

**BILANCIO CONSUNTIVO  
al 31 Dicembre 2002**

**Approvato dall'Assemblea generale dei soci  
Reggio Emilia, 23 maggio 2003**

---

# COOPERATIVA IMMOBILIARE ARTURO BELLELLI SCRL

Sede in Via A.B.Nobel 19 – 42100 Reggio Emilia -

## Bilancio al 31/12/2002

Stato patrimoniale attivo	31/12/2002	31/12/2001
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	--	--
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	--	--
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	--	--
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	--	--
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	282	--
5) Avviamento	--	--
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	--	--
7) Altre	--	--
	<u>282</u>	<u>--</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	411.704	475.096
2) Impianti e macchinario	--	--
3) Attrezzature industriali e commerciali	--	--
4) Altri beni	47.392	61.146
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	--	--
	<u>459.096</u>	<u>536.242</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	--	--
b) imprese collegate	1.100.306	596.472
c) imprese controllanti	--	--
d) altre imprese	<u>817.036</u>	<u>832.482</u>
	1.917.342	1.428.954

2) Crediti			
a) verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	18.460	11.867	11.867
- oltre 12 mesi	432.864	365.480	365.480
	<u>451.324</u>	<u>377.347</u>	<u>377.347</u>
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
d) verso altri			
- entro 12 mesi	4.958	2.768	2.768
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>4.958</u>	<u>2.768</u>	<u>2.768</u>
		456.282	380.115
3) Altri titoli		--	--
4) Azioni proprie		--	--
(valore nominale complessivo --)		<u>2.373.624</u>	<u>1.809.069</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>		<b>2.833.002</b>	<b>2.345.311</b>

### C) Attivo circolante

#### I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	--	--	--
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	24.703.297	20.858.732	20.858.732
3) Lavori in corso su ordinazione	--	--	--
4) Prodotti finiti e merci	12.902.931	17.161.647	17.161.647
5) Acconti	--	--	--
	<u>37.606.228</u>	<u>38.020.379</u>	<u>38.020.379</u>

#### II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	719.333	306.626	306.626
- oltre 12 mesi	110.143	149.029	149.029
	<u>829.476</u>	<u>455.655</u>	<u>455.655</u>
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	--	--	--

- oltre 12 mesi	--	--
		--
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi	--	17.965
- oltre 12 mesi	--	--
		--
		17.965
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi	--	--
- oltre 12 mesi	--	--
		--
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.579.888	589.151
- oltre 12 mesi	--	28.204
		1.579.888
		617.355
		2.409.364
		1.090.975
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		--
2) Partecipazioni in imprese collegate		--
3) Partecipazioni in imprese controllanti		--
4) Altre partecipazioni		--
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo --)		--
6) Altri titoli		--
		--
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali	233.317	263.043
2) Assegni	--	--
3) Denaro e valori in cassa	704	690
	234.021	263.733
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>40.249.613</b>	<b>39.375.087</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- disagio su prestiti	--	--
- vari	459.575	280
	459.575	280
<b>Totale attivo</b>	<b>43.542.190</b>	<b>41.720.678</b>

**Stato patrimoniale passivo****31/12/2002****31/12/2001****A) Patrimonio netto**

<i>I. Capitale</i>	4.224.679	4.147.392
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	--	--
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>	--	--
<i>IV. Riserva legale</i>	148.427	121.849
<i>V. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>	--	--
<i>VI. Riserve statutarie</i>	205.790	164.219
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	--	--
Versamenti in conto capitale	--	--
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.	--	--
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.	--	--
Fondi riserve in sospensione di imposta	--	--
Riserve da conferimenti agevolati (legge 576/1975)	--	--
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982	--	--
Fondi accantonamento plusvalenze (art. 2 legge 168/1982)	--	--
Riserva per oneri pluriennali capitalizzati	--	--
Riserva da arrotondamento	2	--
Altre...	15.825	15.825
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	--	--
<i>IX. Utile (perdita) dell'esercizio</i>	287.346	132.890
<b>Totale</b>	<b>4.882.069</b>	<b>4.582.175</b>

**B) Fondi per rischi e oneri**

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	--	--
2) Fondi per imposte	--	--
3) Altri	--	--
<b>Totale</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

20.982

16.658

**D) Debiti**

1) Obbligazioni			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		--	--
2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		--	--
3) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	20.658.276	20.658.276	20.658.276
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		20.658.276	20.658.276
4) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi	10.247.463	11.818.365	11.818.365
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		10.247.463	11.818.365
5) Acconti			
- entro 12 mesi	2.160.556	1.407.862	1.407.862
- oltre 12 mesi	3.098.741	1.759.194	1.759.194
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		5.259.297	3.167.056
6) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	308.788	342.972	342.972
- oltre 12 mesi	154.937	206.583	206.583
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		463.725	549.555
7) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		--	--
8) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		--	--
9) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi	--	--	--
- oltre 12 mesi	--	--	--
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		--	--
10) Debiti verso controllanti			

- entro 12 mesi	--	--
- oltre 12 mesi	--	--
		--
11) Debiti tributari		--
- entro 12 mesi	489.639	9.145
- oltre 12 mesi	--	--
		489.639
12) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	6.966	4.176
- oltre 12 mesi	--	--
		6.966
13) Altri debiti		
- entro 12 mesi	1.483.790	896.537
- oltre 12 mesi	29.983	18.735
		1.513.773
<b>Totale</b>		<b>38.639.139</b>
		<b>37.121.845</b>

