

Cooperativa Edificatrice  
**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

**Bilancio al 31/12/2019**

**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**Bilancio al 31/12/2019**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	210	1.816
	210	1.816
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	34.040.323	34.172.654
4) Altri beni	11.019	9.772
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	527.434	
	34.578.776	34.182.426
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in: d bis) altre imprese	546	546
	546	546
2) Crediti d bis) Verso altri - oltre l'esercizio	12.959	12.959
	12.959	12.959
	12.959	12.959
	13.505	13.505
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>34.592.491</b>	<b>34.197.747</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
3) Lavori in corso su ordinazione	614.405	
4) Prodotti finiti e merci	300.000	1.440.600
	914.405	1.440.600
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti - entro l'esercizio	61.387	71.974
- oltre l'esercizio	93.187	104.699
	154.574	176.673
5 bis) Per crediti tributari - entro l'esercizio	68.855	214.959
	68.855	214.959
5 quater) Verso altri - entro l'esercizio	150.909	61.306

- oltre l'esercizio	90.046		130.401
		240.955	191.707
		464.384	583.339
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali		6.648.267	6.400.866
3) Denaro e valori in cassa		2.067	2.976
		6.650.334	6.403.842
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>8.029.123</b>	<b>8.427.781</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		<b>4.790</b>	<b>5.805</b>
<b>Totale attivo</b>		<b>42.626.404</b>	<b>42.631.333</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	23.967	23.482
III. Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV. Riserva legale	4.532.341	4.302.887
<i>VI. Altre riserve</i>		
Varie altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1
	(1)	1
	(1)	1
IX. Utile d'esercizio	196.831	236.422
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.578.072</b>	<b>25.387.726</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) Altri	160.199	122.799
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>160.199</b>	<b>122.799</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>78.103</b>	<b>69.436</b>

<b>D) Debiti</b>			
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>			
- entro l'esercizio	11.346.378		10.675.483
		11.346.378	10.675.483
<i>4) Verso banche</i>			
- entro l'esercizio	229.552		761.069
- oltre l'esercizio	3.253.391		3.482.943
		3.482.943	4.244.012
<i>6) Acconti</i>			
- entro l'esercizio	98.654		319.238
		98.654	319.238

<i>7) Verso fornitori</i>			
- entro l'esercizio	253.743		342.971
		253.743	342.971
<i>12) Tributari</i>			
- entro l'esercizio	154.267		129.999
		154.267	129.999
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>			
- entro l'esercizio	10.288		10.187
		10.288	10.187
<i>14) Altri debiti</i>			
- entro l'esercizio	270.797		77.053
- oltre l'esercizio	278.056		274.216
		548.853	351.269
<b>Totale debiti</b>	<b>15.895.126</b>		<b>16.073.159</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>914.904</b>		<b>978.213</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>42.626.404</b>		<b>42.631.333</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.934.317	3.260.802
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.140.600)	(1.277.623)
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	614.405	
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	39.490	22.085
b) Contributi in conto esercizio	53.818	56.697
	93.308	78.782
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.501.430</b>	<b>2.061.961</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.378	3.921
7) Per servizi	1.466.973	905.187
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	113.866	88.670
b) Oneri sociali	28.396	22.501
c) Trattamento di fine rapporto	8.879	7.141
	151.141	118.312
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.606	1.606
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	135.502	135.229
	137.108	136.835
12) Accantonamento per rischi	40.000	
14) Oneri diversi di gestione	47.086	206.133

<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.846.686</b>	<b>1.370.388</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>654.744</b>	<b>691.573</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	10.940	9.756
	10.940	9.756
	10.940	9.756
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	392.100	403.512
	392.100	403.512
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(381.160)</b>	<b>(393.756)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>	<b>273.584</b>	<b>297.817</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	76.753	61.395
	76.753	61.395
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>196.831</b>	<b>236.422</b>

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Flavio Motta*

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	23967.32 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

	31-12-2019	31-12-2018
<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	210	1.816
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>210</b>	<b>1.816</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	34.040.323	34.172.654
4) altri beni	11.019	9.772
5) immobilizzazioni in corso e acconti	527.434	-
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>34.578.776</b>	<b>34.182.426</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
d-bis) altre imprese	546	546
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>546</b>	<b>546</b>
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.959	12.959
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>12.959</b>	<b>12.959</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>12.959</b>	<b>12.959</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>13.505</b>	<b>13.505</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>34.592.491</b>	<b>34.197.747</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	614.405	-
4) prodotti finiti e merci	300.000	1.440.600
<b>Totale rimanenze</b>	<b>914.405</b>	<b>1.440.600</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.387	71.974
esigibili oltre l'esercizio successivo	93.187	104.699
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>154.574</b>	<b>176.673</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	68.855	214.959
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>68.855</b>	<b>214.959</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	150.909	61.306
esigibili oltre l'esercizio successivo	90.046	130.401
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>240.955</b>	<b>191.707</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>464.384</b>	<b>583.339</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	6.648.267	6.400.866
3) danaro e valori in cassa	2.067	2.976
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.650.334</b>	<b>6.403.842</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>8.029.123</b>	<b>8.427.781</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>4.790</b>	<b>5.805</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>42.626.404</b>	<b>42.631.333</b>

