

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	24902.04 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100513

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	394	210
Totale immobilizzazioni immateriali	394	210
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	35.356.250	34.040.323
4) altri beni	13.201	11.019
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	527.434
Totale immobilizzazioni materiali	35.369.451	34.578.776
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
d-bis) altre imprese	546	546
Totale partecipazioni	546	546
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.959	12.959
Totale crediti verso altri	12.959	12.959
Totale crediti	12.959	12.959
Totale immobilizzazioni finanziarie	13.505	13.505
Totale immobilizzazioni (B)	35.383.350	34.592.491
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	287.129	614.405
4) prodotti finiti e merci	526.500	300.000
Totale rimanenze	813.629	914.405
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.411	61.387
esigibili oltre l'esercizio successivo	84.077	93.187
Totale crediti verso clienti	126.488	154.574
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	167.927	68.855
Totale crediti tributari	167.927	68.855
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.721	150.909
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.859	90.046
Totale crediti verso altri	203.580	240.955
Totale crediti	497.995	464.384
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	8.446.888	6.648.267
3) danaro e valori in cassa	4.080	2.067
Totale disponibilità liquide	8.450.968	6.650.334
Totale attivo circolante (C)	9.762.592	8.029.123
<b>D) Ratei e risconti</b>	5.686	4.790
<b>Totale attivo</b>	<b>45.151.628</b>	<b>42.626.404</b>

Passivo		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	24.902	23.967
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	4.724.295	4.532.341
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Varie altre riserve	2 <sup>(1)</sup>	(1)
<b>Totale altre riserve</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	318.393	196.831
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.892.526</b>	<b>25.578.072</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	160.199	160.199
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>160.199</b>	<b>160.199</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>87.173</b>	<b>78.103</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.956.840	11.346.378
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>12.956.840</b>	<b>11.346.378</b>
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	285.462	229.552
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.759.992	3.253.391
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>4.045.454</b>	<b>3.482.943</b>
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	98.654
<b>Totale acconti</b>	<b>-</b>	<b>98.654</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	509.996	253.743
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>509.996</b>	<b>253.743</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.950	154.267
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>99.950</b>	<b>154.267</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.654	10.288
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>10.654</b>	<b>10.288</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	246.539	270.797
esigibili oltre l'esercizio successivo	287.345	278.056
<b>Totale altri debiti</b>	<b>533.884</b>	<b>548.853</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>18.156.778</b>	<b>15.895.126</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>854.952</b>	<b>914.904</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>45.151.628</b>	<b>42.626.404</b>

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	(1)

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.088.756	2.934.317
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(387.905)	(1.140.600)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	287.129	614.405
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	58.146	53.818
altri	76.608	39.490
Totale altri ricavi e proventi	134.754	93.308
Totale valore della produzione	2.122.734	2.501.430
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.005	4.378
7) per servizi	1.031.544	1.466.973
9) per il personale		
a) salari e stipendi	113.583	113.866
b) oneri sociali	28.349	28.396
c) trattamento di fine rapporto	9.268	8.879
e) altri costi	604	-
Totale costi per il personale	151.804	151.141
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	308	1.606
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	136.706	135.502
Totale ammortamenti e svalutazioni	137.014	137.108
12) accantonamenti per rischi	-	40.000
14) oneri diversi di gestione	65.706	47.086
Totale costi della produzione	1.390.073	1.846.686
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	732.661	654.744
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13.030	10.940
Totale proventi diversi dai precedenti	13.030	10.940
Totale altri proventi finanziari	13.030	10.940
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	409.710	392.100
Totale interessi e altri oneri finanziari	409.710	392.100
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(396.680)	(381.160)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	335.981	273.584
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	17.588	76.753
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	17.588	76.753
21) Utile (perdita) dell'esercizio	318.393	196.831

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	318.393	196.831
Imposte sul reddito	17.588	76.753
Interessi passivi/(attivi)	396.680	381.160
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(760)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	732.661	653.984
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	9.070	46.067
Ammortamenti delle immobilizzazioni	137.014	137.108
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	527.434	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	673.518	183.175
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.406.179	837.159
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	100.776	526.195
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	28.086	22.099
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	256.253	(89.228)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(896)	1.015
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(59.952)	(63.309)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(92.367)	36.701
Totale variazioni del capitale circolante netto	231.900	433.473
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.638.079	1.270.632
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(396.680)	(381.160)
(Imposte sul reddito pagate)	(154.492)	(15.229)
Totale altre rettifiche	(551.172)	(396.389)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.086.907	874.243
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(1.454.815)	(531.852)
Disinvestimenti	-	760
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(492)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.455.307)	(531.092)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	55.910	(531.517)
Accensione finanziamenti	2.117.063	670.895
(Rimborso finanziamenti)	-	(229.552)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(3.939)	(6.485)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.169.034	(96.659)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.800.634	246.492
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.648.267	6.400.866

Danaro e valori in cassa	2.067	2.976
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.650.334	6.403.842
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.446.888	6.648.267
Danaro e valori in cassa	4.080	2.067
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.450.968	6.650.334

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

Signore Socie e Signori Soci,  
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 318.393.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 106, comma 3 del Decreto Legge 18/2020 e successive modifiche ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

### **Attività svolte**

L'attività è finalizzata alla costruzione di case e alla loro gestione, da assegnare, prioritariamente, in godimento ai propri soci. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone.

A livello nazionale, i dati Istat hanno evidenziato una diminuzione del Pil pari all'8,9%; dal lato della domanda interna si registra, in termini di volume, un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

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

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Principi di redazione**

(Rif. art. 2423, C.c. art. 2423-bis C.c.)

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

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 compensazioni 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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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 rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

In deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### 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.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

#### Materiali

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.



Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati - sede della cooperativa	3 %
Macchine d'ufficio elettroniche	20 %
Mobili e arredi	12 %
Computer	20%
Attrezzatura varia	15%

Gli immobili costruiti su aree assegnate in diritto di superficie sono stati ammortizzati in base alla durata della convenzione – ammortamento finanziario, pari ad 1/90.

Come già segnalato nelle pagine precedenti, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate; si evidenzia che non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

### Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

### Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato solamente i mutui contratti per la ristrutturazione dell'immobile di via Leopardi n. 7, tenendo conto del fattore temporale. Gli altri debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

### Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### Prodotti finiti

L'intervento edilizio di via Leopardi, 18 a Cormano concluso nel 2017 ha visto la realizzazione di 24 alloggi:

- N. 12 rogitati nel corso dell'esercizio 2017;
- N. 6 rogitati nel corso dell'esercizio 2018;
- N. 5 rogitati nel corso dell'esercizio 2019 e allocati fra i ricavi delle vendite al n.1 del Valore della produzione. I predetti ricavi corrispondono esattamente ai corrispettivi indicati negli atti notarili di assegnazione.
- N. 1 rogitato nel corso dell'esercizio 2020 e allocato fra i ricavi delle vendite al n.1 del Valore della produzione. Il predetto ricavo corrisponde esattamente al corrispettivo indicato nell'atto notarile di assegnazione.

### Partecipazioni

Le partecipazioni, tutte in imprese cooperative e consortili, sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione o, se inferiore, al fair value.

### Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

### **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 avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **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;

In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2020, le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
- IRES 24,00% (applicando l'art. 12, L. 904/77, e l'art. 1, comma 460, L. 311/2004).

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per i canoni di godimento e di locazione degli immobili sociali così come i ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

## **Altre informazioni**

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

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
394	210	184

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	37.025	37.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.815	36.815
Valore di bilancio	210	210
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	492	492
Ammortamento dell'esercizio	308	308
Totale variazioni	184	184
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.124	37.124
Valore di bilancio	394	394

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
35.369.451	34.578.776	790.675

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	15.250.015	105.800	527.434	15.883.249
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.034.626	94.781	-	2.129.407
Valore di bilancio	34.040.323	11.019	527.434	34.578.776
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				

	fabbricati	materiali	e acconti	materiali
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.448.926	5.889	-	1.454.815
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	(527.434)	(527.434)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	132.999	3.707	-	136.706
<b>Totale variazioni</b>	1.315.927	2.182	(527.434)	790.675
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	16.698.941	106.536	-	16.805.477
<b>Rivalutazioni</b>	20.824.934	-	-	20.824.934
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.167.625	93.335	-	2.260.960
<b>Valore di bilancio</b>	35.356.250	13.201	-	35.369.451

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.945.258	2.922.981	22.277
Bar via Molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6	598.435	598.435	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.409.658	1.409.658	0
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni xxiii n. 20 alloggi	8.257.180	6.899.333	1.357.847
Pa via Giovanni xxiii n. 20 box -depositi	871.304	871.304	0
Su via Giovanni xxiii n. 20 commerciale	630.000	630.000	0
Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni e box	10.701.620	10.670.908	30.712
Mo via Molinazzo n. 12 - box	1.968.890	1.968.890	0
Ufficio di via Giovanni xxiii	111.781	111.781	0
Fabbricati in diritto di superficie	5.678.572	5.640.481	38.090
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie 1° su 85	-181.403	-136.041	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-209.969	-192.016	-17.953
Fondo ammortamento fabbricati	-1.776.253	-1.706.569	-69.684
<b>Totale</b>	<b>35.356.250</b>	<b>34.040.323</b>	<b>1.315.927</b>