#### E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti (obbligazionari o altro)	--	--
- vari	--	--
		--
<b>Totale passivo</b>		<b>43.542.190</b>
		<b>41.720.678</b>

#### Conti d'ordine

	31/12/2002	31/12/2001
1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	--	--
2) Sistema improprio degli impegni	9.557.724	8.517.434
3) Sistema improprio dei rischi	--	--
4) Raccordo tra norme civili e fiscali	--	--
<b>Totale conti d'ordine</b>	<b>9.557.724</b>	<b>8.517.434</b>

#### Conto economico

	31/12/2002	31/12/2001
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.618.612	1.877.710
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(414.149)	24.324.953
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	--	(825.617)

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		--	--
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	991.201		914.766
- contributi in conto esercizio		--	--
		991.201	914.766
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>6.195.664</b>	<b>26.291.812</b>

## B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		3.275.400	25.035.864
7) Per servizi		753.327	496.825
8) Per godimento di beni di terzi		5.297	--
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	82.688		79.194
b) Oneri sociali	21.603		19.022
c) Trattamento di fine rapporto	5.555		4.932
d) Trattamento di quiescenza e simili	--		--
e) Altri costi	4.147		3.486
		113.993	106.634
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	141		1.362
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	28.479		29.741
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	--		--
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	76.262		5.914
		104.882	37.017
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		--	--
12) Accantonamento per rischi		--	--
13) Altri accantonamenti		--	--
14) Oneri diversi di gestione		208.406	128.945
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>4.461.305</b>	<b>25.805.285</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>1.734.359</b>	<b>486.527</b>

## C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate	--	--
- da imprese collegate	--	--
- altri	<u>128.998</u>	<u>278.265</u>
		128.998 278.265

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate	--	--
- da imprese collegate	18.460	11.867
- da controllanti	--	--
- altri	--	--
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	--	--
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	--	--
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	--	--
- da imprese collegate	17.958	85.145
- da controllanti	--	--
- altri	<u>77.271</u>	<u>13.895</u>
		113.689 110.907
		242.687 389.172

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate	--	--
- da imprese collegate	--	--
- da controllanti	--	--
- altri	<u>1.427.885</u>	<u>677.154</u>
		1.427.885 677.154

---

<i>Totale proventi e oneri finanziari</i>	(1.185.198)	(287.982)
---	-------------	-----------

---

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) Rivalutazioni:

a) di partecipazioni	--	--
b) di immobilizzazioni finanziarie	--	--
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	<u>--</u>	<u>--</u>
		-- --

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni	6.309	17.035
b) di immobilizzazioni finanziarie	--	--
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	<u>--</u>	<u>--</u>
		6.309 17.035

<i>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	(6.309)	(17.035)
--	---------	----------

### **E) Proventi e oneri straordinari**

#### *20) Proventi:*

- plusvalenze da alienazioni	--	--
- varie	--	--
		--

#### *21) Oneri:*

- minusvalenze da alienazioni	--	--
- imposte esercizi precedenti	21.150	--
- varie	1	--
		21.151

<i>Totale delle partite straordinarie</i>	(21.151)	--
---	----------	----

### **Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)**

521.701      181.510

#### *22) Imposte sul reddito dell'esercizio*

234.355      48.620

### **23) Utile (Perdita) dell'esercizio**

287.346      132.890

# **COOP.VA IMMOBILIARE A.BELLELLI srl**

Sede in VIA A.B.NOBEL 19 - 42100 REGGIO EMILIA (RE)

Società cooperativa a responsabilità limitata iscritta nel registro delle Imprese di Reggio Emilia n. 01410360356

## **Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2002**

### **Premessa**

La nostra società opera nel settore della gestione e costruzione di immobili e a seguito di tale specificità tutti i fabbricati e i terreni di nostra proprietà, ad eccezione degli uffici destinati a sede sociale che sono iscritti fra le immobilizzazioni, sono evidenziati fra le rimanenze di merci, siano esse costituite da semilavorati, prodotti in corso di lavorazione e prodotti finiti.

Lo scopo statutario della Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli srl è favorire gli interessi economici dei soci riguardo al loro fabbisogno in campo immobiliare e dei servizi in genere.

La cooperativa è iscritta alla sezione miste del Registro prefettizio e possiede i requisiti della mutualità.

La società di revisione Ria & Partners s.p.a., in esecuzione dell'incarico ricevuto, ha rilasciato la certificazione del presente bilancio.

### **Criteri di formazione**

Il 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, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio ed è accompagnato dalla Relazione sulla gestione.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2002 non si discostano da quelli utilizzati per la redazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nella valutazione delle singole poste di bilancio e nella continuità dei principi adottati.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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.

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

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

**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.

*Materiali*

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in modo sistematico con aliquote che tengono conto della residua possibilità di utilizzo di ogni singolo cespite e i cui coefficienti coincidono con quelli stabiliti dal DM 31.12.88.

Tali aliquote non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente e sono state ridotte alla metà qualora il bene sia entrato in funzione nel corso dell'esercizio.

Per i beni strumentali di valore unitario fino a Euro 516.=, per i quali non esiste una chiara funzione pluriennale, si è provveduto a spesarli direttamente ed interamente nell'esercizio di sostenimento del costo.

**Crediti**

Sono esposti al loro valore nominale. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

**Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

**Ratei e risconti**

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

**Rimanenze**

La voce accoglie gli immobili in locazione o destinati alla vendita, valutati al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione sostenuti.