Passivo		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	23.967	23.482
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	4.532.341	4.302.887
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Varie altre riserve	(1) <sup>(1)</sup>	1
<b>Totale altre riserve</b>	<b>(1)</b>	<b>1</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	196.831	236.422
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.578.072</b>	<b>25.387.726</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	160.199	122.799
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>160.199</b>	<b>122.799</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>78.103</b>	<b>69.436</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.346.378	10.675.483
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>11.346.378</b>	<b>10.675.483</b>
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	229.552	761.069
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.253.391	3.482.943
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>3.482.943</b>	<b>4.244.012</b>
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.654	319.238
<b>Totale acconti</b>	<b>98.654</b>	<b>319.238</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	253.743	342.971
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>253.743</b>	<b>342.971</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	154.267	129.999
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>154.267</b>	<b>129.999</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.288	10.187
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>10.288</b>	<b>10.187</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	270.797	77.053
esigibili oltre l'esercizio successivo	278.056	274.216
<b>Totale altri debiti</b>	<b>548.853</b>	<b>351.269</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>15.895.126</b>	<b>16.073.159</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>914.904</b>	<b>978.213</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>42.626.404</b>	<b>42.631.333</b>

(1)

Varie altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1



## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.934.317	3.260.802
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.140.600)	(1.277.623)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	614.405	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	53.818	56.697
altri	39.490	22.085
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>93.308</b>	<b>78.782</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.501.430</b>	<b>2.061.961</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.378	3.921
7) per servizi	1.466.973	905.187
9) per il personale		
a) salari e stipendi	113.866	88.670
b) oneri sociali	28.396	22.501
c) trattamento di fine rapporto	8.879	7.141
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>151.141</b>	<b>118.312</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.606	1.606
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	135.502	135.229
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>137.108</b>	<b>136.835</b>
12) accantonamenti per rischi	40.000	-
14) oneri diversi di gestione	47.086	206.133
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.846.686</b>	<b>1.370.388</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	654.744	691.573
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10.940	9.756
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>10.940</b>	<b>9.756</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>10.940</b>	<b>9.756</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	392.100	403.512
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>392.100</b>	<b>403.512</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(381.160)</b>	<b>(393.756)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>273.584</b>	<b>297.817</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	76.753	61.395
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>76.753</b>	<b>61.395</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>196.831</b>	<b>236.422</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	196.831	236.422
Imposte sul reddito	76.753	61.395
Interessi passivi/(attivi)	381.160	393.756
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(760)	(1)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	653.984	691.572
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	46.067	6.904
Ammortamenti delle immobilizzazioni	137.108	136.835
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	1.992
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	183.175	145.731
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	837.159	837.303
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	526.195	1.277.623
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	22.099	40.906
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(89.228)	(82.437)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.015	611
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(63.309)	428.935
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	36.701	(98.770)
Totale variazioni del capitale circolante netto	433.473	1.566.868
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.270.632	2.404.171
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(381.160)	(393.756)
(Imposte sul reddito pagate)	(15.229)	(143.177)
Totale altre rettifiche	(396.389)	(536.933)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	874.243	1.867.238
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(531.852)	116.619
Disinvestimenti	760	1
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	-	(350)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(531.092)	116.270
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(531.517)	(33.549)
Accensione finanziamenti	670.895	740.259
(Rimborso finanziamenti)	(229.552)	(974.051)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(6.485)	(21.513)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(96.659)	(288.854)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	246.492	1.694.654
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.400.866	4.706.060

Danaro e valori in cassa	2.976	3.128
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.403.842	4.709.188
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.648.267	6.400.866
Danaro e valori in cassa	2.067	2.976
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.650.334	6.403.842

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 196.831.

Il bilancio della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2019, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto finanziario, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e dei Ragionieri.

Il bilancio viene approvato utilizzando il maggior termine di 180 giorni, ai sensi e per effetto dell'art. 106 del D.L. del 17 marzo 2020, n. 18 emanato a seguito dell'espandersi nel mondo della pandemia verificatasi attraverso il contagio del COVID-19. A tale proposito è opportuno rendere noto che la nostra cooperativa si è immediatamente adoperata per rispondere alle misure di sicurezza indicate nei vari decreti emanati dal governo, introducendo una serie di provvedimenti finalizzati a ridurre il più possibile le probabilità di diffusione del contagio. Abbiamo fatto in modo che il personale dipendente che aveva necessità di recarsi in ufficio per espletare alcune mansioni per le quali si è resa indispensabile la presenza c/o la nostra sede, lo facesse con turnazioni programmate, ed è stato dotato di tutte le disposizioni di sicurezza previste dai vari DPCM (quali mascherine, disinfettanti, guanti, distanze di sicurezza e sanificazione degli uffici). I servizi essenziali richiesti dai soci sono stati garantiti attraverso i canali telefonici, di posta elettronica o allo sportello ma solo su appuntamenti. Sono state comunque assicurate le manutenzioni e le pulizie negli stabili.

### **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 comunemente finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 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 rogati nel corso dell'esercizio 2017;
- N. 6 rogati nel corso dell'esercizio 2018;
- N. 5 rogati nel corso dell'esercizio 2019 e allocati fra i ricavi delle vendite al punto n. 1 del Valore della produzione. I predetti ricavi corrispondono esattamente ai corrispettivi indicati negli atti notarili di assegnazione.
- N. 1 relativo alla prenotazione confermata dai soci con il relativo preliminare. E' allocato fra le rimanenze di prodotti finiti, e non più come "lavori in corso su ordinazione", ed è stato valorizzato in base al corrispettivo indicato nel predetto preliminare il cui rogito notarile verrà stipulato nel corso dell'esercizio 2020.