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2008 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi pari ad euro 1.317.257.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

#### **Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2020 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	20.824.934	20.824.934
<b>Totale</b>	<b>20.824.934</b>	<b>20.824.934</b>

La voce altri beni è costituita dalle categorie di cespiti di seguito dettagliate:

#### Mobili e arredi

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2019	32.052
<b>Costo totale al 31.12.2020</b>	<b>32.052</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2019	-29.786
Ammortamento dell'esercizio	386
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2020</b>	<b>-30.162</b>
<b>Valore netto</b>	<b>1.890</b>

#### Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2019	16.534
Storno per dismissione	-5.153
<b>Costo totale al 31.12.2019</b>	<b>11.381</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2019	-13.925
Storno per dismissione	-5.153
Ammortamento dell'esercizio	786
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2020</b>	<b>-9.558</b>
<b>Valore netto</b>	<b>1.824</b>

#### Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2019	22.679
Acquisti nell'esercizio	5.889
<b>Costo totale al 31.12.2020</b>	<b>28.568</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2019	-18.175
Ammortamento dell'esercizio	2.075
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2020</b>	<b>-20.250</b>
<b>Valore netto</b>	<b>8.318</b>

#### Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2019	34.535
<b>Costo totale al 31.12.2020</b>	<b>34.535</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2019	-32.896
Ammortamento dell'esercizio	469
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2020</b>	<b>-33.365</b>
<b>Valore netto</b>	<b>1.170</b>

### Contributi in conto capitale

**Immobile-Via Parini 5/7/9** – Rifacimento tetto e fornitura installazione tende da sole.

L'intervento di rifacimento del tetto è stato eseguito nel 2017 ed i costi relativi sono stati capitalizzati nell'immobile di via Parini. Nel 2018 sullo stesso immobile sono state fornite e installate le tende da sole "schermature solari". Per questi interventi abbiamo ottenuto il riconoscimento di un incentivo da parte del GSE (Gestore Servizi Energetici) per un totale di € 46.683. Il contributo è stato erogato a partire dal 2019, con le modalità sotto riportate:

Rata	1 rata 2019	2 rata 2020	3 rata 2021	4 rata 2022	5 rata 2023
<b>Importo</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>

Il contributo ricevuto nel 2020 ammonta ad € 9.337.

**Via Leopardi 7** – Cormano – Nel 2017 Intervento di riqualificazione del caseggiato con posizionamento del cappotto termico. L'incentivo da parte del GSE per interventi di efficienza energetica realizzati in conformità a quanto previsto dal Decreto 16 febbraio 2016 ammonta a € 155.091. Gli importi sono stati o verranno erogati con le seguenti modalità:

Rata	1 rata 2018	2 rata 2019	3 rata 2020	4 rata 2021	5 rata 2022
<b>Importo</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>

L'importo di € 155.091 è stato portato in diminuzione del valore immobile di via Leopardi 7, perché riferito ai costi di realizzazione del cappotto termico nello stabile, i cui costi erano stati capitalizzati nel corso dell'anno 2017.

Il contributo ricevuto nel 2020 ammonta a € 31.018.

**Ristrutturazioni alloggi 2020** – Interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni – fornitura e installazione serramenti negli alloggi ristrutturati.

Il contributo ricevuto nel 2020 ammonta a € 7.756.

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
13.505	13.505	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.062	1.062
<b>Svalutazioni</b>	516	516
<b>Valore di bilancio</b>	546	546
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.062	1.062
<b>Svalutazioni</b>	516	516
<b>Valore di bilancio</b>	546	546

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	12.959	12.959	12.959
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>12.959</b>	<b>12.959</b>	<b>12.959</b>

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	12.959	12.959
<b>Totale</b>	<b>12.959</b>	<b>12.959</b>

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	12.959

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop Nord Ovest Servizi	518
Cooperativa Antonietta	518
Cons.2 CR8 f.do dotazione	26
F.do svalutazione partecipazione	(516)
<b>Totale</b>	<b>546</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	12.959
<b>Totale</b>	<b>12.959</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
813.629	914.405	(100.776)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	614.405	(327.276)	287.129
Prodotti finiti e merci	300.000	226.500	526.500
<b>Totale rimanenze</b>	<b>914.405</b>	<b>(100.776)</b>	<b>813.629</b>

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
497.995	464.384	33.611

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	154.574	(28.086)	126.488	42.411	84.077	43.224
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	68.855	99.072	167.927	167.927	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	240.955	(37.375)	203.580	150.721	52.859	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>464.384</b>	<b>33.611</b>	<b>497.995</b>	<b>361.059</b>	<b>136.936</b>	<b>43.224</b>

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I **Crediti verso clienti** vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci	16.221
Crediti diversi v/soci assegnatari	26
Crediti v/clienti commerciali	14.472
Crediti per acqua calda	1.095
Crediti v/soci consumo acqua calda	631
Credito v/soci integrazione canone saldo terreno	9.209
Credito v/soci tende balconi Molinazzo	2.452
Crediti v/soci conguaglio imu	98
Crediti v/s Passepartout conguaglio	2.577
Fondo svalutaz. Crediti	- 4.368
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni	38.245
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni	43.224
Crediti commerciali oltre 12 mesi entro 5 anni	1.095
Crediti v/soci oltre 12 mesi entro 5 anni	1.514
<b>Totale</b>	<b>126.488</b>

I **crediti tributari**, al 31/12/2020, sono così costituiti:



Descrizione	Importo
Cred. V erario per r.a.	4.163
Ires a credito in dichiarazione	58.266
Acconti ires	61.553
Acconti irap	2.861
Credito sanificazione DPI	212
Crediti per imposta sostitut. Tfr	15
Credito per premio di cura Italia	200
Iva conto erario	40.657
<b>Totale</b>	<b>167.927</b>

I crediti verso altri comprendono:

Descrizione	Importo
Crediti v/posta per affrancatrice	3.695
Crediti diversi verso eredi	1.200
Crediti diversi verso eredi oltre 12 mesi	3.168
Fornitori c/anticipi	202
Acc.to condominio Via Leopardi 18	2.770
Acc.to supercondominio Via Leopardi	2.500
Caparra confirmatoria	100.000
Crediti vs Gse per incentivi entro 12 m	40.355
Crediti vs Gse per incentivi oltre 12 m	49.691
<b>Totale</b>	<b>203.580</b>

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	126.488	126.488
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	167.927	167.927
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	203.580	203.580
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>497.995</b>	<b>497.995</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2019	26.988	26.988
Utilizzo nell'esercizio	22.620	22.620
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>4.368</b>	<b>4.368</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
8.450.968	6.650.334	1.800.634

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	6.648.267	1.798.621	8.446.888
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.067	2.013	4.080
<b>Totale disponibilità liquide</b>	6.650.334	1.800.634	8.450.968

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

## Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.686	4.790	896

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 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	549	(546)	3
<b>Risconti attivi</b>	4.241	1.442	5.683
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	4.790	896	5.686

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Polizza telefoni in locazione quota 2021	202
Locazione telefoni 1 trim 2021	974
Noleggio affrancatrice quota 2021	216
Licenza Office 2021	394
Contratto adobe 2021	637
Firewall quota 2021	258
Fatturazione elettronica anni successivi (spazio FED)	2.400
Licenza dominio G-suite	218
PA polizza integrativa a favore BPM	384
Ratei su interessi per ritardato pagamento canoni 2020	3
	<b>5.686</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
25.892.526	25.578.072	314.454

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	23.967	1.420	485		24.902
<b>Riserve di rivalutazione</b>	20.824.934	-	-		20.824.934
<b>Riserva legale</b>	4.532.341	191.954	-		4.724.295
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	(1)	3	-		2
<b>Totale altre riserve</b>	(1)	3	-		2
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	196.831	121.562	-	318.393	318.393
<b>Totale patrimonio netto</b>	25.578.072	314.939	485	318.393	25.892.526

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
<b>Totale</b>	2

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	24.902	B	24.902
<b>Riserve di rivalutazione</b>	20.824.934	B	20.824.934
<b>Riserva legale</b>	4.724.295	B	4.724.295
<b>Altre riserve</b>			
<b>Varie altre riserve</b>	2		-
<b>Totale altre riserve</b>	2		-
<b>Totale</b>	25.574.133		25.574.131
<b>Quota non distribuibile</b>			25.574.131

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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
<b>Totale</b>	<b>2</b>

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

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	23.482	4.302.887	20.824.935	236.422	25.387.726
Altre variazioni					
incrementi	1.833	229.454			231.287
decrementi	1.348		2	39.591	40.941
Risultato dell'esercizio precedente				196.831	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	23.967	4.532.341	20.824.933	196.831	25.578.072
Altre variazioni					
incrementi	1.420	191.954	3	121.562	314.939
decrementi	485				485
Risultato dell'esercizio corrente				318.393	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	24.902	4.724.295	20.824.936	318.393	25.892.526

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008	19.845.347
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	4.724.295
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	<b>25.549.229</b>

## Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
160.199	160.199	

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
87.173	78.103	9.070

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	78.103
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.070
Totale variazioni	9.070
Valore di fine esercizio	87.173

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data.

## Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
18.156.778	15.895.126	2.261.652

## Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	11.346.378	1.610.462	12.956.840	12.956.840	-	-
Debiti verso banche	3.482.943	562.511	4.045.454	285.462	3.759.992	2.525.951
Acconti	98.654	(98.654)	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	253.743	256.253	509.996	509.996	-	-
Debiti tributari	154.267	(54.317)	99.950	99.950	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.288	366	10.654	10.654	-	-
Altri debiti	548.853	(14.969)	533.884	246.539	287.345	-
<b>Totale debiti</b>	15.895.126	2.261.652	18.156.778	14.109.441	4.047.337	2.525.951

Il saldo dei Presiti Sociali al 31/12/2020 è pari a euro 12.956.840 così suddiviso:

- o Prestiti Sociali vincolati                              euro            0
- o Prestiti Sociali non vincolati                           euro    12.956.840

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'Ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

La legge e la Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

### I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

Infatti, alla data del 31 dicembre 2020, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	24.902
C	III. Riserva di rivalutazione	20.824.934
D	IV. Riserva legale	4.724.295
K	IX. Utile d'esercizio 97%	308.842
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.882.973</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>77.648.919</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 12.956.840, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

Nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali superasse il triplo del patrimonio, ma non il quintuplo, si renderebbe necessario che almeno il 30% del prestito sociale fosse assistito da garanzia personale o garanzia reale finanziaria oppure che la cooperativa aderisse a un sistema di garanzie dei prestiti promosso dall'associazione di rappresentanza, che però non esiste.

### I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

### L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$\frac{\text{Pat} + \text{Dm/l}}{\text{AI}}$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

"Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società".

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

## Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		25.882.973	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestito sociale			
4	verso banche	3.759.992		
6	acconti	-		
	Fondi	247.372		
14	Altri debiti	287.221		
	Totale debiti medio/lunghi		4.294.584	
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>30.177.557</b>	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	394		
	II - Materiali	35.369.450		
	III finanziarie	13.504		
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>35.383.349</b>	
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,85</b>	<b>&lt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 0,85$  quindi  $< 1$ .

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

Infatti, considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, avvenuta oltre un secolo fa, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato sempre in aumento, esattamente come in tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, i prelevamenti sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

Si osservi l'andamento dei prestiti alla data di chiusura degli ultimi sei esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prestito sociale (Euro)	8.580.591	9.477.275	9.935.224	10.675.483	11.346.378	12.956.840
n. soci	1.510	1.535	1.577	1.598	1.528	1.548
n. soci ammessi nell'anno	37	37	54	39	71	55
n. soci receduti nell'anno	21	12	12	19	141	35

Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 12.956.840 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 3.887.052.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 9.069.788.

Con tale distinzione l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		25.882.973
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	70% dei prestiti non vincolati	9.069.788	
4	verso banche	3.759.992	
	Fondi	247.372	
6	acconti	-	
14	Altri debiti	287.221	
	Totale debiti medio/lunghi		13.364.372
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>39.247.345</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	394	
	II - Materiali	35.369.450	
	III finanziarie	13.504	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>35.383.349</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,11 &gt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 1,11$  quindi  $> 1$ , quindi un indice estremamente positivo.

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017 n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è pari ad euro 74.595,57.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che “Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono in deducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**”.

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio.

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.



**Variazioni del prestito sociale**

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2019	11.346.378
Versamenti del periodo	2.446.860
Interessi capitalizzati	207.660
Prelievi	( 1.044.058)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>12.956.840</b>

I debiti tributari al 31/12/2020 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/irap	3.013
Erario c/ires	14.575
Erario per r.a. Lav. Autonomi	2.262
Erario c/irpef	6.619
Debiti per ra su prest.soc.	73.146
Addizionale regionale	283
Addizionale comunale	52
<b>Totale</b>	<b>99.950</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari a Euro 4.045.454, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale.

Gli altri debiti al 31/12/2020 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti vs.dipend. C/retrib.	5.952
Ferie maturate e non godute	5.148
Debiti c/compensi amministratori da pagare	14.721
Debiti verso soci per capitale da liq	581
Debiti verso soci per libretti chiusi	24.744
Debiti v/soci per conguaglio	29.499
Debiti v/soci per conguaglio riscaldamento	6.236
Debiti v/ex soci per somme da rimborsare	154.354
Debiti vs/condominio leopardi 18	1.251
Debiti vs/supercondominio leopardi 12-18	3.537
Debiti diversi v/soci	387
Deposito cauzionale - Passepartou	2.739
Dep.cauzionale Caffè Molinazzo	8.250
Debiti v/soci c/ costruzione sociale	186.699
Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi	80.987
Debiti v/soci c/cauzione box	8.546
Debiti v/soci versamenti c/cauzione box2	125
Debiti v/aspiranti soci	129
<b>Totale</b>	<b>533.884</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	12.956.840	12.956.840
Debiti verso banche	4.045.454	4.045.454
Debiti verso fornitori	509.996	509.996
Debiti tributari	99.950	99.950
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.654	10.654
Altri debiti	533.884	533.884
<b>Debiti</b>	<b>18.156.778</b>	<b>18.156.778</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	12.956.840	12.956.840
Debiti verso banche	4.045.454	4.045.454	-	4.045.454
Debiti verso fornitori	-	-	509.996	509.996
Debiti tributari	-	-	99.950	99.950
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.654	10.654
Altri debiti	-	-	533.884	533.884
<b>Totale debiti</b>	<b>4.045.454</b>	<b>4.045.454</b>	<b>14.111.324</b>	<b>18.156.778</b>

Nelle garanzie al 31/12/2020 sono presenti solo le ipotecarie prestate sui finanziamenti ricevuti:

Mutuo Molinazzo 12 (cappotto termico)	Ipoteca € 2.000.000
Mutuo Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)	Ipoteca € 5.000.000
Mutuo Leopardi 7 (cappotto termico)	Ipoteca € 2.000.000
Ipoteca di 2° grado a garanzia contributo ERP	Ipoteca € 992.000
Mutuo Papa Giovanni 20 (cappotto termico)	Ipoteca € 1.600.000

## Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	12.956.840
<b>Totale</b>	<b>12.956.840</b>

## **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
854.952	914.904	(59.952)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	4.965	(29)	4.936
<b>Risconti passivi</b>	909.939	(59.923)	850.016
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	914.904	(59.952)	854.952

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei 14 <sup>ma</sup> mensilità	3.942
Ratei 14 <sup>ma</sup> mensilità inps c/ditta	986
Rateo integrazione quota ordinaria 2020 Coopersalute	4
Rateo interessi passivi deposito cauzionale	4
Risconti passivi contributi pubblici SACC	759.339
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	90.677
	<b>854.952</b>

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

Non sono presenti al 31/12/2020 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 90.677 la quota capitale sul piano di ammortamento per il recupero del saldo conguaglio terreno per lo stabile di Via Leopardi 7, per l'importo di € 759.339 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.122.734	2.501.430	(378.696)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.088.756	2.934.317	(845.561)
Variazioni rimanenze prodotti	(387.905)	(1.140.600)	752.695
Variazioni lavori in corso su ordinazione	287.129	614.405	(327.276)
Altri ricavi e proventi	134.754	93.308	41.446
<b>Totale</b>	<b>2.122.734</b>	<b>2.501.430</b>	<b>(378.696)</b>

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	918.497	878.632	39.866
Canone di godimento box	96.552	97.167	- 616
Affitti commerciali: circolo Partito Democratico	322	322	0
Affitto spazi cooperativa	-	82	- 82
Affitti commerciali: Poste Italiane	39.550	39.432	118
Affitti commerciali: Passepartout	11.027	11.000	27
Affitti commerciali: Ufficio Caffè Molinazzo	15.132	13.376	1.757
Assegnazioni alloggi ai soci	300.000	1.113.157	- 813.157
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	9.072	8.937	135
Arrotondamenti	73	62	11
Rimborsi diversi	850	14.854	- 14.004
Rec.spese gestione depositi	2.113	2.003	110
Recupero spese riscaldamento	136.043	141.487	- 5.444
Recupero energia elettrica	15.538	20.205	- 4.667
Recupero spese acqua	47.611	42.590	5.021
Recup. Fornitura acqua calda	39.294	37.010	2.284
Recupero acqua fredda a consumo	4.159	3.530	629
Recupero gest.ascensori	33.847	27.622	6.225
Recupero manut.alloggi	31.762	89.823	- 58.061
Recupero manut.alloggi-box	9.066	13.699	- 4.632
Recupero gest.fosse biologiche	10.428	11.278	- 850
Recupero spese varie e mater.consum	-	466	- 466
Recupero gest.giardini e cancelli	24.227	21.130	3.097
Recupero addebiti singoli soci	761	2.603	- 1.841
Recupero manut. Impianti riscaldamento	6.917	4.689	2.228
Recupero assicurazioni stabili	39.200	38.354	846
Recupero pulizie stabili	120.380	121.673	- 1.293
Recupero rifiuti e p. Carrai	561	562	- 2