**Partecipazioni**

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie rappresentano di norma un investimento permanente e strategico da parte della società e sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

**Fondo TFR** Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione.  
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio.  
Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo indici.

**Imposte sul reddito** Gli oneri tributari gravanti sull'esercizio sono calcolati sul reddito imponibile determinato con i criteri stabiliti dalle relative imposte, secondo le aliquote vigenti.

**Costi e ricavi** Sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza temporale.

### **Impegni, garanzie, rischi**

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine .

### **Euro**

Per l'esercizio 2002 la trasformazione delle singole voci di bilancio tratte dai dati contabili ed espresse in centesimi di Euro è avvenuta mediante la procedura dell'arrotondamento.

Le somme algebriche generatesi per l'effetto della suddetta procedura sono state collocate:

- nella voce AVII – Altre Riserve –(Riserva da Arrotondamento), per le differenze fra l'attivo e il passivo dello Stato Patrimoniale;
- nelle voci E20 o E21 – Proventi ed Oneri straordinari-, per le differenze generatesi nel Conto Economico.

### **Dati sull'occupazione**

L'organico aziendale in forza al 31.12.2002 è costituito da n.2 impiegati, senza variazioni rispetto all'esercizio precedente.

## **ATTIVITA'**

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

Al 31.12.2002 non ci sono versamenti da richiamare in quanto le quote sono state tutte sottoscritte e versate.

## B) Immobilizzazioni

### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2002	Euro	282
Saldo al 31/12/2001	Euro	0
Variazioni	Euro	<u>282</u>

Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2002
Concessioni, licenze, marchi	--	423		141	282
	--	423		141	282

La voce racchiude programmi di contabilità con licenze d'uso completamente ammortizzati e il nuovo software Unico 2002 acquistato nell'esercizio.

### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2002	Euro	459.096
Saldo al 31/12/2001	Euro	536.242
Variazioni	Euro	<u>(77.146)</u>

#### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2001	475.096
Acquisizione dell'esercizio	-
Cessioni dell'esercizio	(49.120)
Ammortamenti dell'esercizio	(14.272)
Saldo al 31/12/2002	411.704

La voce sopra esposta si riferisce ai locali ad uso sede legale siti in Reggio Emilia Via A.B.Nobel,19. L'appartamento, quota parte di una palazzina da noi costruita in Comune di Busana Località Cervarezza completamente arredato, è stato venduto nel corso dell'esercizio.

## Altri beni

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
Saldo al 31/12/2001	61.146
Acquisizioni dell'esercizio	545
Cessioni dell'esercizio	(93)
Ammortamenti dell'esercizio	(14.206)
Saldo al 31/12/2002	47.392

La voce comprende mobili, arredi e macchine ufficio valutate al costo di acquisto.

## III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2002	Euro	2.373.624
Saldo al 31/12/2001	Euro	1.809.069
Variazioni	Euro	<u>564.555</u>

## Partecipazioni

Si riporta il dettaglio delle partecipazioni in imprese collegate, con l'indicazione dei relativi patrimoni netti, degli utili o perdite risultanti dall'ultimo bilancio approvato e il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese.

### *Società collegate:*

<i>Denominazione</i>	<i>Capitale sociale 31/12/2002</i>	<i>Patrimonio netto</i>	<i>Utile (Perdita)</i>	<i>%</i>	<i>Valore bilancio</i>
Valle d'Argento srl	10.500	147.494	(6.142)	20%	309.874
Quater srl	98.124	67.908	(19.988)	33,33%	318.598
Aquarius srl	50.000	959.898	--	42,50%	428.500
Dexia srl	90.000	80.051	(763.703)	34%	43.334
<b>Totale</b>					<b>1.100.306</b>

<i>Movimentazione delle partecipazioni</i>	<i>Valore al 31/12/2001</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>Valore bilancio al 31/12/2002</i>
Valle d'Argento srl	309.874			309.874
Quater srl	26.598	292.000		318.598

Aquarius srl			--	428.500
Dexia srl		43.334		43.334
Immobiliare La Verde Dimora	260.000		260.000	--
<b>Totale</b>	<b>596.472</b>	<b>763.834</b>	<b>260.000</b>	<b>1.100.306</b>

- La partecipazione nella società Valle D'Argento srl con sede in Reggio Emilia è iscritta al costo storico sulla base del prezzo di acquisto e il valore inserito risulta superiore alla quota di patrimonio netto corrispondente alla percentuale di possesso.

Si riconferma che tale valutazione al prezzo di acquisto è in relazione al fatto che la società è proprietaria di un terreno in località Cerreto Laghi edificabile che determina una plusvalenza latente.

- La società Quater srl con sede in Reggio Emilia, ha per oggetto l'attivazione immobiliare di complessi commerciali, terziari e residenziali.

Nel corso del 2002 la cooperativa Bellelli ha aumentato la propria partecipazione acquistando un ulteriore 8% di quote.

- La nostra partecipazione nella società Aquarius srl che ha sede in Reggio Emilia, nasce nell'aprile del 2002.

La società opera nel settore immobiliare.

Ala data di approvazione del bilancio della Cooperativa Bellelli, la società non ha ancora provveduto all'approvazione del bilancio al 31/12/2002; pertanto nella tabella il patrimonio netto riporta solo il capitale sociale e le riserve comprensive dei versamenti dei soci in c/futuro aumento di capitale.