### 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 31/12/2019, 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
210	1.816	(1.606)

#### 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)	35.209	35.209
Valore di bilancio	1.816	1.816
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	1.606	1.606
Totale variazioni	(1.606)	(1.606)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	37.025	37.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.815	36.815
Valore di bilancio	210	210

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
34.578.776	34.182.426	396.350

#### 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	101.382	-	15.351.397
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.902.295	91.610	-	1.993.905
Valore di bilancio	34.172.654	9.772	-	34.182.426
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	4.418	527.434	531.852



<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	132.331	3.171	-	135.502
<b>Totale variazioni</b>	(132.331)	1.247	527.434	396.350
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	36.074.949	105.800	527.434	36.708.183
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.034.626	94.781	-	2.129.407
<b>Valore di bilancio</b>	34.040.323	11.019	527.434	34.578.776

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.922.981	2.922.981	0
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	6.899.333	6.899.333	0
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	10.670.908	10.670.908	0
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	5.640.481	5.640.481	0
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie 1° su 85	-136.041	-90.679	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-192.016	-174.063	-17.953
Fondo ammortamento fabbricati	-1.706.569	-1.637.553	-69.016
<b>Totale</b>	<b>34.040.323</b>	<b>34.172.654</b>	<b>-132.331</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.

## Contributi

**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 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 2019 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
Importo	31.018	31.018	31.018	31.018	31.018

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 2019 ammonta a € 31.018.

**Ristrutturazioni alloggi 2019** – Interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni – fornitura e installazione serramenti negli alloggi ristrutturati.

Il contributo ricevuto nel 2019 ammonta a € 6.817.

### 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 31/12/2019 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.

Per effetto delle rivalutazioni monetarie eseguite i maggiori valori attribuiti agli immobili sono quelli appresso indicati:

	Riserva per RIV. L.72/83	Riserva per RIV. L.576/75	Riserva di rivalut. D.I. 185 /2008	totale rivalutazioni
Rivalutazioni di legge sui fabbricati	909.337	70.250	19.845.347	20.824.934

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

#### Mobili e arredi

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2018	32.052
<b>Costo totale al 31.12.2019</b>	<b>32.052</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2018	-29.399
Ammortamento dell'esercizio	387
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2019</b>	<b>-29.786</b>
<b>Valore netto</b>	<b>2.266</b>

#### Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2018	13.929
Acquisti nell'esercizio	2.605
<b>Costo totale al 31.12.2019</b>	<b>16.534</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2018	-13.134
Ammortamento dell'esercizio	791
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2019</b>	<b>-13.925</b>
<b>Valore netto</b>	<b>2.609</b>

#### Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2018	21.169
Acquisti nell'esercizio	1.510
<b>Costo totale al 31.12.2019</b>	<b>22.679</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2018	-16.628
Ammortamento dell'esercizio	1.547
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2019</b>	<b>-18.175</b>
<b>Valore netto</b>	<b>4.504</b>

**Attrezzatura varia**

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2018	34.233
Acquisti nell'esercizio	302
<b>Costo totale al 31.12.2019</b>	<b>34.535</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2018	-32.450
Ammortamento dell'esercizio	446
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2019</b>	<b>-32.896</b>
<b>Valore netto</b>	<b>1.639</b>

**Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	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
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	12.959	12.959	12.959

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

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 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
<b>Italia</b>	12.959	12.959
<b>Totale</b>	12.959	12.959

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	546
<b>Crediti verso altri</b>	12.959

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

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

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
914.405	1.440.600	(526.195)

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
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	-	614.405	614.405

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	1.440.600	(1.140.600)	300.000
<b>Totale rimanenze</b>	1.440.600	(526.195)	914.405

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
464.384	583.339	(118.955)

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	176.673	(22.099)	154.574	61.387	93.187
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	214.959	(146.104)	68.855	68.855	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	191.707	49.248	240.955	150.909	90.046
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	583.339	(118.955)	464.384	281.151	183.233

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

Descrizione	Importo
Crediti v/soci	28.188
Crediti diversi v/soci assegnatari	942
Crediti v/clienti commerciali	29.401
Crediti per acqua calda	4.372
Crediti v/soci consumo acqua fredda	330
Credito v/soci integrazione canone saldo terreno	9.072
Credito v/soci tende balconi Molinazzo	2.439
Crediti v soci cong. Riscaldamento	9.883
Crediti v/soci conguaglio imu	50
Crediti v/s Passepartout conguaglio	3.016
Crediti v/supercondominio Leopardi 18	681
Fondo svalutaz. crediti	- 26.988
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni	37.676
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni	53.001
Credito v/soci tende balconi mol. oltre 12m entro 5 an ni	2.510
<b>Totale</b>	<b>154.574</b>

I **crediti tributari**, al 31/12/2019, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Cred. V erario per r.a.	9.479
Ires a credito in dichiarazione	34.453
Acconti irap	5.414
Crediti per imposta sostitut. Tfr	26
Credito DL 66/14	160

Descrizione	Importo
Iva conto erario	19.323
<b>Totale</b>	<b>68.855</b>

I crediti verso altri comprendono:

Descrizione	Importo
Fornitori per note di cred. da ric.	153
Crediti v/posta per affrancatrice	600
Fornitori c/anticipi	832
Acc.to condominio Via Leopardi 18	2.234
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	90.046
Crediti verso comune di Cormano	4.235
<b>Totale</b>	<b>240.955</b>

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 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>	154.574	154.574
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	68.855	68.855
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	240.955	240.955
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>464.384</b>	<b>464.384</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 31/12/2018	26.988	26.988
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>26.988</b>	<b>26.988</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.650.334	6.403.842	246.492

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	6.400.866	247.401	6.648.267

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.976	(909)	2.067
<b>Totale disponibilità liquide</b>	6.403.842	246.492	6.650.334

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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.790	5.805	(1.015)

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 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	807	(258)	549
<b>Risconti attivi</b>	4.998	(757)	4.241
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	5.805	(1.015)	4.790