Recup.costi posta straord.	1.086	1.026	60
Recupero Passepartout	3.259	7.616	- 4.357
Recupero spese servizi amministrat.	169.799	168.363	1.436
Recupero imu	1.646	1.599	47
Abbuoni passivi	- 17	- 33	15
<b>Totale</b>	<b>2.088.756</b>	<b>2.934.317</b>	<b>- 845.561</b>

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 134.754 sono così dettagliati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
Ricavi da attivita' sociali	-	760	- 760
Rimborsi da assicurazione	6.068	7.435	- 1.367
Rimborso spese iscrizione soci	2.850	3.700	- 850
Sopravvenienze attive	8.740	18.617	- 9.878
Sopravvenienze attive	58.573	-	58.573
Sopravvenienze attive	212	-	212
Contributi su via europa 8 erp	50.178	53.818	- 3.640
Ricavi da scambio sul posto erp	377	783	- 406
Ricupero spese legali	-	1.378	- 1.378
Incentivi gse	7.756	6.817	939
<b>Totale</b>	<b>134.754</b>	<b>93.309</b>	<b>41.445</b>

Nel conto di ricavo "Contributi su via Europa 8 ERP" il valore è di € 50.178 e corrisponde alla copertura degli interessi su mutuo pagati nel 2020.

La rimanente parte del contributo ancora da riscontare negli esercizi futuri si trova nella voce Risconti passivi per contributi pubblici per € 759.339.

L'oggetto del contributo è la palazzina costruita in via Europa 8 a Cormano, costituita da n. 27 unità immobiliari e relativi box pertinenziali assegnati in godimento a canone convenzionato per la durata di 30 anni.

L'agevolazione finanziaria a supporto dei Servizi Abitativi a canone Convenzionato consiste nella riduzione della quota interessi sui finanziamenti concessi dagli Istituti di Credito. La percentuale massima di abbattimento della quota interessi, è stabilita nella misura del 35% del costo dell'intervento.

Gli incentivi GSE pari ad Euro 7.756 sono costituiti da contributi per interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni - fornitura e installazione dei serramenti negli alloggi ristrutturati.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
<b>Prestazioni di servizi</b>	1.788.756
<b>Cessione immobili</b>	300.000
<b>Totale</b>	2.088.756

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
<b>Italia</b>	2.088.756

Area geografica	Valore esercizio corrente
<b>Totale</b>	2.088.756

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.390.073	1.846.686	(456.613)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.005	4.378	(373)
Servizi	1.031.544	1.466.973	(435.429)
Salari e stipendi	113.583	113.866	(283)
Oneri sociali	28.349	28.396	(47)
Trattamento di fine rapporto	9.268	8.879	389
Altri costi del personale	604		604
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	308	1.606	(1.298)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	136.706	135.502	1.204
Accantonamento per rischi		40.000	(40.000)
Oneri diversi di gestione	65.706	47.086	18.620
<b>Totale</b>	<b>1.390.073</b>	<b>1.846.686</b>	<b>(456.613)</b>

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

### Costi per servizi

I costi per servizi sono composti dai costi per la normale gestione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa e divisa, e sono di seguito dettagliati:

Costi per servizi	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
<b>Costi per proprietà indivisa</b>			
Altri oneri accessori	173.112	-	
Riscaldamento	138.938	149.822	- 10.884
Luce e forza motrice	18.273	25.139	- 6.866
Acqua potabile	52.727	47.444	5.283
Fornitura teleriscaldamento	37.952	33.667	4.285
Ristrutturazioni alloggi	30.066	73.152	- 43.086
Manutenzione ascensori	32.618	25.475	7.143
Manutenzione alloggi	35.652	96.883	- 61.231
Manutenzione alloggi e box	9.208	10.868	- 1.659
Gestione fosse biologiche	10.638	11.466	- 828
Gestione spese varie	-	474	- 474
Giardini e cancelli	24.596	21.483	3.113
Manutenzioni a carico coop	10.987	20.867	- 9.880
Progetto e d.l. Manut.alloggi	-	350	- 350

Costi per servizi	31/12/2020	31/12/2019	variazioni	
Progetto e d.l. Manut.box	-	3.138	-	3.138
Costi riaddebitati ai soci	826	2.993	-	2.167
Manutenzione impianti di riscaldamento	8.534	4.704		3.830
Riqualificazione facciate Pa	78.000	-		78.000
Assicurazioni stabili	41.291	40.796		495
Pulizie	126.700	124.179		2.521
Indennita' posta straordinaria	1.086	1.026		60
Acqua potabile ufficio	596	602	-	6
Energia elettrica ufficio	1.916	2.773	-	857
Riscaldamento ufficio	2.711	2.848	-	137
Telefoniche	6.322	5.940		382
Servizi internet	3.954	3.717		236
Manutenzioni contrattuali	2.572	1.409		1.163
Manutenzioni varie	1.925	1.245		680
Legali	6.531	4.600		1.931
Notarili	2.255	1.506		749
Consulenze tecniche	10.898	-		10.898
Consulenze e prestazioni	16.854	16.549		306
Revisioni bilancio	6.832	7.250	-	418
Revisione legale dei conti	2.118	-		2.118
Revisione lega	1.964	1.964		-
Postali	2.787	3.526	-	739
Assicurazioni	7.307	6.677		630
Pulizie ufficio	5.930	5.569		361
Spese bancarie	1.125	1.325	-	200
Varie	189	150		39
Elaborazione paghe	2.649	2.380		269
Assistenza software	13.012	12.421		591
Amministrative	1.206	2.469	-	1.264
Emergenza COVID 19	4.666	-		4.666
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	2.087	4.382	-	2.295
Compenso sindaci	14.768	5.928		8.840
Buoni pasto	3.635	4.306	-	670
Viaggi e trasferte	-	138	-	138
Pubblicita'	-	1.897	-	1.897
Spese per intermediazione	-	6.000	-	6.000
Compensi amministratori	40.000	40.823	-	823
Contributi inps amministratori	7.082	6.644		438
Costi alloggi invenduti	341	3.609	-	3.268
<b>Costi per proprietà divisa</b>				
Fidejussioni su opere di urbanizzazione	2.482	-		2.482
Appalto bonifiche terreni	1.100	-		1.100
Prestazioni tecniche professionali	9.671	14.125	-	4.454
Progettazione	3.276	32.952	-	29.676
Altre prestazioni e consulenze tecniche	5.496	1.530		3.966
Consulenze legali e notarili	1.601	6.265	-	4.664
Altre prestazioni professionali	1.200	10.530	-	9.330

Costi per servizi	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
Permessi e licenze	672	-	672
Spese varie	-	885	- 885
Imposte ipotecarie/catastali	613	21.618	- 21.005
Acquisto terreno/fabbricato	-	526.500	- 526.500
<b>Totale</b>	<b>1.031.544</b>	<b>1.466.973</b>	<b>- 608.542</b>

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

### Oneri diversi di gestione

Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa:

Oneri diversi di gestione	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.666	1.666	-
Abbonamenti	407	407	-
Omaggi	1.670	-	1.670
Tassa rifiuti e Cosap	570	570	-
Imposta di registro	2.020	800	1.220
Imposta di bollo	24	-	24
Cciaa	730	1.280	- 551
Multe e ammende	33	-	33
Imu	30.752	27.484	3.268
Liberalità pubblicità e propaganda	7.650	2.500	5.150
Attività sociali	-	689	- 689
Contributo ass. Alcab	10.000	10.000	-
Perdite su crediti	2.079	-	2.079
Iva indetraibile	-	103	- 103
Sopravvenienze passive	8.106	1.587	6.519
<b>Totale</b>	<b>65.706</b>	<b>47.086</b>	<b>18.620</b>

### Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(396.680)	(381.160)	(15.520)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	13.030	10.940	2.090
(Interessi e altri oneri finanziari)	(409.710)	(392.100)	(17.610)
<b>Totale</b>	<b>(396.680)</b>	<b>(381.160)</b>	<b>(15.520)</b>



## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	124.950
Altri	284.760
<b>Totale</b>	<b>409.710</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	116.050	116.050
Sconti o oneri finanziari	8.900	8.900
Interessi su finanziamenti	284.714	284.714
Altri oneri su operazioni finanziarie	46	46
<b>Totale</b>	<b>409.710</b>	<b>409.710</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	11.463	11.463
Altri proventi	1.567	1.567
<b>Totale</b>	<b>13.030</b>	<b>13.030</b>

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
17.588	76.753	(59.165)

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	17.588	76.753	(59.165)
IRES	14.575	71.032	(56.457)
IRAP	3.013	5.721	(2.708)
<b>Totale</b>	<b>17.588</b>	<b>76.753</b>	<b>(59.165)</b>

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 {da inserire ove rilevante}:

### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	335.981	
Onere fiscale teorico (%)	24	80.635
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Redditi dei fabbricati	919.607	
Costi relativi agli immobili	738.965	
Imu e altre imposte indeducibili	30.752	
Interessi passivi eccedenti 0,90	236.610	
Telefoniche	2.055	
Multe e ammende	33	
Sopravvenienze passive e perdite	8.105	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	9.737	
Ammortam. finanziario indeduc. e terreno	122.288	
<b>Totale</b>	2.068.152	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Canoni di godimento soci	(918.497)	
57% Utile dell'esercizio	(181.484)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(8.308)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(145.651)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(691.533)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR 3b	(50.178)	
Sopravvenienze attive deducibili	(58.785)	
60% imu su immobili strumentali	(14.955)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(31.235)	
<b>Totale</b>	(2.100.626)	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	0	0
Imponibile fiscale	303.507	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		72.841
Detrazioni risparmio energetico		(58.266)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		14.575

### Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	118.583
Compensi erogati agli amministratori	40.000
Reddito imponibile lordo IRAP	158.583
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netta IRAP	150.583
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	5.873
1° acconto 2020 figurativamente versato , in base all'articolo 24 del DL 34/2020	-2.860
IRAP stanziata in bilancio	3.013

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

**Fiscalità differita / anticipata**

Non esistono i presupposti per l'accantonamento di imposte anticipate o differite.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2020	31/12/2019
Impiegati	4	4
Totale	4	4

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	47.082	14.768

### Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale e dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete: revisore legale ed annuale dei conti euro 2.118 e compenso per la società di revisione legale euro 6.832.

### Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	675	3
Quote	897	26
Totale	1.572	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Quote	693	3	675	3
Quote	859	26	897	26
Totale	1.552	-	1.572	-

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si tratta di impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

### - Polizza Unipol a favore di Grenke

Bene assicurato centralino telefonico Panasonic KX-NS500

Il bene di proprietà Grenke è in uso con contratto di locazione presso gli uffici della Cooperativa Edificatrice La Vittoria. Il contratto di locazione ha una durata di 5 anni dalla stipula (scadenza locazione 28/09/2025).

La Cooperativa ha assicurato il bene per un valore di € 19.478,00 con vincolo a favore di Grenke.

### - Polizze assicurative Unipol con vincolo a favore Banco BPM.

La polizza 1/2364/48/132375524/1 della Unipol Sai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore di Banco Bpm per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

La somma assicurata per € 2.500.000,00 copre il fabbricato di via Giacomo Leopardi, 7 a Cormano – scala A per n.21 unità immobiliari.

Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 19/02/2016 - registrato a Milano 2 al n. 7993/1T- iscritto il 22/02/2016 NN 17412/2949 Ufficio del Territorio di Milano.

La polizza è vincolata a favore di BPM fino al 31/12/2026.

La polizza 1/2364/48/177195860 della Unipol Sai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore di Banco Bpm per la garanzia danni al bene fabbricato. La somma assicurata per € 4.963.200,00 copre l'intero fabbricato di via Papa Giovanni XXIII, 20. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 02/10/2020 – registrato Agenzia delle Entrate ufficio di Milano DP II il 02/11/2020 al n° 84312 serie 1T.

La polizza 1/2364/48/100801504/1 della Unipol Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore della Banca Popolare di Milano per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

La somma assicurata per € 12.000.000,00 copre l'intero fabbricato di via Molinazzo, 12 a Cormano. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 07/08/2013 – registrato a Milano 2 al n. 9936 /1T – iscritto il 08/08/2013 NN.78663/14236 Ufficio del Territorio di Milano 2.

### - Polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria “Residenza il Cotonificio”

La polizza stipulata dalla Cooperativa Edificatrice la Vittoria è regolamentata all'interno della Convenzione Urbanistica stipulata in data 23/12/2020 per l'attuazione di un piano attuativo denominato “Residenza il Cotonificio” in Cormano.

La somma di € 248.168,95 garantisce il Comune di Cormano sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- Ipotecche prestate sui finanziamenti ricevuti euro 11.592.000.

	Importo
di cui reali	11.592.000

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Come tristemente noto la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa. Solo con il completamento della campagna vaccinale, attualmente in corso, sarà possibile superare questo momento di estrema difficoltà e sperare in una solida e costante ripresa del sistema economico.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Come sotto specificate:

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 51.278. La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.			
	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
n.1	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 9.337 valuta accredito 31/01/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica - rifacimento tetto e fornitura installazione schermature solari stabile via Parini 5,7,9 a Cormano.
n.2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 31.018 valuta accredito 01/06/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Leopardi, 7 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
3 n.	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.375 valuta accredito 31/03/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.4	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.619 valuta accredito 31/03/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.

**Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 51.278. La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.**

n.5	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.639, valuta accredito 01/06/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.6	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.243 valuta accredito 31/07/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.7	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.880 accredito 01/10/2020	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.8	Agenzia delle Entrate	€ 307 saldo irap 2019 € 2.860 1° acconto irap 2020	IRAP Saldo 2019 e 1° acconto 2020 figurativamente versato , in base all'articolo 24 del DL 34/2020
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 51.278.			

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	318.393
30% a riserva legale	Euro	95.518
3% ai fondi mutualistici	Euro	9.552
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	213.323

### Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che, con riferimento ai ricavi di cui alla voce A1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile. Infatti:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)	
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2009	1.201.907	100%	1.151.809	95,83%	50.098	4,17%
ESERCIZIO	2010	1.288.279	100%	1.224.945	95,08%	63.334	4,92%
ESERCIZIO	2011	1.343.160	100%	1.275.280	94,95%	67.880	5,05%
ESERCIZIO	2012	1.372.934	100%	1.295.369	94,35%	77.565	5,65%
ESERCIZIO	2013	1.544.312	100%	1.452.497	94,05%	91.815	5,95%
ESERCIZIO	2014	1.483.816	100%	1.413.368	95,25%	70.448	4,75%
ESERCIZIO	2015	1.476.048	100%	1.409.213	95,47%	66.835	4,53%
ESERCIZIO	2016	1.467.847	100%	1.402.339	95,54%	65.508	4,46%
ESERCIZIO	2017	4.732.004	100%	4.655.434	98,38%	76.570	1,62%
ESERCIZIO	2018	3.260.802	100%	3.177.158	97,43%	83.644	2,57%
ESERCIZIO	2019	2.934.317	100%	2.843.162	96,89%	91.154	3,11%
ESERCIZIO	2020	2.088.756	100%	2.011.431	96,30%	77.355	3,70%

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Flavio Motta



## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Buscemi Antonino iscritto all'albo dei commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

**COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.**

Sede in via Molinazzo 6- 20032 CORMANO (MI) Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020**

Signore Socie e signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2020, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 318.393.

**Premessa**

Crediamo sia doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi a causa del coronavirus; ci addolora oltremodo sapere che ci hanno lasciato, lontani dai propri cari e dai propri affetti, spesso senza poter dare e ricevere l'ultimo saluto. Partecipiamo al dolore delle loro famiglie e ci stringiamo in un abbraccio commosso. Ci stringiamo anche ai Soci che, nonostante il dolore, la fatica e le sofferenze patite per i ricoveri e l'isolamento forzato, sono riusciti a vincere la malattia e sono guariti. Ci auguriamo che la campagna vaccinale in corso porti presto i suoi frutti.

Ringraziamo anche tutti i dipendenti della Cooperativa che hanno dimostrato un grande senso di responsabilità, gestendo con disciplina, attenzione ed impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Alla luce però dell'attuale situazione pandemica ancora in corso anche quest'anno il CDA ha dovuto optare per una convocazione dell'Assemblea volta a tutelare la salute di tutti i Soci. Si tratta di una modalità, che come già sottolineato lo scorso anno, è per noi strana, estranea e che riteniamo inadatta rispetto al carattere della cooperativa, ai principi mutualistici, solidaristici e di relazioni che ispirano la cooperazione ed i rapporti che essa sviluppa tra i soci, tra i soci e il Consiglio di Amministrazione e con le persone in generale.

Anche quest'anno quindi, la partecipazione dei Soci all'assemblea avverrà a distanza attraverso il Rappresentante Designato dal CDA in base all'art. 135-*undecies* del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, reso applicabile dall'articolo 106, comma 6, del D.L. 17/03/2020, n. 18.

La scelta del Consiglio di Amministrazione è stata quella di un collaboratore che tutti i Soci assegnatari conoscono Biagio Adduci, che ha per altro dimostrato lo scorso anno la sua capacità di gestione precisa disponibile e riservata così come richiesto dal ruolo. Abbiamo anche quest'anno evitato la scelta di un estraneo perché siamo consapevoli che nelle società cooperative come la nostra il rapporto personale e diretto è importante, fondamentale, irrinunciabile.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello *Stato Patrimoniale* e del *Conto economico*, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all'esercizio precedente. Fa altresì parte del bilancio la *Nota Integrativa* che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della nostra Cooperativa e il Rendiconto Finanziario allegato.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, nella relazione che segue, aspetti particolari del bilancio di esercizio ulteriori rispetto ai dati di legge, per soffermarci, invece, sulle risultanze del Bilancio, sullo stato di salute del tutto positivo della nostra Cooperativa, sulle principali attività che hanno caratterizzato la gestione 2020, sulle prospettive e sulle opportunità che si apriranno allo sviluppo della Cooperativa nei prossimi esercizi.