- La partecipazione in Dexia srl, società immobiliare con sede in Reggio Emilia, è stata acquisita nel dicembre 2002.

#### Altre imprese:

Denominazione	Valore 31.12.2001	Incrementi	Decrementi	Valore bilancio 31.12.2202
C.C.F.S. srl	558.311	121.656	(134.549)	545.418
Centaurus srl	9.360		(4.680)	4.680
Immobilcoop srl	8.893	240		9.133
Seces srl	5.165			5.165
Inforcoop srl	5.165			5.165
Centro Sportivo Sesso srl	2.582			2.582
Scar spa	1.021		(1.021)	--
Consorzio Alto Lazio	52			52
Sassi Park srl	1.033	6.309	(6.309)	1.033
Aurora srl	237.053	2.700		239.753
Coop.Tempo Libero Scrl	3.822			3.822
Ass.per gli studi e la promoz.coop.va	26			26
Ass.turist.pro-Cervarezza		207		207
<b>Totale</b>	<b>832.483</b>	<b>131.112</b>	<b>(146.559)</b>	<b>817.036</b>

**Crediti**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>Incremento</i>	<i>Decremento</i>	<i>31/12/2002</i>
Imprese collegate	377.347	73.977	--	451.324
Altri	2.768	2.190	--	4.958
<b>Totale</b>	<b>380.115</b>	<b>76.167</b>		<b>456.282</b>

La voce crediti verso imprese collegate comprende i crediti di natura finanziaria per prestiti concessi alla partecipata Quater srl per Euro 440.995 e alla partecipata Valle d'Argento srl per Euro 10.329  
La voce crediti verso altri accoglie le cauzioni versate per le utenze Enel e Omnitel .

**C) Attivo circolante****I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2002	Euro	37.606.228
Saldo al 31/12/2001	Euro	38.020.379
Variazioni	Euro	<u>(414.151)</u>

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente. A tale proposito si precisa che alla formazione del costo per i semilavorati e i prodotti in corso, oltre al costo di acquisto e agli oneri accessori di diretta imputazione sostenuti, hanno partecipato gli oneri finanziari sostenuti relativamente a specifici finanziamenti contratti.

Le Rimanenze sono rappresentate dagli immobili merce, dai semilavorati e prodotti in corso di lavorazione dettagliati nelle tabelle seguenti.

**Merci:**

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
Terreno Reggio Emilia Via Dei Templari	1.894.515
Terreno Località Cervarezza	78.302
Terreno San Martino in Rio	516
Terreni Reggio Emilia "Nuova Dogana"	683.510
Terreno Comune di Sant'Agata Bolognese	351.016
Immobile Via Nobel, 19 R.E.	6.090.906
Immobile Via M.K.Gandhi 1/d-3-7 R.E.	2.276.154
Immobile Via Lombroso R.E.	486.502
Immobile Via Rabbeno R.E.	187.913
Immobile Comune di Milano	100.451
Immobile Fidenza	519.573
Immobile Parma	233.573
<b>Totale</b>	<b>12.902.931</b>

La voce " *semilavorati e "prodotti in corso di lavorazione"* pari a Euro 24.703.297 accoglie l'

intervento in Cervarezza dove è stata ultimata, nei primi mesi del 2003, la palazzina di nr. 12 alloggi; le aree in località Pieve Modolena e Modena e il complesso immobiliare di Cavriago oggetto di studi e progettazioni per concordare con le Amministrazioni gli strumenti urbanistici idonei ad interventi edili.

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2002	Euro	2.409.364
Saldo al 31/12/2001	Euro	1.090.975
Variazioni	Euro	<u>1.318.389</u>

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso clienti	719.333	110.143	829.476
Verso altri	1.579.888	--	1.579.888
Totale	2.299.221	110.143	2.409.364

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione pari a Euro 15.550=, comprendono i crediti di natura commerciale.

L'importo comprende altresì crediti per interessi di mora per Euro 72.870 a fronte dei quali è stato costituito il fondo rischi.

L'importo è comprensivo dei crediti verso clienti per fatture da emettere per Euro 45.576.

I crediti verso altri comprendono crediti di diversa natura:

Crediti verso altri soggetti	1.497.006
Crediti verso dipendenti	68.970
Crediti diversi	13.912
Totale	1.579.888

Le voci preponderanti dei crediti verso altri soggetti sono le caparre e gli acconti pagati ed in particolare:

- caparra per l'acquisto di n. 2 uffici facenti parte di un complesso immobiliare in costruzione al Centro Esposizioni di Reggio Emilia da locare a ns. cooperative socie;
- caparra e acconti per l'acquisto di terreni in comune di Reggio Emilia zona Mancasale.

## IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2002	Euro	234.021
Saldo al 31/12/2001	Euro	263.733
Variazioni	Euro	<u>(29.712)</u>

Descrizione	31/12/2002
Depositi bancari	18.764

Deposito presso C.C.F.S	214.553
Denaro e altri valori in cassa	704
<b>Totale</b>	<b>234.021</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

## D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2002	Euro	459.575
Saldo al 31/12/2001	Euro	280
Variazioni	Euro	<u>459.295</u>

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.

La voce comprende per Euro 458.972 il maxi canone e il canone di prelocazione pagato per un leasing immobiliare stipulato per l'acquisto di uffici in via Cairoli in Bologna il cui ammortamento è iniziato nel gennaio 2003 e rettifica i costi relativi alle spese condominiali e al premio assicurativo sanitario dipendenti.