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

Descrizione	Importo
Quota 2020 Revisione Lega	1.964
Licenza Office 2020	1.136
Canone noleggio affrancatrice 2020	215
Firewall quota 2020/2021	566
Fatturazione elettronica 2020	360
Ratei su interessi moratori 2019	137
Ratei su interessi per ritardato pagamento canoni 2019	301
Ratei attivi interessi mancato deposito 2019	101
Ratei attivi canoni alloggi/box 2019	10
	<b>4.790</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
25.578.072	25.387.726	190.346

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	23.482	1.833	1.348		23.967
<b>Riserve di rivalutazione</b>	20.824.934	-	-		20.824.934
<b>Riserva legale</b>	4.302.887	229.454	-		4.532.341
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	1	-	2		(1)
<b>Totale altre riserve</b>	1	-	2		(1)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	236.422	-	39.591	196.831	196.831
<b>Totale patrimonio netto</b>	25.387.726	231.287	40.941	196.831	25.578.072

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
<b>Totale</b>	(1)

### 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>	23.967	B	23.967
<b>Riserve di rivalutazione</b>	20.824.934	A,B	20.824.934
<b>Riserva legale</b>	4.532.341	A,B	4.532.341
<b>Altre riserve</b>			
<b>Varie altre riserve</b>	(1)		-
<b>Totale altre riserve</b>	(1)		-
<b>Totale</b>	25.381.241		25.381.242
<b>Quota non distribuibile</b>			25.381.242
<b>Residua quota distribuibile</b>			0



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	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D
<b>Totale</b>	(1)	

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>	22.640	3.576.241	20.824.934	749.002	25.172.817
Altre variazioni					
incrementi	1.007	726.646	1	236.422	964.076
decrementi	165			749.002	749.167
Risultato dell'esercizio precedente				236.422	
<b>Alla chiusura 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 corrente				196.831	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	23.967	4.532.341	20.824.933	196.831	25.578.072

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	4.532.341
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	<b>25.357.275</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
160.199	122.799	37.400

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	122.799	122.799
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	37.400	37.400
Totale variazioni	37.400	37.400
Valore di fine esercizio	160.199	160.199

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti effettuati a fronte di possibili rischi fiscali derivanti dalla eventuale rettifica della detrazione delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
78.103	69.436	8.667

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	69.436
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	8.667
Totale variazioni	8.667
Valore di fine esercizio	78.103

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
15.895.126	16.073.159	(178.033)

## 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	10.675.483	670.895	11.346.378	11.346.378	-	-
Debiti verso banche	4.244.012	(761.069)	3.482.943	229.552	3.253.391	2.253.465
Acconti	319.238	(220.584)	98.654	98.654	-	-
Debiti verso fornitori	342.971	(89.228)	253.743	253.743	-	-
Debiti tributari	129.999	24.268	154.267	154.267	-	-

	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
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	10.187	101	10.288	10.288	-	-
<b>Altri debiti</b>	351.269	197.584	548.853	270.797	278.056	-
<b>Totale debiti</b>	16.073.159	(178.033)	15.895.126	12.363.679	3.531.447	2.253.465

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2019 è pari a euro 11.346.378 così suddiviso:

- o Prestiti Sociali vincolati euro 0
- o Prestiti Sociali non vincolati euro 11.346.378

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 2019, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	23.967
C	III. Riserva di rivalutazione	20.824.934
D	IV. Riserva legale	4.532.341
K	IX. Utile d'esercizio 97%	190.927
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.572.169</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>76.716.508</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 11.346.378, 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/l) / AI			
	Patrimonio netto		25.572.169
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	3.253.391	
	Fondi	238.302	
14	Altri debiti	278.056	
	Totale debiti medio/lunghi		3.769.749
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/l</b>		<b>29.341.918</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I – Immateriali	210	
	II - Materiali	34.578.776	
	III finanziarie	13.504	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>34.592.490</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,85 &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:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Prestito sociale (Euro)	8.182.791	8.580.591	9.477.275	9.935.224	10.675.483	11.346.378
n. soci	1.494	1.510	1.535	1.577	1.598	1.528

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
n. soci ammessi nell'anno	34	37	37	54	39	71
n. soci receduti nell'anno	16	21	12	12	19	141

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 11.346.378 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 3.403.914.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 7.942.464.

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

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		25.572.169
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	70% dei prestiti non vincolati	7.942.464	
4	verso banche	3.253.391	
	Fondi	238.302	
14	Altri debiti	278.056	
	Totale debiti medio/lunghi		11.712.213
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>37.284.383</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	210	
	II - Materiali	34.578.776	
	III finanziarie	13.504	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>34.592.490</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,08 &gt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 1,08$  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 indeducibili 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 31/12/2018	10.675.483
Versamenti del periodo	1.870.037
Interessi capitalizzati	190.895
Prelievi	( 1.390.037)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>11.346.378</b>

I debiti tributari al 31/12/2019 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/irap	5.721
Erario c/ires	71.032
Erario per r.a. Lav. Autonomi	1.557
Erario c/irpef	7.714
Debiti per ra su prest.soc.	67.740
Addizionale regionale	443
Addizionale comunale	59
<b>Totale</b>	<b>154.267</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2019, pari a Euro 3.482.943, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale.