## Risultanze del bilancio 2020 ed eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, evidenzia un utile d'esercizio pari a euro 318.393, un risultato ottimo in aumento rispetto all'anno precedente.

Nel corso dell'esercizio abbiamo effettuato diverse nuove attività che cronologicamente possiamo così sintetizzare:

- Sottoscrizione contratto di locazione con nuovo gestore Bar precedentemente subentrato al contratto in essere con i precedenti conduttori, il 29/09/2020 delibera di riduzione canone fino al 31/12/2021 in conseguenza della crisi economica dovuta al lockdown da Covid-19.
- Apertura Fondo Coopersalute per tutti i dipendenti.
- Nuova nomina medico per "Sorveglianza Sanitaria".
- Acquisti pc per smart working in relazione all'emergenza Covid-19; donazione di € 5.000 per acquisto respiratori per terapie intensive per gli Ospedali del nostro territorio + € 2.500 per il Comune di Cormano per le famiglie in difficoltà.
- Mutuo ipotecario fondiario con il Banco BPM per i lavori di riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 per € 800.000,00 con costituzione di ipoteca di primo grado sul predetto complesso immobiliare.
- Sottoscrizione nuovi contratti per fornitura gas naturale con Gritti Energia al fine di ottenere un risparmio dei consumi su base annua per i caseggiati della Cooperativa.
- Attività per contrastare Covid-19 sanificazione di tutte le scale dei caseggiati nel mese di dicembre 2020 e consegna opuscolo informativo in casella postale per la raccolta dei rifiuti. Nel 2021 sanificazione delle scale di tutti i caseggiati fino a marzo.

Per gli immobili di nostra proprietà nel 2020 sono stati effettuati le seguenti lavorazioni:

- **Via Molinazzo 12.** Eseguito il ripristino del manto di copertura mediante la sostituzione delle tegole danneggiate e la pulizia dei canali di gronda. Eseguita la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante la potatura delle piante di alto fusto.
- **Via Leopardi 7.** Eseguita la verniciatura della recinzione esterna. Eseguita anche la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante la potatura delle piante di alto fusto.
- **Papa Giovanni 20.** Nel mese di dicembre sono state ultimate le opere di riqualificazione dello stabile "cappotto termico e balconi". Eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sull'impianto ascensore della scala A, mediante la sostituzione delle funi di trazione e della puleggia. Eseguita la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante la potatura delle piante di alto fusto.
- **Matteotti 1.** Eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti ascensore delle scale B/C, mediante la sostituzione delle funi di trazione e delle pulegge.
- **Europa 8.** Eseguita la tinteggiatura delle pareti del vano scale.

Per quanto concerne il **nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei** si sono succeduti i seguenti avvenimenti che cerchiamo di riassumere:

- Protocollato in Comune nel mese di gennaio la proposta di Piano Attuativo per l'area ex Molina/ex Cartotecnica, che, dopo l'iter burocratico, ha ottenuto parere favorevole da parte degli enti preposti e con la firma, nel mese di dicembre, della convenzione urbanistica con il Comune di Cormano per la sua attuazione.
- Iniziale valutazione della parte commerciale preventivata dall'Arch. Cantoni del valore di € 339.207,68 e relativa proposta di vendita per € 340.000,00 a Fer.co che però non ha avuto poi seguito perché ritenuta troppo onerosa.
- A febbraio l'Arch. Cantoni illustra in C.d.A. il piano attuativo del nuovo intervento via Galileo Galilei e Cesare Battisti a Cormano.
- Ad aprile si dà incarico ad Arch. Cantoni per progetto VVFF e Rendering interni appartamenti e a P.I. Schinetti per progetto, documentazione tecnico descrittiva, Direzione Lavori inerenti progetto di riscaldamento e Idrico Sanitario. Sempre inerenti agli incarichi professionali.
- A settembre si dà incarico a Studio Consulenza Ambientale di Lategana per indagine ambientale area

ex-Cartotecnica, Rossetti Srl scavi per sondaggi terreno via Galilei e a novembre allo Studio Tecnico Negri per progettazione impianti elettrici parti comuni alloggi (inclusa area esterna in concessione), Direzione lavori e collaudi.

- Sempre a dicembre si dà incarico alla società Edil-Vi Spa per effettuare la caratterizzazione e verifica presenza di materiali pericolosi/nocivi per le successive bonifiche che dovessero rendersi necessarie prima delle demolizioni.

**Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari:** Nel 2020 si è continuato nella politica intrapresa nell'anno precedente di ridurre le spese cosiddette COPAL, che fino ad ora erano state tutte a carico dei soci assegnatari, inserendole invece (alcune totalmente e altre parzialmente) come spese a carico Cooperativa e che hanno portato un **risparmio totale per i Soci assegnatari di €.74.629,00**. Le voci totalmente a carico Coop a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Consulenze (Fiscalista), Revisioni contabili Ria Grant Thornton, Revisione Lega, infortuni cumulativa C.d.A., Responsabilità civile verso terzi C.d.A., Tutela legale C.d.A., revisione legale dei conti, Contributi associativi Legacoop.

Quelle parzialmente (20%) a carico Coop sempre a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Spese Personale Amministrativo per salari e stipendi, Oneri Sociali verso INPS e INAIL, assicurazione Coopersalute e trattamento di fine rapporto.

Anche i compensi agli Amministratori, che nel 2020 sono stati di €. 40.000,00 (al netto contributo Inps), sono rimasti interamente a carico Coop, così come tutte quelle spese relative alla gestione della proprietà indivisa per un totale € 119.600.

### Eventi di rilievo 2021:

Per quanto riguarda l'**intervento di via Battisti** si è dato incarico per le demolizioni alla società Edil Vi Spa iniziate poi nel mese di marzo, il cui termine è previsto entro il mese di maggio, a cui seguirà il frazionamento dell'area via Battisti/Galilei per la successiva cessione della quota parte al Comune di Cormano e richiesta di Permesso a costruire. In data 09/04/2021 si è addivenuti all'acquisto definitivo dell'area di via Cesare Battisti che era precedentemente regolato da preliminare di compravendita, divenendo pieni proprietari di tutta l'area oggetto del nuovo piano attuativo di intervento.

Altro capitolo è quello del recupero del patrimonio esistente. Si è iniziato a valutare la possibilità di utilizzo del **Superbonus 110%** con l'analisi dei possibili interventi manutentivi da affrontare.

Si è iniziato a verificare la possibilità di effettuare **nuovi investimenti finanziari** alla luce del grosso incremento della liquidità legata soprattutto all'aumento del prestito sociale. Il tutto sarà messo in relazione alle necessità economiche necessarie per i lavori da affrontare nei prossimi tre anni (nuove costruzioni, manutenzioni col recupero del 110%).

Per quanto riguarda le **controversie**, non ci sono state particolari situazioni. Si è dovuti ricorrere ad un'azione legale nei confronti della Società Passepartout per la risoluzione della controversia nata a seguito della mancata volontà di lasciare libero l'alloggio da parte della famiglia che a fine anno abitava uno degli appartamenti concessi alla stessa Società, nonostante la richiesta di recesso dal contratto precedentemente effettuata e di cui siamo in attesa della sua risoluzione.

Negli immobili si è effettuato:

**Molinazzo 12.** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021

**Leopardi 7.** Installazione di nuova linea vita in copertura. Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021

**Matteotti 1.** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021.

**Papa Giovanni 20.** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021. Ripristino completo del giardino condominiale. A completamento del rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi su richiesta dei Vigili del Fuoco, verranno installate delle cassette Naspo antincendio sulle scale B/C.

**Europa 8.** Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a marzo 2021. Inserita nella manutenzione periodica la pulizia dei pozzetti corsello box, colonne di scarico e biologica

## Condizioni operative e sviluppo dell'attività nel tempo del Covid-19

Anche durante il 2020 la pandemia da "Covid-19" ha dilagato creando non pochi problemi all'interno della comunità.

Nel nostro caso:

- Aumento delle richieste di dilazione canoni di assegnazione
- Fermo a singhiozzo dei cantieri tranne le operazioni di manutenzione non derogabili
- Slittamento delle assegnazioni programmate
- Blocco delle richieste di ammissione a socio (solo nel periodo di lockdown)
- Nuova organizzazione dell'ufficio con predisposizione di un piano di prenotazione per tutte le operazioni allo sportello
- Investimenti in dispositivi per promuovere lo "smart working"
- Aggiornamenti costanti ai soci tramite sito internet e pagina Facebook e locandine affisse in tutte le bacheche e ad ogni portone
- Garanzia dei servizi essenziali delle pulizie (con prodotti specifici disinfettanti)
- Necessità di sanificazione e disinfestazione antibatterica virucida periodica nei quartieri e negli uffici
- Fornitura DPI e gel igienizzanti ai dipendenti
- Lamentele da parte di diversi Soci per le difficili e prolungate convivenze dovute al lockdown che ha prodotto anche delicate valenze psicologiche, soprattutto per le fasce più fragili della popolazione
- Sospensione di tutte le attività sociali nei locali della Cooperativa

Altra conseguenza del COVID-19 è stata quella relativa all'Assemblea che, come lo scorso anno, non potrà essere effettuata in presenza ma sarà effettuata mediante il ricorso del delegato. Anche questo anno, il Governo italiano ha emanato provvedimenti restrittivi per prevenire il Coronavirus. Con alcuni di tali provvedimenti (l'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18) sono stati prorogati i termini per la convocazione delle assemblee delle società che sono passati da 120 giorni a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Per contribuire in qualche modo a questa situazione difficile che ci ha visti impotenti di fronte a tanta sofferenza il 20 marzo del 2020, con il nostro consulente Nino Buscemi, e altre undici cooperative come la nostra, abbiamo costituito il "Comitato per la Tutela della Salute dei Cittadini Contro il Covid-19" che ci ha consentito di donare in tempi brevi, dapprima cinque ventilatori polmonari a marzo e poi, verso la metà di aprile altri quattro agli ospedali pubblici della zona Nord di Milano Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini.