## PASSIVITA'

### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2002	Euro	4.882.069
Saldo al 31/12/2001	Euro	4.582.175
Variazioni		<u>299.894</u>

Si rimanda al prospetto allegato per le variazioni intervenute al patrimonio netto della cooperativa nell'esercizio 2002.

#### Capitale

Il numero dei soci alla data di chiusura dell'esercizio risulta pari a n. 96

Nella compagine sociale sono compresi nr. 8 soci sovventori che hanno sottoscritto un fondo di durata quinquennale per il potenziamento aziendale, ai sensi dell'art. 4 Legge 31 gennaio 1992 n. 59, che ammonta a Euro 12.427=

Il capitale sociale ordinario è composto di azioni del valore di Euro 25 cadauna per un totale di Euro 4.212.252.

#### Riserve

Si ricorda che a norma di legge e ai sensi dell'art. 18 dello statuto sociale "tutte le riserve sono indivisibili anche ai sensi dell'art. 12 della legge 16.12.1977 n. 904 e non possono essere distribuite tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della Cooperativa che all'atto del suo scioglimento

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2002	Euro	20.982
Saldo al 31/12/2001	Euro	16.658
Variazioni	Euro	<u>4.324</u>

La variazione è così costituita.

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	4.324

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2002 verso i dipendenti in forza a tale data.

## D) Debiti

Saldo al 31/12/2002	Euro	38.639.139
Saldo al 31/12/2001	Euro	37.121.845
Variazioni	Euro	<u>1.517.294</u>

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti verso banche		20.658.276	20.658.276
Debiti verso altri finanziatori	10.247.463		10.247.463
Acconti	2.160.556	3.098.741	5.259.297
Debiti verso fornitori	308.788	154.937	463.725
Debiti tributari	489.639		489.639
Debiti verso istituti di previdenza	6.966		6.966
Altri debiti	1.483.790	29.983	1.513.773
Totale	14.697.202	23.941.937	38.639.139

Il debito verso banche al 31/12/2002, pari a Euro 20.658.276= è relativo all'erogazione da parte della Banca Popolare Dell'Emilia Romagna di n.2 mutui per l'acquisto dell'area sita in Reggio Emilia zona Pieve Modolena il cui ammortamento avrà inizio con il 1 marzo 2004 e terminerà al 28/02/2014. I due mutui sono assistiti da ipoteche per un valore complessivo di Euro 37.184.897.=

La voce "Debiti verso altri finanziatori" comprende il debito verso il Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo in essere al 31.12.2002 ammontante a Euro 10.038.717= ed il debito verso soci sovventori per prestito sociale pari a Euro 208.746.

La voce "Acconti" accoglie gli acconti e le caparre riscosse relativamente a operazioni di cessione di "prodotti in corso di lavorazione"

La voce "Debiti tributari" accoglie il debito Iva per Euro 314.492; il debito per ritenute operate alla fonte e per imposte relative al condono 2003, al netto dei crediti in essere per acconti versati, per ritenute d'acconto su interessi bancari, per crediti d'imposta sui dividendi e per imposte dirette

portate a nuovo.

La voce “ Altri debiti” comprende i debiti verso i sindaci per emolumenti, verso finanziatori per interessi maturati, verso i soci recessi o esclusi dalla compagine sociale per quote di capitale sociale, verso il personale dipendente per ferie non godute, mensilità e premi maturati e debiti diversi di ammontare non apprezzabile.

## Conti d'ordine

Composizione dei conti d'ordine:

- Fideiussione rilasciata nel nostro interesse dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna a favore del Comune d
- i San Martino in Rio a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sull'area artigianale : Euro 71.504.=
- Fideiussione rilasciata nel nostro interesse dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna a favore del Comune di Busana a garanzia dell' esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sul terreno sito in Località Cervarezza : Euro 129.114.=
- Fideiussione rilasciata nel nostro interesse da Cooperbanca a favore dell'Amministrazione Finanziaria relativamente al credito Iva relativo al 1998 chiesto a rimborso e riscosso nell'esercizio 2000: Euro 1.933.588.=
- Fideiussione rilasciata a ns. favore da C.F.R. spa in solido con Cesvip a garanzia della caparra confirmatoria prevista in contratto preliminare di sublocazione immobiliare del 25/07/2001 : Euro 25.823.=
- Fideiussione rilasciata a nostro favore dalla Banca Popolare Emilia Romagna a garanzia del pagamento a saldo da parte della Cooperativa Muratori Reggiolo di Euro 536.200.= a fronte della compravendita del terreno posto in Mancasale Via Napoli nel comparto “Nuova Dogna di Reggio Emilia”
- Deposito vincolato a ns. favore presso C.C.F.S. per Euro 1.910.891.= costituito da Cooperativa Muratori Reggiolo srl a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di acquisto del terreno sito in località Pieve Modolena a Reggio Emilia stipulato il 27 dicembre 2000.
- Canoni di leasing a scadere per contratto di locazione finanziaria stipulato in data 22 ottobre 2002 con la società Leasecoop spa per l'acquisto di locali ad uso uffici in Via Cairoli 11 Bologna che avrà la durata di anni dodici a far data dall' 1/1/2003 fino al 31/12/2014: Euro 1.511.612.=.
- Costituzione in pegno delle quote detenute nel capitale sociale della nostra partecipata Aquarius srl a favore del Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo srl a garanzia dei finanziamenti concessi : Euro 3.072.325.=
- Costituzione in pegno delle quote detenute nel capitale sociale della nostra partecipata Quater srl a favore del Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo srl a garanzia dei finanziamenti concessi : Euro 366.667.=

