in merito alla tassazione di alcune poste di netto effettuata in sede di distribuzione delle stesse. Inoltre, per una completa comprensione dei prospetti destinati alla rappresentazione delle indicazioni contenute al punto 7 bis) dell'articolo 2427 del codice civile, si evidenziano le seguenti caratteristiche:

a) Per semplicità espositiva la "possibilità di utilizzazione" viene indicata nella colonna "Possibilità di utilizzazione", servendosi di questa legenda:

- A = per aumento di capitale

- B = per copertura di perdite (riserva legale, riserva da riduzione del capitale sociale e varie altre riserve)
  - C = per distribuzione ai soci
- b) le utilizzazioni per coperture di perdite e per altre ragioni si intendono riferite ai tre esercizi precedenti. Si espongono nel dettaglio le voci che compongono il patrimonio netto:

	Importo
<b>Capitale</b>	219.963
<b>Riserva legale</b>	16.539
<b>Altre riserve</b>	
<b>Riserva da riduzione capitale sociale</b>	6.579
<b>Varie altre riserve</b>	66.574
<b>Totale altre riserve</b>	73.153
<b>Totale</b>	309.655

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
<b>Riserva differenza arrotondamento</b>	2
<b>Totale</b>	66.574

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

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti, tutti di durata residua non superiore a cinque anni, sono decrementati rispetto all'anno precedente in particolar modo i debiti verso fornitori. Il debito più significativo è rappresentato dagli emolumenti da versare al Consiglio di Amministrazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Debiti verso fornitori</b>	26.074	(9.338)	16.736	16.736
<b>Debiti tributari</b>	-	1.642	1.642	1.642
<b>Altri debiti</b>	8.542	6.619	15.161	15.161
<b>Totale debiti</b>	34.616	(1.077)	33.539	33.539

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali..  
Si procede alla illustrazione della composizione delle seguenti voci del passivo:

D.12) debiti tributari							
Descrizione	Esercizio corrente			Esercizio precedente			Variazioni
	Entro	Oltre	Saldo	Entro	Oltre	Saldo	
<b>Erario c/ritenute lavoro auton</b>	1.642	0	1.642	0	0	0	1.642
<b>Totali</b>	1.642	0	1.642	0	0	0	1.642

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

D.14) altri debiti							
Descrizione	Esercizio corrente			Esercizio precedente			Variazioni
	Entro	Oltre	Saldo	Entro	Oltre	Saldo	
Debito per compenso amm/ri	7.595	0	7.595	0	0	0	7.595
Debiti vers.nuove assegnazioni	5.826	0	5.826	5.826	0	5.826	0
Quote condominiali da rimbors.	1.165	0	1.165	1.100	0	1.100	65
Altri debiti e.e.s.	575	0	575	0	0	0	575
Debiti pagamenti c/credito	0	0	0	1.616	0	1.616	(1.616)
<b>Totali</b>	<b>15.161</b>	<b>0</b>	<b>15.161</b>	<b>8.542</b>	<b>0</b>	<b>8.542</b>	<b>6.619</b>

Tra gli "altri debiti" troviamo un importo consistente per gli emolumenti dell'Organo Amministrativo.

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non sono presenti debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	33.539	33.539

## Ratei e risconti passivi

Trattasi della quota parte del canone dovuto dal Condomio Residence Napoleon di competenza dell'esercizio successivo.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti passivi</b>	11.955	11.955
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	11.955	11.955

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

Si procede alla illustrazione della composizione:

E) Risconti passivi			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
<b>Risconti passivi a breve</b>	11.955	0	11.955
<b>Totali</b>	11.955	0	11.955

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Variazioni intervenute nel valore della produzione:

A) Valore della produzione			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	45.123	42.392	2.731
2) var.ni delle rim.ze di prodotti in corso di lav.ne, semilavorati e finiti	0	0	0
3) var.ni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4) incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
5a) contributi in conto esercizio	0	0	0
5b) altri ricavi e proventi	132	34	98
<b>Totali</b>	<b>45.255</b>	<b>42.426</b>	<b>2.829</b>

Di seguito viene illustrata e commenta la movimentazione di alcune componenti del valore della produzione:

A.1) ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Corrispettivo d'uso (soci)	40.250	0	40.250
Corrispettivo d'uso (no soci)	4.873	0	4.873
Prestazioni di servizi	0	42.392	(42.392)
<b>Totali</b>	<b>45.123</b>	<b>42.392</b>	<b>2.731</b>

A.5) altri ricavi e proventi			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Altri ricavi e proventi impon.	112	0	112
Abbuoni e arrotondam. attivi	20	0	20
Sopravvenienze attive	0	32	(32)
<b>Totali</b>	<b>132</b>	<b>32</b>	<b>100</b>