La nostra cooperativa ha contribuito con una donazione di 5.000 €.

Sono inoltre stati donati 2.500 € al Comune di Cormano per la distribuzione di generi alimentari alle persone bisognose di Cormano

Noi cooperatori, forti dei nostri ideali, dei nostri valori, sempre disponibili a dare una mano quando serve, soprattutto quando serve a chi ha bisogno siamo sempre in prima linea, non ci tiriamo indietro e rispettiamo le regole che ci vengono impartite usando il buon senso e la saggezza, utilissima in questi frangenti.

Nonostante si sia reso necessario ridurre le occasioni di contatto sociale, limitando l'esposizione ai fattori di rischio il Cda ha continuato la sua attività con cadenza regolare e senza mai interruzioni spostando le riunioni di confronto e i Consigli di Amministrazione su piattaforma informatica.

Sotto il profilo giuridico la nostra cooperativa non esercita alcun controllo né direttamente e neppure indirettamente verso altre società.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di via Molinazzo, 6 a Cormano ed in tutti gli edifici di proprietà tutti ubicati nel territorio del medesimo comune.

La struttura della cooperativa è rimasta invariata rispetto al precedente esercizio.

## Prospettiva della continuità della cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che La Vittoria costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, noi diciamo: di servizi per i soci.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio ai principi contabili, in particolare il n. 11, è obbligato a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. Ci saranno sicuramente conseguenze soprattutto per le unità immobiliari commerciali che abbiamo concesso in locazione.

I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella sua lunga storia ultracentenaria della cooperativa.

È prevedibile che alla grave situazione sanitaria si accompagni una altrettanta grave situazione economica con aziende che chiudono, che licenziano il personale e che la disoccupazione possa riguardare anche qualche nostro socio. Le condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa saranno in grado di far fronte anche a tali inconvenienti e poter guardare al futuro con fiducia.

### **Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.**

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Il Consiglio di Amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione della base sociale dei soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la cooperativa. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico è stato chiesto il commissariamento della cooperativa.

I Soci iscritti al 31/12/2019 erano 1528 mentre i Soci iscritti al 31/12/2020 erano 1548.

### **Ristori**

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata.

### **Andamento della gestione**

#### ***Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società***

La particolare e storica attività della nostra cooperativa non risente molto gli effetti ordinari dei mercati non essendo legata al profitto, alla concorrenza, ai mercati. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

#### ***Clima sociale e politico***

Il clima sociale e politico è condizionato dall'emergenza sanitaria. Siamo convinti che si sta facendo il possibile per contenere gli effetti nefasti della pandemia anche se la battaglia è durissima.

Siamo fiduciosi che con la buona volontà e l'impegno di tutti si riesca a superare in fretta l'attuale situazione di emergenza che potrebbe avere pesanti e gravi conseguenze sul piano sociale.

Il tema dell'andamento della gestione è già stato affrontato nella prima parte della presente relazione.

**L'attività caratteristica**

Tenuto conto della difficile situazione creatasi in seguito alla pandemia che ci obbliga sempre più a vivere all'interno delle nostre abitazioni, il CDA si è impegnato affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere uno standard di qualità che possa consentire ai soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza.

Nell'anno che è passato, il processo di assegnazione è continuato con vigore, abbiamo infatti assegnato 11 alloggi e 9 box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2020, sono state effettuate 4 ristrutturazioni complete e 7 manutenzioni ordinarie (imbiancatura e sostituzione sanitari), prima di procedere con l'assegnazione.

**Gestione finanziaria.**

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità dei soci prestatori.

**Soci morosi**

Il Consiglio di Amministrazione non è insensibile ai bisogni e/o difficoltà rappresentati dai soci.

Tuttavia, come abbiamo più volte ribadito, il C.d.A. ha il dovere di tutelare gli interessi di tutti i soci e non solo di uno o di pochi. In anni passati siamo stati obbligati ad adire le vie legali nei confronti degli assegnatari morosi che non sono inadempienti per effettive situazioni di difficoltà e di bisogno, coi quali si stabilisce sempre insieme un piano di rientro che tuteli sia il socio moroso che la cooperativa, ma perché convinti che con la cooperativa "si può".

Quest'anno, nonostante la situazione economica difficile, fortunatamente non ci siamo trovati in queste condizioni, segno che la nostra base sociale è costituita da soci operatori che condividono i principi mutualistici e solidaristici che ci danno forza di andare avanti così come succede da oltre un secolo.

**Il prestito sociale e le garanzie per i soci**

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, anche quest'anno, un incremento passando da Euro 11.346.378 al 31/12/2019 ad euro 12.956.840 al 31/12/2020.

Questo grazie alla fiducia dimostrata dai Soci che hanno percepito che La Vittoria offre tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, senza contare che la principale garanzia per tutti è indubbiamente costituita dal nostro rilevante patrimonio immobiliare che ammonta a Euro 35.356.250.

Da ciò si evince che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili ammontante a Euro 25.892.526 al 31/12/2020, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

La cooperativa impiega inoltre le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

La liquidità raggiunge il 65% superando abbondantemente il 30% previsto ed è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, l'indice reale di gestione finanziaria è inoltre all'interno dei limiti ammessi ed è adeguato alle disposizioni in vigore.

Vista la situazione si può tranquillamente affermare che La Vittoria garantisce adeguatamente tutti i Soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

La nostra cooperativa offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e dalla legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali.

In tali condizioni la nostra cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore.

La Vittoria rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore.



La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha emanato.

La Lega Nazionale delle cooperative, alla quale la nostra cooperativa aderisce, ha proposto alle cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni che si richiamano a quelle ora contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, che introduce la procedura di allerta e di composizione assistita della crisi e richiede il costante monitoraggio della situazione debitoria delle imprese.

Le norme emanate dalla Banca d'Italia e quelle contenute nella legge di bilancio per il 2018, prevedono un periodo transitorio di tre anni entro il quale le cooperative non in regola dovranno adeguarsi. La Vittoria non rientra fra tali cooperative.

In relazione alle nuove disposizioni della Banca d'Italia, la Cooperativa è in possesso dei requisiti stabiliti ed in particolare:

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dall'art. 32 dello Statuto.

La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (sito internet, avvisi in bacheca).

Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelievi.

È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.

La cooperativa impiega le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

I limiti alla raccolta del prestito sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati:

- l'ammontare complessivo del prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio;
- siamo consapevoli che, durante il periodo transitorio, il rispetto del limite previsto costituisca condizione per la raccolta di prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016;
- ove l'indebitamento nei confronti dei soci ecceda i 300.000 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della società (ma non è il caso della Vittoria), il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati o con altre forme ivi previste.

La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute le società cooperative che ricorrono al prestito sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato.

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2020, pari ad euro 12.956.840, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 25.892.526, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

#### **Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.**

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono.

Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:



- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.
- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa.
- Sono state osservate le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
- Per le ammissioni a soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Con riferimento alla nuova prescrizione della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un ottimo risultato conseguito.