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2002 Euro 6.195.664

Saldo al 31/12/2001	Euro	26.291.812
Variazioni	Euro	(20.096.148)

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	5.618.612	1.877.710	3.740.902
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	(414.149)	24.324.953	(24.739.102)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	--	(825.617)	825.617
Altri ricavi e proventi	991.201	914.766	76.435
Totale	6.195.664	26.291.812	(20.096.148)

I ricavi delle vendite e altri proventi vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Vendite beni merci	5.618.612	1.877.710	3.740.902
Fitti attivi	601.347	534.226	67.121
Altri proventi	389.854	380.540	9.314
Totale	6.609.813	2.792.476	3.817.337

Nel corso del 2002 la cooperativa ha ceduto il complesso immobiliare di Via G.B.Vico in Reggio Emilia; l'unità immobiliare sita in Lainate e i terreni posti in località Mancasale Via Napoli Reggio Emilia, in località Pieve Modolena Reggio Emilia e in Comune di Medesano.

La voce "altri proventi" è riferita quasi esclusivamente al recupero delle spese comuni degli immobili di Via Nobel e Via Gandhi da noi sostenute in nome e per conto.

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2002	Euro	4.461.305
Saldo al 31/12/2001	Euro	25.805.285
Variazioni	Euro	(21.343.980)

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	3.275.400	25.035.864	(21.760.464)
Servizi	753.327	496.825	256.502
Leasing finanziario	5.297	--	5.297

Salari e stipendi	82.688	79.194	3.494
Oneri sociali	21.603	19.022	2.581
Trattamento di fine rapporto	5.555	4.932	623
Altri costi del personale	4.147	3.486	661
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	141	1.362	(1.221)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	28.479	29.741	(1.262)
Svalutazioni crediti attivo circolante	76.262	5.914	70.348
Oneri diversi di gestione	208.406	128.945	79.461
<b>Totale</b>	<b>4.461.305</b>	<b>25.805.285</b>	<b>(21.343.980)</b>

La voce “materie prime, sussidiarie, merci” accoglie quasi esclusivamente gli investimenti immobiliari fatti nel corso dell’esercizio e più precisamente:

- acquisto immobili Euro 532.603=:

- Porzione immobiliare in Via Gandhi Reggio Emilia;
- Terreno comparto “Nuova Dogan” Reggio Emilia;

- semilavorati e spese per interventi in corso Euro 2.740.906= per:

- Area in Modena;
- Complesso immobiliare in Cavriago;
- Intervento in Cervarezza;
- Intervento a Pieve Modolena - Reggio Emilia - ;

- altri acquisti Euro 1.891=.

Nella voce “servizi” sono iscritti i costi relativi all’acquisizione delle seguenti prestazioni: spese notarili e legali, consulenze e prestazioni tecniche professionali, compensi agli amministratori, compensi ai sindaci, assicurazioni, costi per elaborazione dati e, voce preponderante, gli oneri di gestione degli immobili per Euro 345.269= ribaltati per buona parte ai conduttori.

La voce “oneri diversi di gestione” accoglie i costi relativi a: soppravvenienze passive, imposta di registro, imposta di bollo, Ici, tassa smaltimento rifiuti, contributi associativi, acquisti e abbonamenti a giornali.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2002	Euro	(1.185.198)
Saldo al 31/12/2001	Euro	(287.982)
Variazioni	Euro	<u>897.216</u>

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Da partecipazione	128.998	278.265	149.267
Altri proventi finanziari	113.689	110.907	(2.782)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.427.885)	(677.154)	750.731
<b>Totale</b>	<b>(1.185.198)</b>	<b>(287.982)</b>	<b>897.216</b>

Più in dettaglio si evidenzia che:

### Proventi da partecipazioni

<i>Descrizione</i>	<i>Controllate</i>	<i>Collegate</i>	<i>Altre</i>
Dividendi			54.978
Credito d'imposta			20.774
Plusvalenze da alienazione partecipazioni			53.246
<b>Totale</b>			<b>128.998</b>

I dividendi sono stati corrisposti nell'esercizio 2002 dal Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo srl e dalla società Immobilcoop srl.

Le plusvalenze si sono generate dalla cessione delle partecipazioni da noi detenute nelle società Dexia srl e Centaurs srl.

### Altri proventi finanziari

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti</i>	<i>Controllate</i>	<i>Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi finanziamenti			18.460	4.395	22.855
Interessi dilaz. Pagamento			17.958		17.958
Interessi di mora				72.046	72.046
Interessi bancari				826	826
Abbuoni attivi				4	4
<b>Totale</b>			<b>36.418</b>	<b>77.271</b>	<b>113.689</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

<i>Descrizione</i>	<i>Controllanti</i>	<i>Controllate</i>	<i>Collegate</i>	<i>Altre</i>	<i>Totale</i>
Interessi c/c bancari				2	2
Interessi pre-ammort.muti				915.850	915.850
Interessi su finanziamenti				486.169	486.169
Interessi su altri debiti				15.527	15.527
Altri oneri finanziari				1.524	1.524
Spese diverse bancarie				2.952	2.952
Minusvalenza da alienazione partecipazioni				5.861	5.861
<b>Totale</b>				<b>1.427.885</b>	<b>1.427.885</b>

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

Saldo al 31/12/2002	Euro	6.309
Saldo al 31/12/2001	Euro	17.035
Variazioni	Euro	<u>(10.726)</u>

**Svalutazioni**

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2002</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>Variazioni</i>
Di partecipazioni	6.309	17.035	(10.726)

Il costo addebitato nell'esercizio riguarda la svalutazione delle partecipazioni in Sassi Park srl.