Gli altri debiti al 31/12/2019 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti vs.dipend. C/retrib.	6.018
Ferie maturate e non godute	5.265
Debiti c/compensi da pagare	13.668
Debiti verso soci per capitale da liq	1.200
Debiti verso soci per libretti chiusi	75.998
Debiti v/ex soci per somme da rimborsare	154.354
Debiti vs/condominio leopardi 18	2.736
Debiti vs/supercondominio leopardi 12-18	5.991
Debiti v/soci per conguaglio	5.489
Depositi cauzionali - la caffetteria	6.250
Deposito cauzionale - Passepartou	2.739
Debiti v/soci c/ costruzione sociale	187.990

Descrizione	Importo
Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi	72.738
Debiti v/soci c/cauzione box	8.339
Debiti v/aspiranti soci	77
<b>Totale</b>	<b>548.853</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2019 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	11.346.378	11.346.378
Debiti verso banche	3.482.943	3.482.943
Acconti	98.654	98.654
Debiti verso fornitori	253.743	253.743
Debiti tributari	154.267	154.267
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.288	10.288
Altri debiti	548.853	548.853
<b>Debiti</b>	<b>15.895.126</b>	<b>15.895.126</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	-	-	11.346.378	11.346.378
Debiti verso banche	3.482.943	3.482.943	-	3.482.943
Acconti	-	-	98.654	98.654
Debiti verso fornitori	-	-	253.743	253.743
Debiti tributari	-	-	154.267	154.267
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.288	10.288
Altri debiti	-	-	548.853	548.853
<b>Totale debiti</b>	<b>3.482.943</b>	<b>3.482.943</b>	<b>12.412.183</b>	<b>15.895.126</b>

Nelle garanzie al 31/12/2019 sono presenti solo le ipotecarie prestate sui finanziamenti ricevuti:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Mutuo Molinazzo 12 (cappotto termico)         | Ipoteca € 2.000.000 |
| 2. Mutuo Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)    | Ipoteca € 5.000.000 |
| 3. Mutuo Leopardi facciate                       | Ipoteca € 2.000.000 |
| 4. Ipoteca di 2° grado a garanzia contributo ERP | Ipoteca € 992.000   |

## 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
	11.346.378
<b>Totale</b>	<b>11.346.378</b>

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
914.904	978.213	(63.309)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	5.519	(554)	4.965
<b>Risconti passivi</b>	972.694	(62.755)	909.939
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>978.213</b>	<b>(63.309)</b>	<b>914.904</b>

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

Descrizione	Importo
Ratei 14 <sup>ma</sup> mensilità	4.915
Rateo interessi passivi deposito cauzionale	50
Risconti passivi contributi pubblici SACC	809.517
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	99.749
Risconto passivo canone alloggio	673
	<b>914.904</b>

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

Non sono presenti al 31/12/2019 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 99.749 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 € 809.517 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.501.430	2.061.961	439.469

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.934.317	3.260.802	(326.485)
Variazioni rimanenze prodotti	(1.140.600)	(1.277.623)	137.023
Variazioni lavori in corso su ordinazione	614.405		614.405
Altri ricavi e proventi	93.308	78.782	14.526
<b>Totale</b>	<b>2.501.430</b>	<b>2.061.961</b>	<b>439.469</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	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	878.632	844.521	34.110
Canone di godimento box	97.167	96.848	319
Affitti commerciali: circolo Partito Democratico	322	319	3
Affitto spazi cooperativa	82	123	- 41
Affitti commerciali: Poste Italiane	39.432	41.623	- 2.191
Affitti commerciali: La caffetteria di Fabio	-	11.831	- 11.831
Affitti commerciali: Passepartout	11.000	8.174	2.826
Affitti commerciali: Ufficio Caffè Molinazzo	13.376	1.396	11.980
Assegnazioni alloggi ai soci	1.113.157	1.517.078	- 403.920
Rimborsi da soci per spese alloggi:	-	-	-
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	8.937	8.804	133
Arrotondamenti	62	9	53
Rimborsi diversi	14.854	3.577	11.277
Rec.spese gestione depositi	2.003	1.884	119
Recupero spese riscaldamento	141.487	132.305	9.182
Recupero energia elettrica	20.205	18.137	2.068
Recupero spese acqua	42.590	45.925	- 3.335
Recup. Fornitura acqua calda	37.010	32.668	4.342
Recupero acqua fredda a consumo	3.530	3.109	421
Recupero gest.ascensori	27.622	22.978	4.643
Recupero manut.alloggi	89.823	30.064	59.759
Recupero manut.alloggi-box	13.699	6.557	7.142
Recupero gest.fosse biologiche	11.278	11.314	- 36
Recupero spese varie e mater.consum	466	314	152
Recupero gest.giardini e cancelli	21.130	31.958	- 10.828
Recupero addebiti singoli soci	2.603	9.090	- 6.487
Recupero manut. Impianti riscaldamento	4.689	4.779	- 90
Recupero assicurazioni stabili	38.354	38.333	21

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Recupero pulizie stabili	121.673	110.047	11.627
Recupero rifiuti e p. Carrai	562	561	1
Recup.costi posta straord.	1.026	787	240
Recupero Passepartout	7.616	4.467	3.149
Recupero spese servizi amministrat.	168.363	218.901	- 50.538
Recupero imu	1.599	2.332	- 733
Abbuoni passivi	- 33	- 13	- 20
<b>Totale</b>	<b>2.934.317</b>	<b>3.260.802</b>	<b>- 326.485</b>

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 93.308 sono così dettagliati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Ricavi da attività sociali	760	-	760
Rimborsi da assicurazione	7.435	3.282	4.153
Rimborso spese iscrizione soci	3.700	975	2.725
Sopravvenienze attive	18.617	4.318	14.299
Plusvalenze	-	1	- 1
Contributi su via Europa 8 erp	53.818	56.697	- 2.878
Ricavi da scambio sul posto erp	783	444	339
Recupero spese legali	1.378	2.195	- 817
Incentivi Gse	6.817	10.871	- 4.054
<b>Totale</b>	<b>93.309</b>	<b>78.782</b>	<b>14.527</b>

Nel conto di ricavo "Contributi su via Europa 8 ERP" il valore è di € 53.818 e corrisponde alla copertura degli interessi su mutuo pagati nel 2019.