## I dati di Bilancio

### Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già osservato rilevato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

## Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	2.223.510	3.027.625	3.339.584
Margine oper. lordo (M.O.L. o Ebitda)	734.921	698.544	749.626
Reddito operativo (Ebit)	732.661	654.744	691.573
Utile (perdita) d'esercizio	318.393	196.831	236.422
Attività fisse	35.520.286	34.775.724	34.432.847
Patrimonio netto complessivo	25.892.526	25.578.072	25.387.726
Posizione finanziaria netta	(8.538.367)	(8.166.028)	(8.502.694)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione	2.122.734	2.501.430	2.061.961
Margine operativo lordo	734.921	698.544	749.626
Risultato prima delle imposte	335.981	273.584	297.817

## Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	2.088.756	2.934.317	(845.561)
Costi esterni	1.202.031	2.084.632	(882.601)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>886.725</b>	<b>849.685</b>	<b>37.040</b>
Costo del lavoro	151.804	151.141	663
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>734.921</b>	<b>698.544</b>	<b>36.377</b>

Ammortam., svalutaz. ed altri accantonam.	137.014	137.108	(94)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>597.907</b>	<b>561.436</b>	<b>36.471</b>
Proventi non caratteristici	134.754	93.308	41.446
Proventi e oneri finanziari	(396.680)	(381.160)	(15.520)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>335.981</b>	<b>273.584</b>	<b>62.397</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>335.981</b>	<b>273.584</b>	<b>62.397</b>
Imposte sul reddito	17.588	76.753	(59.165)
<b>Risultato netto</b>	<b>318.393</b>	<b>196.831</b>	<b>121.562</b>

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,01	0,01	0,01
ROE lordo	0,01	0,01	0,01
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,35	0,22	0,21

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	394	210	184
Immobilizzazioni materiali nette	35.369.451	34.578.776	790.675
Partecipaz. ed altre immobilizzaz. finanziarie	137.482	183.779	(46.297)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>35.507.327</b>	<b>34.762.765</b>	<b>744.562</b>
Rimanenze	813.629	914.405	(100.776)
Crediti verso Clienti	42.411	61.387	(18.976)
Altri crediti	318.648	219.764	98.884
Ratei e risconti attivi	5.686	4.790	896
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.180.374</b>	<b>1.200.346</b>	<b>(19.972)</b>
Debiti verso fornitori	509.996	253.743	256.253
Acconti		98.654	(98.654)
Debiti tributari e previdenziali	110.604	164.555	(53.951)
Altri debiti	246.539	270.797	(24.258)
Ratei e risconti passivi	854.952	914.904	(59.952)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.722.091</b>	<b>1.702.653</b>	<b>19.438</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(541.717)</b>	<b>(502.307)</b>	<b>(39.410)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro	87.173	78.103	9.070
Altre passività a medio e lungo termine	447.544	438.255	9.289
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>534.717</b>	<b>516.358</b>	<b>18.359</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>34.430.893</b>	<b>33.744.100</b>	<b>686.793</b>
Patrimonio netto	(25.892.526)	(25.578.072)	(314.454)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(3.747.033)	(3.240.432)	(506.601)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.791.334)	(4.925.596)	134.262
<b>Mezzi propri e indebitam. finanziario netto</b>	<b>(34.430.893)</b>	<b>(33.744.100)</b>	<b>(686.793)</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società cooperativa.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla

composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	(9.627.760)	(9.197.652)	(9.045.121)
Quoziente primario di struttura	0,73	0,74	0,74
Margine secondario di struttura	(5.333.051)	(5.427.903)	(5.095.727)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,84	0,85

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	8.446.888	6.648.267	1.798.621
Denaro e altri valori in cassa	4.080	2.067	2.013
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>8.450.968</b>	<b>6.650.334</b>	<b>1.800.634</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso soci per finanziam. (Prestiti Soci)	12.956.840	11.346.378	1.610.462
Quota a breve di finanziamenti	285.462	229.552	55.910
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>13.242.302</b>	<b>11.575.930</b>	<b>1.666.372</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(4.791.334)</b>	<b>(4.925.596)</b>	<b>134.262</b>
Quota a lungo di finanziamenti	3.759.992	3.253.391	506.601
Crediti finanziari	(12.959)	(12.959)	
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(3.747.033)</b>	<b>(3.240.432)</b>	<b>(506.601)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(8.538.367)</b>	<b>(8.166.028)</b>	<b>(372.339)</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	0,59	0,52	0,51
Liquidità secondaria	0,64	0,59	0,62
Indebitamento	0,70	0,62	0,64
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,85	0,84	0,85

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

### Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		1.448.926
Altri beni		5.889

### Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la Cooperativa non ha svolto alcuna attività di ricerca e sviluppo.

### Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate e collegate. Con la ultimazione dei lavori e delle assegnazioni degli alloggi realizzati nell'area ex Siai Lerici si sono conclusi i rapporti con la cooperativa consorella con la quale è stato condiviso l'intervento.

### Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

#### Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia essendo per la maggior parte riferita ai soci della cooperativa.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

#### Rischio di liquidità

Non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. Gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

### Informazioni ai sensi D.Lgs. n. 14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa)

Come previsto dal D.Lgs n.14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa) la Cooperativa ha adottato un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura della cooperativa anche in funzione di eventuali, seppur per noi improbabili, manifestazioni della crisi d'impresa, con conseguente assunzione delle idonee iniziative.

Il Consiglio di Amministrazione con la collaborazione degli organi di controllo interni, allo scopo di monitorare l'andamento dell'attività e di individuare tempestivamente gli improbabili segnali di crisi, tiene monitorata la gestione economica e quella finanziaria per evidenziare situazioni sospette.

### Evoluzione prevedibile della gestione

L'emergenza sanitaria da Covid-19 continua a produrre i suoi nefasti effetti sulla salute, sulla economia, e sui rapporti sociali in Italia come nel resto del mondo.

Come nella precedente relazione di bilancio si ritiene opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra cooperativa (anche in considerazione dei primi dati riferiti all'esercizio successivo):

In particolare:

in merito alla gestione finanziaria si osserva il significativo aumento rispetto al bilancio precedente;

in merito alla gestione economica si osserva la sostanziale tenuta per effetto del mantenimento dei livelli dei canoni di godimento;

in merito alla gestione patrimoniale si osserva in continuo e sistematico incremento patrimoniale, il miglioramento delle condizioni del patrimonio immobiliare.

Nel corso del corrente esercizio siamo impegnati sia sul fronte del settore della proprietà divisa con l'acquisto degli immobili ex Molina e della proprietà indivisa con i probabili interventi da Superbonus 110% che consentiranno di migliorare le condizioni energetiche di alcuni edifici.

#### Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La rivalutazione degli immobili prevista dal decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83 e 576/75.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle entrate il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

La cooperativa non ha ritenuto di dover ulteriormente rivalutare gli immobili sociali in forze delle successive leggi intervenute in materia.

La cooperativa con la collaborazione dei nostri storici consulenti effettua regolarmente un *impairment test* al fine di verificare che le attività in bilancio siano iscritte ad un valore non superiore a quello effettivamente recuperabile, comparando il valore di libro dei propri immobili con quello di mercato, ottenuto utilizzando le valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate.

Nel 2020 l'*impairment test* non ha evidenziato perdite durevoli di valore per gli immobili, pertanto, non si è proceduto a nessuna svalutazione.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

I dati relativi alle rivalutazioni eseguite sono i seguenti:

Riepilogo rivalutazioni					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	RISERVA PER RIV. L.72/83	RISERVA PER RIV. L.576/75	RISERVA DI RIVALUT. D.L. 185/2008		
	<b>909.337</b>	<b>70.250</b>	<b>19.845.347</b>		<b>20.824.934</b>

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Flavio Motta

# **COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA**

Sede in CORMANO VIA MOLINAZZO 6  
Registro Imprese di Milano n. - C.F. 03526890151  
R.E.A. n. 3578 - Partita IVA 03526890151

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

### **ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del Codice Civile**

Signori Soci,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **VIGILANZA**

---

Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo Partecipato alle Assemblee dei soci, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Siamo stati opportunamente informati dagli Amministratori, durante le nostre riunioni svolte secondo le modalità stabilite dallo Statuto, sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, per quanto attiene soprattutto le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio, assicurandoci che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi con la Società, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Aziendale.

Abbiamo scambiato informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione

Abbiamo approfondito la nostra conoscenza della struttura organizzativa della Società e vigilato, per quanto di nostra competenza, sulla sua adeguatezza, relativamente alla quale non abbiamo osservazioni da formulare.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame dei documenti aziendali ovvero l'analisi dei risultati

del lavoro svolto dal soggetto incaricato della revisione legale e in merito non abbiamo osservazioni da formulare.

Abbiamo riscontrato l'adeguatezza del sistema di controllo interno e vigilato sull'attività svolta dai preposti al medesimo, particolarmente attraverso incontri periodici con i responsabili delle funzioni di Internal Audit; sono state esaminate le attività svolte dalla citata funzione ed i report dalla stessa prodotti, valutando altresì la congruità di eventuali azioni correttive proposte e l'effettiva applicazione delle medesime da parte delle entità organizzative interessate.

Al presente Collegio non è pervenuta alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile.

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

## **BILANCIO D'ESERCIZIO**

---

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo demandata al Collegio Sindacale la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

## **CONCLUSIONI**

---

Il Collegio Sindacale, a conclusione del suo esame, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal revisore legale dei conti contenute nell'apposita relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa, né vi sono obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

CORMANO, il 1° giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Dottor Palmieri Nicola      Presidente

Dottor Morabito Francesco

Dottor Saccani Paolo

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Via Melchiorre Gioia, 8  
20124 Milano

T +39 02 3314809  
F +39 02 33104195

*Ai Soci della  
Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa  
Via Molinazzo, 6  
20032 Cormano (MI)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

## **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Elementi alla base del giudizio**

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

### **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio di Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altri revisori, che in data 10 giugno 2020 e 19 giugno 2020, hanno espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.



Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. n. 39/2010***

Gli amministratori della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio di esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. n. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso delle attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

### ***Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione***

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 31 maggio 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi  
Socio