**E) Proventi e oneri straordinari**

Saldo al 31/12/2002	Euro	(21.151)
Saldo al 31/12/2001	Euro	--
Variazioni	Euro	<u>21.151</u>

La voce accoglie per Euro 21.150 il costo relativo al condono.

A questo proposito si precisa che in considerazione della possibilità concessa dalla legge n. 289/2002 (Finanziaria 2003) di definire la propria posizione fiscale con riferimento ai periodi d'imposta 1998-2001 per quanto riguarda l'Iva e ai periodi 1997-2001 relativamente ai settori delle imposte dirette, fermo restando il nostro convincimento circa la correttezza e liceità dell'operato sinora seguito, si è ritenuto opportuno di avvalersi della fattispecie definitoria di cui agli artt. 8-9 della predetta legge.

Tale scelta è dovuta alla volontà di evitare, con riferimento all'oggetto della sanatoria prescelta, i

potenziali rischi derivanti da una eventuale difforme – rispetto a quella da noi adottata – interpretazione, da parte dell'Amministrazione finanziaria (o di Terzi) della norma tributaria, che – come noto – risulta, talora, caratterizzata da un elevato grado di incertezza.

**Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2002	Euro	234.355
Saldo al 31/12/2001	Euro	48.620
Variazioni	Euro	<u>185.735</u>

La voce si riferisce alle imposte Irpeg e Irap a carico dell'esercizio.

**Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi lordi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Compenso Presidente Cons.Amm.ne	3.500
Compenso Consigliere Delegato	10.329
Presidente Collegio sindacale	1.937
Membri effettivi Collegio Sindacale cad.	1.291

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.

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Rinaldini Pierluigi (Presidente)

# Relazione degli Amministratori sulla gestione

Signori soci, signori delegati

Sottoponiamo alla Vostra approvazione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2002 con un utile al netto delle imposte di Euro 287.346; il risultato è stato conseguito grazie a vendite che hanno beneficiato del buon andamento dei prezzi nel settore delle aree a destinazione produttiva.

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il momento favorevole del mercato fondiario e immobiliare ha certamente indotto una valorizzazione dei fabbricati e delle aree acquisite in proprietà e nel corso dell'anno siamo riusciti a monetizzare parte di queste plusvalenze attraverso la vendita di alcune aree, in particolare di quella sita in Reggio Emilia, comparto Dogana.

Operare nel settore immobiliare significa infatti gestire affari la cui durata supera normalmente i limiti dell'esercizio, generando effetti economici quasi esclusivamente nell'anno in cui si verificano le dismissioni.

Quale altro settore di attività, la società investe risorse rilevanti in immobili a destinazione aziendale dati in locazione prevalentemente a cooperative associate; anche quest'anno la gestione dei complessi immobiliari in proprietà ha mantenuto e anzi incrementato la redditività, generata da contratti di locazione abbastanza remunerativi.

Al conseguimento di questo risultato ha certamente contribuito l'ulteriore erosione dei tassi di interesse verso livelli ormai prossimi ai minimi storici; nel 2002 i tassi primari del mercato finanziario sono scesi di quasi mezzo punto percentuale.

I costi per la gestione della società sono in fisiologico aumento rispetto all'esercizio precedente: in particolare gli oneri del personale ammontano a 113.993 euro con un incremento rispetto al 2001 di € 7.359.

Il giro d'affari realizzato nel corso dell'esercizio è così specificato e proviene sia dai roghi di vendita di fabbricati e terreni effettuati in corso d'anno, che dai canoni di locazione e dal rimborso delle spese di gestione condominiale degli immobili:

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2002</i>	<i>31/12/2001</i>
Vendite beni merci	5.618.612	1.877.710
Fitti attivi	601.347	534.226

Altri proventi	389.854	380.540
----------------	---------	---------

## GESTIONE FINANZIARIA

I finanziamenti onerosi ricevuti, in lieve riduzione rispetto al precedente esercizio, provengono da un mutuo ipotecario per 20 milioni di euro e da prestiti concessi dal Consorzio CCFS per i rimanenti 10 milioni circa.

Gli oneri imputati all'esercizio, al netto delle quote trasferite ad incremento di valore delle rimanenze, sono in diminuzione rispetto all'anno precedente.

Il portafoglio partecipazioni ha dato risultati positivi sia in termini di dividendi distribuiti da CCFS che di plusvalenze per 53.000 euro conseguite con la cessione di due piccole quote di partecipazione in società immobiliari.

## INVESTIMENTI E PRODUZIONE

Anche nel 2002 la cooperativa ha effettuato investimenti in nuove aree destinate ad iniziative edilizie in collaborazione con alcuni soci.

Meritano una citazione il terreno a vocazione produttiva acquistato a Modena e un'area a destinazione residenziale sita in Cavriago (RE).

E' stato inoltre sottoscritto un preliminare per l'acquisto di terreni per circa 200.000 mq in zona Dogana a Mancasale di Reggio Emilia.

Il valore di libro dei beni immobili in proprietà al 31 dicembre ammonta a quasi 38 milioni di euro, in linea con le esistenze al primo gennaio.