La rimanente parte del contributo ancora da riscontare negli esercizi futuri si trova nella voce Risconti passivi per contributi pubblici per € 809.517.

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 6.817 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>	1.821.160
<b>Altre</b>	1.113.157
<b>Totale</b>	2.934.317

### 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
Italia	2.934.317
<b>Totale</b>	<b>2.934.317</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.846.686	1.370.388	476.298

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.378	3.921	457
Servizi	1.466.973	905.187	561.786
Salari e stipendi	113.866	88.670	25.196
Oneri sociali	28.396	22.501	5.895
Trattamento di fine rapporto	8.879	7.141	1.738
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.606	1.606	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	135.502	135.229	273
Accantonamento per rischi	40.000		40.000
Oneri diversi di gestione	47.086	206.133	(159.047)
<b>Totale</b>	<b>1.846.686</b>	<b>1.370.388</b>	<b>476.298</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	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
<b>Costi per proprietà indivisa</b>			
Riscaldamento	149.822	139.485	10.337
Luce e forza motrice	25.139	24.626	513
Acqua potabile	47.444	50.240	- 2.796
Fornitura teleriscaldamento	33.667	29.387	4.280
Utenze alloggi cooperativa	-	146	- 146
Ristrutturazioni alloggi	73.152	134.075	- 60.923
Manutenzione ascensori	25.475	21.651	3.824
Manutenzione alloggi	96.883	32.281	64.601
Manutenzione alloggi e box	10.868	5.494	5.374
Gestione fosse biologiche	11.466	11.521	- 55
Gestione spese varie	474	324	149
Giardini e cancelli	21.483	32.545	- 11.062
Manutenzioni a carico coop	20.867	15.738	5.128
Progetto e d.l. Manut.alloggi	350	1.379	- 1.029
Progetto e d.l. Manut.box	3.138	1.144	1.994

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Costi riacdebitati ai soci	2.993	9.093	- 6.100
Manutenzione impianti di riscaldamento	4.704	5.042	- 338
Riqualificazione facciate Pa	-	9.984	- 9.984
Rifacimento manto di copertura Parini	-	9.000	- 9.000
Assicurazioni stabili	40.796	42.073	- 1.276
Pulizie	124.179	112.542	11.637
Indennita' posta straordinaria	1.026	787	239
Acqua potabile ufficio	602	250	351
Energia elettrica ufficio	2.773	2.647	126
Riscaldamento ufficio	2.848	2.365	483
Telefoniche	5.940	6.203	- 263
Servizi internet	3.717	1.780	1.937
Manutenzioni contrattuali	1.409	2.773	- 1.365
Manutenzioni varie	1.245	2.647	- 1.402
Legali	4.600	11.006	- 6.406
Notarili	1.506	1.529	- 24
Consulenze tecniche	-	3.675	- 3.675
Consulenze e prestazioni	16.549	20.644	- 4.095
Revisioni bilancio	7.250	7.400	- 150
Altre prestazioni professionali	-	160	- 160
Revisione lega	1.964	1.964	-
Postali	3.526	1.960	1.566
Assicurazioni	6.677	6.653	24
Pulizie ufficio	5.569	5.400	169
Spese bancarie	1.325	2.023	- 698
Varie	150	158	- 8
Elaborazione paghe	2.380	2.210	170
Assistenza software	12.421	13.960	- 1.539
Amministrative	2.469	7.186	- 4.717
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	4.382	3.313	1.069
Revisore unico	5.928	5.408	520
Buoni pasto	4.306	4.225	81
Viaggi e trasferte	138	43	96
Pubblicita'	1.897	5.171	- 3.274
Spese per intermediazione	6.000	3.805	2.195
Compensi amministratori	40.823	58.000	- 17.177
Contributi inps amministratori	6.644	11.189	- 4.544
Costi alloggi invenduti	3.609	17.485	- 13.876
<b>Costi per proprietà divisa</b>			
Opere extra capitolato	-	3.403	- 3.403
Prestazioni tecniche professionali	14.125	-	14.125
Progettazione	32.952	-	32.952
Altre prestazioni e consulenze tecniche	1.530	-	1.530
Consulenze legali e notarili	6.265	-	6.265
Altre prestazioni professionali	10.530	-	10.530
Spese varie	885	-	885
Imposte ipotecarie/catastali	21.618	-	21.618

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Acquisto terreno/fabbricato	526.500	-	526.500
<b>Totale</b>	<b>1.466.973</b>	<b>905.187</b>	<b>561.786</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	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.666	1.666	0
Abbonamenti	407	412	- 4
Omaggi	-	551	- 551
Tassa rifiuti e Cosap	570	570	-
Imposta di registro	800	935	- 135
Altre imposte e tasse	-	-	-
Cciaa	1.280	617	664
Imu	27.484	27.866	- 382
Liberalità pubblicità e propaganda	2.500	2.500	-
Attività sociali	689	563	126
Contributo ass. Alcab	10.000	10.000	-
Perdite su crediti	-	158.187	- 158.187
Iva indetraibile	103	40	63
Sopravvenienze passive	1.587	2.227	- 641
<b>Totale</b>	<b>47.086</b>	<b>206.133</b>	<b>- 159.047</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(381.160)	(393.756)	12.596

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	10.940	9.756	1.184
(Interessi e altri oneri finanziari)	(392.100)	(403.512)	11.412
<b>Totale</b>	<b>(381.160)</b>	<b>(393.756)</b>	<b>12.596</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	130.354
Altri	261.746
<b>Totale</b>	<b>392.100</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	125.090	125.090
Sconti o oneri finanziari	5.264	5.264
Interessi su finanziamenti	261.067	261.067
Altri oneri su operazioni finanziarie	679	679
<b>Totale</b>	<b>392.100</b>	<b>392.100</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	8.388	8.388
Altri proventi	2.552	2.552
<b>Totale</b>	<b>10.940</b>	<b>10.940</b>