### Costi della produzione

Variazioni intervenute nei costi della produzione:

B) Costi della produzione			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	807	(807)
7) per servizi	53.467	40.808	12.659
8) per godimento di beni di terzi	0	0	0
9.a) salari e stipendi	0	0	0
9.b) oneri sociali	0	381	(381)
9.c) trattamento di fine rapporto	0	0	0
9.d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
9.e) altri costi	0	0	0

10.a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0	0
10.b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0	0
10.c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
10.d) svalutazioni dei crediti compresi nell'att. circ. e delle disp. liquide	0	0	0
11) var.ne delle rim.ze di materie prime, suss.rie, di consumo e merci	0	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0	0
13) altri accantonamenti	0	0	0
14) oneri diversi di gestione	6.332	5.086	1.246
<b>Totali</b>	<b>59.799</b>	<b>47.082</b>	<b>12.717</b>

Di seguito viene illustrata e commenta la composizione di alcune componenti dei Costi della produzione: I costi per materie prime, sussidiare e di consumo comprendono le categorie riportate nella tabella che segue

B.6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Cancelleria varia	0	807	(807)
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>(807)</b>

I costi per servizi sono così dettagliati:

B.7) per servizi			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Consulenze legali - fiscali	14.305	1.868	12.437
Compensi amministratori	13.102	9.610	3.492
Spese di viaggio e trasferta	9.599	11.397	(1.798)
Postali	8.295	4.714	3.581
Emolumenti collegio sindacale	4.543	6.975	(2.432)
Domiciliazione società	2.078	1.200	878
Compensi a terzi	723	1.833	(1.110)
Ritenuta previdenziale 10%	446	0	446
Spese telefoniche	203	0	203
Spese generali per servizi	121	0	121
Quota annuale carta credito	52	52	0
Spese varie professionali	0	1.351	(1.351)
Costi per sala assemblea	0	1.808	(1.808)
<b>Totali</b>	<b>53.467</b>	<b>40.808</b>	<b>12.659</b>

La voce oneri diversi di gestione è così composta

B.14) oneri diversi di gestione			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
IVA indeducibile	2.589	3.072	(483)
Contributi biennale rev. coop	2.098	675	1.423
Valori bollati-CC.GG.-diritti	760	688	72
Imposte e tasse indeducibili	418	0	418
Oneri per penalita'	346	0	346
Esazione diritto annuale CCIAA	120	130	(10)

B.14) oneri diversi di gestione			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Carico morosità	0	396	(396)
Sopravvenienze passive	0	125	(125)
<b>Totali</b>	<b>6.331</b>	<b>5.086</b>	<b>1.245</b>

## Proventi e oneri finanziari

C) Proventi ed oneri finanziari			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
15.a) proventi da partecipazioni - imprese controllate	0	0	0
15.b) proventi da partecipazioni - imprese collegate	0	0	0
15.c) proventi da partecipazioni - imprese controllanti	0	0	0
15.d) proventi da partecipazioni - imprese sottop. controllo controllanti	0	0	0
15.e) proventi da partecipazioni - altri	0	0	0
16.a1) altri proventi finanziari - da crediti su imp. controllate	0	0	0
16.a2) altri proventi finanziari - da crediti su imp. collegate	0	0	0
16.a3) altri proventi finanziari - da crediti su imprese controllanti	0	0	0
16.a4) altri proventi finanziari - da crediti su impr. sottop. controllo delle controllanti	0	0	0
16.a5) altri proventi finanziari - da crediti su altre imprese	0	0	0
16.b) da titoli iscritti nelle imm.ni che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
16.c) da titoli iscritti nell'att. circ. che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
16.d1) proventi diversi dai prec.ti da imprese controllate	0	0	0
16.d2) proventi diversi dai prec.ti da imprese collegate	0	0	0
16.d3) proventi diversi dai precedenti da imprese controllanti	0	0	0
16.d4) prov.ti div. dai preced. da impr. sottop. controllo controllanti	0	0	0
16.d5) proventi diversi	146	157	(11)
17.a) interessi ed altri oneri fin.ri - v/imprese controllate	0	0	0
17.b) interessi ed altri oneri fin.ri - v/imprese collegate	0	0	0
17.c) interessi ed altri oneri fin.ri - v/imprese controllanti	0	0	0
17.d) inter. altri oneri fin.ri - v/impr. sottop. controllo controllanti	0	0	0
17.e) interessi ed altri oneri fin.ri - v/altri	150	391	(241)
17bis) utili e perdite su cambi	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>(4)</b>	<b>(234)</b>	<b>230</b>

Di seguito viene illustrata e commentata la composizione della voce C.16) altri proventi finanziari:

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

Nell'analizzare i costi indicati nel conto economico ci corre l'obbligo di far rilevare, innanzitutto, che tutti i costi sono incrementati dell'iva inerente, essendo la stessa indetraibile. In maniera più esplicita ad esempio la posta consulenze e legali che apparentemente appare elevata nell'analizzarla si deve tener conto che le fatture sono state tutte contabilizzate nel corso del 2016 e, quindi, incrementate dell'iva relativa. L'anno precedente, invece, non essendo a fine anno ancora pervenute le fatture di professionisti, del collegio sindacale etc. si è proceduto a contabilizzare il solo costo senza tener conto logicamente dell'iva relativa. Continuando ad analizzare la voce che

apparentemente appare la più elevata, la spesa di carattere eccezionale è dovuta agli emolumenti spettanti ai professionisti che hanno assistito la società nella verifica da parte del Ministero competente e dall'onorario del notaio per le modifiche statutarie.

I suddetti costi non saranno logicamente presenti se non in minima parte nell'esercizio 2017. Altrettanto dicasi per le spese postali. Prima di analizzare il suddetto costo si sollecita, al fine di azzerarlo completamente, che ogni componente si doti o venga dotato di una pec. Ci corre l'obbligo di far osservare che le spese postali sono quasi raddoppiate in quanto nel 2016 si sono tenute 2 assemblee, logicamente ciò non si ripeterà nell'esercizio 2017 e, pertanto, il costo o verrà azzerato a seguito dell'adozione del suggerimento sopra esplicitato ovvero si ridurrà alla stessa cifra degli anni precedenti circa € 4.000,00. Il compenso degli amministratori, per i quali si è proceduto, correggendo una errata interpretazione degli anni passati, a far redigere per 3 componenti la busta paga e per 2 invece si è proceduto a mezzo fattura, in quanto professionisti. Il costo se sommato alle spese di viaggio e trasferte risulta solo leggermente superiore all'anno precedente nonostante si siano tenute un numero considerevole, rispetto alla media degli anni passati, di assemblee e consigli di amministrazione.

Scomparirà nel 2017 la posta emolumenti del collegio sindacale, trattasi di quanto versato ai sindaci in carica fino all'approvazione del bilancio 2015. Il risparmio sarà, quindi, di € 4.500,00 circa. Se, pertanto, si vanno a sommare i costi che risulteranno nel 2017 appare evidente un risparmio di circa € 23.500,00 dovuto per € 10.000,00 da consulenze e legali, da € 4.000,00 se non di più per postali, circa € 4.000,00 per minori spese per il consiglio di amministrazione e spese viaggi e trasferte, € 4.500,00 per compenso collegio sindacale e una riduzione di circa € 1.000,00 per iva indetraibile. Tenuto conto delle suddette osservazioni è facile prevedere che la cooperativa Domus nell'esercizio 2017 chiuderà il proprio bilancio con un utile sufficientemente significativo e ciò sarebbe estremamente importante dopo due anni di esercizi in perdita e dopo che anche negli anni passati si sono dovuti spalmare i costi in più esercizi per non ripetere risultati negativi.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

La società non ha dipendenti.

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

Il compensi al Consiglio di amministrazione assomma ad € 13.101,60.

### **Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile**



## **Nota integrativa, parte finale**

Per quanto attiene la relazione sulla gestione, prevista dall'articolo 2428 del codice civile, ci si avvale della facoltà di non compilarla, così come previsto dall'articolo 2435 del codice civile, in quanto, come già esposto, non sono stati superati i limiti previsti dalla normativa. Ci si limita, quindi, a fornire le seguenti informazioni previste dai numeri 3 e 4 del citato articolo 2428 del codice civile.

Avuto riguardo al combinato disposto degli articoli 2512 e 2513, i ricavi della cooperativa sono interamente composti da quelli inerenti i beni immobili ceduti in uso al condominio Residence Napoleon. Gli stessi sono attribuibili per € 40.249,71 all'attività verso i soci e per € 4.873,29 verso i non soci. Pertanto mettendo in relazione il totale dei ricavi con l'attività verso i soci si ottiene che questi ultimi rappresentano dell'89,20% del valore della produzione. Essendo, quindi, il valore superiore al 50% si è dimostrato che la cooperativa è a mutualità prevalente.

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.

Si invitano i soci a riportare ad approvare il bilancio nella stesura presentata, che evidenzia una perdita di euro 14.548,00 che si consiglia di riportare a nuovo.

Ringraziando per la fiducia accordata, si saluta assai cordialmente.

Firenze, 8 aprile 2017

Il Consiglio di Amministrazione

Riccardo Celani

Guerriero Giorgio

Bernardi Mauro

Nigri Claudio

Pauselli Luca

La sottoscritta Conte Serenella, ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies della L. 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto CELANI Riccardo, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.