Come è noto, la nostra cooperativa interviene solitamente nella fase di acquisizione delle aree destinate a una valorizzazione edilizia, esegue i lavori di urbanizzazione e giunge al frazionamento dei lotti con successivo trasferimento alla cooperativa di costruzioni nostra partner nell'intervento: sarà compito di quest'ultima provvedere alla realizzazione e vendita sul mercato immobiliare delle unità residenziali e delle superfici commerciali e produttive costruite.

In tal senso stiamo operando su alcuni dei terreni acquisiti ed in particolare sulla grande area a destinazione residenziale-terziaria alle porte di Reggio Emilia denominata "area Terrachini" per la quale sono stati assegnati gli incarichi per lo studio e la progettazione dell'intervento, a partire dalle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda gli appartamenti di Cervarezza Terme, la cui costruzione è terminata all'inizio dell'anno, si fanno previsioni di vendita di buona parte delle unità immobiliari entro il corrente anno.

## RAPPORTI CON LE SOCIETA' PARTECIPATE

Nell'esercizio appena concluso l'entità delle risorse investite in immobilizzazioni di tipo finanziario è aumentata fino al valore di quasi due milioni di euro rispetto agli 1,4 dell'esercizio precedente: le maggiori variazioni sono date dall'acquisto di quote nelle immobiliari Aquarius srl e Dexia srl, dall'aumento della nostra quota in Quater srl e dallo smobilizzo della partecipazione in Immobiliare la Verde Dimora.

Le principali partecipazioni sono le seguenti:

- Valle d'Argento srl

società proprietaria di un'area in località Cerreto Lago sull'Appennino Reggiano destinata alla costruzione di residenza per le vacanze e a strutture di servizio alla comunità locale. L'intervento si è finalmente sbloccato e sono in corso le procedure per l'ottenimento della concessione edilizia.

- Quater srl

costituita con imprenditori del settore immobiliare e con il socio Unieco scrl, è destinata alla valorizzazione delle aree di Villa Cella denominate "ex Marabù". L'uscita di un socio ha incrementato al 33% la nostra presenza in un intervento immobiliare il cui progetto prevede la costruzione di capannoni artigianali (in corso di costruzione) e di superfici commerciali. L'intervento sarà trasferito ad altra società a causa di difficoltà intervenute nella compagine sociale e per conseguenza la partecipazione distribuirà dividendi di importo rilevante nel corso del corrente esercizio.

- C.C.F.S. scrl:

la consistente partecipazione nel capitale del Consorzio ha insieme una valenza strategica e una utilità economica grazie agli elevati dividendi distribuiti annualmente dal Consorzio.

- Aurora srl:

trattasi di società immobiliare con la quale la nostra cooperativa ha realizzato congiuntamente operazioni di notevole entità e interesse economico: è proprietaria di un consistente patrimonio immobiliare.

- Aquarius srl

La nuova partecipazione costituita con le coop di produzione e lavoro della provincia di Reggio Emilia, ha acquistato avvalendosi di finanziamenti a tasso agevolato concessi da CCFS nell'ambito del processo di liquidazione di Fincooper, unità immobiliari, terreni e partecipazioni: tra queste la nostra presenza in Immobiliare la Verde Dimora, un terreno in Pieve Modolena(RE), capannoni e terreni nel complesso "ex Arrigoni" di Cesena.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nei primi mesi dell'anno non sono state concluse operazioni di particolare rilievo; sono in corso trattative per l'acquisto di immobili da partecipate del Fincooper in liquidazione: tali investimenti, destinati al successivo smobilizzo, saranno assistiti da finanziamenti infruttiferi.

## **DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO**

Signori soci, signori delegati

Intendiamo precisare, anche ai sensi dell'articolo 2 della legge 59/92, che la nostra attività è stata improntata al rispetto dei principi della mutualità e rivolta prevalentemente, come previsto dallo Statuto Sociale, al soddisfacimento diretto e indiretto delle esigenze dei soci in campo immobiliare.

Ribadiamo pertanto che tutti gli atti compiuti nel procedere della gestione aziendale si sono ispirati ed hanno rigidamente rispettato questi criteri; ne fanno fede le singole operazioni illustrate in questa relazione, nel bilancio di esercizio e nei suoi allegati.

Ai sensi dell'art. 23 dello Statuto proponiamo all'assemblea che l'utile netto di esercizio di Euro 287.346 sia destinato come segue:

## COOPERATIVA IMMOBILIARE ARTURO BELLELLI SCRL

- a riserva legale una quota pari al 20% artt. 8 e 11, Legge 59/92	€ 57.469,20
- a Coopfond spa una quota pari al 3% a norma degli artt.8 e 11, Legge 59/92	€ 8.620,38
- a remunerazione delle azioni dei soci ordinari, nella misura del 4%	€ 134.416,41
- a remunerazione delle azioni dei soci sovventori, nella misura del 6%	€ 699,36
- a rivalutazione delle azioni dei soci ordinari, ai sensi dell'art. 7 della Legge 59/92, nella misura del 2,4%	€ 80.649,69
- a rivalutazione delle azioni dei soci sovventori, ai sensi dell'art. 7 della legge 59/92, nella misura del 2,4%	€ 279,74
- a riserva statutaria	€ 5.211,22

Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio nella forma in cui è stato comunicato e la presente relazione.

Reggio Emilia, 22 aprile 2003

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
Rinaldini Pierluigi (Presidente)