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
76.753	61.395	15.358

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	76.753	61.395	15.358
IRES	71.032	55.981	15.051
IRAP	5.721	5.414	307
<b>Totale</b>	<b>76.753</b>	<b>61.395</b>	<b>15.358</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 :

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	273.584	
Onere fiscale teorico (%)	24	65.660
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Redditi dei fabbricati	879.798	

Descrizione	Valore	Imposte
Costi relativi agli immobili	755.475	
Imu e altre imposte indeducibili	27.484	
Accant. Fondo rischi	40.000	
Interessi passivi eccedenti 0,90	213.584	
Telefoniche	1.931	
Ammortam. indeducibili	121.619	
Sopravvenienze passive e perdite	1.587	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	7.571	
<b>Totale</b>	<b>2.049.049</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	<b>0</b>	
Canoni di godimento soci	(878.632)	
57% Utile dell'esercizio	(112.194)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(40.488)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(145.591)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(756.202)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR 3b	(53.818)	
50% imu su immobili strumentali	(11.002)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(28.741)	
Totale	(2.026.668)	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	<b>0</b>	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Imponibile fiscale	295.965	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		71.032

### 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.

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	31/12/2019	31/12/2018
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	47.467	0

### 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 / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

Compenso Società di revisione L. 59 Euro 7.250

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.928
Servizi di consulenza fiscale	16.549
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>22.477</b>

### 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	693	2,58
Quote	859	25,82
<b>Totale</b>	<b>1.552</b>	<b>23.967,32</b>



I soci alla data del 31 dicembre 2019 erano 1.528, i soci ammessi nel corso dell'esercizio sono stati 71 con azioni da € 25,82; i soci receduti sono stati 99 con 102 quote da € 2,58 e 42 con azioni da € 25,82.

La distinzione tra i due tipi di quote dipende dal fatto che, in occasione degli adeguamenti di legge (127/71, 59/92, ecc.), non è stato previsto l'obbligo per i soci già iscritti di adeguare il valore della loro quota al nuovo più elevato valore: sicché alcuni possiedono quote del valore originario e altri con il valore aggiornato.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Quote	795	3	693	3
Quote	830	26	859	26
<b>Totale</b>	1.625	-	1.552	-

## 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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c., si segnala che è stata fatta l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del COVID-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Cooperativa: sulla base di quanto attualmente disponibile e degli scenari allo stato configurabili, non sono sorte evidenze che possano mettere in discussione la sussistenza del presupposto della continuità. Gli eventi di cui abbiamo fatto cenno, non hanno in ogni caso modificato la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultante dal bilancio al 31.12.2019, che stiamo sottoponendo all'approvazione dell'assemblea dei soci.

## 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.

**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 € 47.171,56 (lordi) - € 47.015,29 (netto). 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	€ 9.336,61 (lordo) € 9.300,01 (netto) Valuta accreditato 31 /01/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica - rifacimento tetto e fornitura installazione schermature solari stabile via Parini 5-7-9 a Cormano
		€ 31.018,26 (lordo) € 30.981,66 (netto)-valuta	

**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 € 47.171,56 (lordi) - € 47.015,29 (netto). 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.2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	accredito 31/01 /2019	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	€ 1.086,01 (lordo) € 1.072,76 (netto) - valuta accredito 01/04/2019	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	€ 1.654,07 (lordo) € 1.633,89 (netto) - valuta accredito 31/05/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.5	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.106,79 (lordo) € 2.081,08 (netto) - valuta accredito 31/05/2019	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	€ 1.969,92 (lordo) € 1.945,89 (netto) - valuta accredito 31/05/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 47.171,56 (lordo) - € 47.015,29 (netto)			

## 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 31/12/2019	Euro	196.831
30% a riserva legale	Euro	59.049
3% ai fondi mutualistici	Euro	5.905
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	131.877

### 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					
		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%

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
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%

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.

Il 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 31/12/2019**

Signore socie e signori soci,

dopo 110 bilanci annuali della nostra cooperativa, la relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019, non sarà letta e commentata alla vostra presenza.

Ci dispiace. Per la prima volta, in conseguenza dell'emergenza epidemiologica del Covid-19, per tutelare la salute di tutti, la vostra partecipazione deve essere a distanza. Si tratta di una modalità 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.

La salute è importante e le leggi vanno rispettate, esattamente come stiamo facendo ora in questa circostanza.

Ci siamo quindi trovati a dover sperimentare la partecipazione dei soci all'assemblea attraverso il Rappresentante Designato di cui 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. Una figura prevista per le società con azioni quotate in borsa e che il citato Decreto legislativo (con l'art. 135-*duodecies*), nella sua stesura permanente ritiene inapplicabile alle società cooperative.

Il decreto-legge n. 18/2020, con l'articolo 106, prevede la deroga di tale divieto e consente alle cooperative la nomina del Rappresentante Designato che può essere chiunque, un soggetto qualsiasi (quindi anche un soggetto giuridico, una società) estraneo alla cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione ha scelto un collaboratore che tutti i soci assegnatari conoscono Biagio Adduci. Abbiamo 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.

L'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 196.831.

Un bellissimo risultato che unitamente ad altri buoni risultati della Cooperativa avrebbe meritato una bella festa che la crisi sanitaria ci costringe a rinviare.

Nel corso dell'esercizio abbiamo effettuato diverse nuove attività:

- . **Nominato il Collegio sindacale;**
- . **Gestito gli alloggi sociali con la consueta attenzione;**
- . **Fornito ai soci assegnatari i servizi nel miglior modo possibile;**
- . **Impostato il nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei;**

A inizio anno abbiamo avuto informazioni di un'area in vendita per un nuovo intervento di edilizia libera sul territorio di Cormano, tramite trasformazione di un capannone e terreno sito in via Cesare Battisti 50 in residenziale. Verificata la fattibilità economica e tecnica dell'opera si è dato incarico allo studio Rebuscini+Cantoni per avere maggiori certezze tecniche e urbanistiche. Successivamente si è provveduto a chiedere ai nostri consulenti di Legacoop la fattibilità che viene ritenuta anche da loro interessante perché nei prossimi anni è previsto un aumento della popolazione sull'area metropolitana di Milano di circa 300.000 unità, che Milano città non potrà supportare e che si riverseranno quindi sull'hinterland. A seguire si è saputo di un'altra area adiacente a quella suindicata che era all'asta, la cui acquisizione avrebbe reso l'operazione ancora più vantaggiosa. Per questi motivi si è proceduto all'acquisto sia dell'area in vendita (ex Molina) sia di quella all'asta (ex Cartotecnica), sulle quali è stato presentato sia il piano d'indagine ambientale agli enti

preposti, sia la richiesta al Comune del parere preliminare al nuovo intervento abitativo. Ad oggi stiamo presentando il piano attuativo per potere poi procedere alla richiesta della concessione edilizia.

. **Aggiornato il libro soci:** con la ricerca dei soci nati prima del 31/12/1930 al fine di verificare l'interesse all'iscrizione in cooperativa, recesso soci senza interesse ed esclusione soci irreperibili.

. **Ultimato i Rogiti notarili edilizia libera:** sottoscritti n.5 rogiti notarili nel corso del 2019, all'inizio del 2020 è stato rogitato l'ultimo appartamento in edilizia libera.

L'intervento edilizio di via Leopardi, 18 a Cormano concluso nel 2017 ha visto la realizzazione di 24 alloggi e a inizio 2020 tutte le unità abitative con relative pertinenze sono state vendute. L'operazione ha consentito sia di aumentare il patrimonio della Società (27 alloggi in più da destinare ai soci attraverso la realizzazione della palazzina cosiddetta ERP) sia di avere un utile consistente da destinare alle finalità della nostra cooperativa.

. **Ridotto le spese COPAL a carico Soci assegnatari:** Nel 2019 sono state rese operative le decisioni di ridurre le spese cosiddette COPAL, che fino ad ora erano state tutte a carico dei soci assegnatari, inserendole invece (alcune totalmente altre parzialmente) come spese a carico Cooperativa e che hanno portato un risparmio totale per i Soci assegnatari di €.76.993,47. Le voci totalmente a carico Coop a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Consulenze (Fiscalista), Revisioni contabili Hermes, Revisione Lega, infortuni cumulativa C.d.A., Responsabilità civile verso terzi C.d.A., Tutela legale C.d.A., Compensi revisore unico, 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 e trattamento di fine rapporto. Anche i compensi agli Amministratori, che nel 2019 sono stati di €.40.822,58 (al netto contributo Inps), sono rimasti interamente a carico Coop, così come tutte quelle spese relative alla gestione della proprietà indivisa per un totale di €.124.774.

. **Recuperato Credito IMU dell'anno 2012** di € 30.076 a fronte dei € 14.132 previsti e sui quali non si riusciva ad avere risposta dall'Amministrazione Comunale

. **Adeguate canone assegnazioni secondo box:** per incentivare l'assegnazione dei box sfitti, delibera di riduzione canone assegnazione e azzeramento dei costi di registrazione per i soci assegnatari.

. **Definito recupero costi ristrutturazione Cappotto Termico - Papa Giovanni:** delibera di adeguamento dei canoni di assegnazione, maggiorazione di € 15,00 mq per i canoni inferiori a € 35,00 mq.

. **Effettuato beneficenza:** Lega Ambiente € 1.000 – Croce Rossa Italiana € 500,00 – Istituto Comprensivo XXV Aprile per concorso "Kangourou" € 1.000. Quest'ultima donazione ha permesso per la prima volta ai nostri ragazzi di partecipare alle olimpiadi di matematica, supporto fondamentale per permettere la trasferta dei ragazzi stessi.

. **Rinnovato Statuto con Delibera C.d.A. 05/11/2019: Nuovo Testo di Statuto – Nomina Collegio Sindacale – Nuovo Testo Regolamento Prestito sociale:**

Nomina del Collegio sindacale per obblighi di legge che recentemente (Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n.14 art. 379 comma 1) hanno imposto a Società come la nostra di averlo.

Nuovo Testo di Regolamento del Prestito sociale, seguendo i consigli di Legacoop, a cui siamo affiliati, al fine di garantire un maggior livello di sicurezza sui depositi dei soci prestatori e fornire maggiori informazioni sul prestito sociale.

. **Effettuato i seguenti Interventi Tecnici di rilievo eseguiti nel 2019:**

**Via Molinazzo 12.** A completamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato sono continuate le opere risanamento dei balconi ammalorati, le stesse proseguiranno anche negli anni a venire fino a completo risanamento di tutti balconi identificati. Inoltre è stato sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni e di centralino in portineria.

**Via Leopardi 7.** È stata eseguita la tinteggiatura dei vani scala mediante l'applicazione di un rivestimento acrililossanico e contestualmente sono stati sostituiti i corpi illuminanti presenti sui pianerottoli. Inoltre è stato sostituito il cancello carraio compresa la motorizzazione oleodinamica.

**Papa Giovanni 20.** Nel mese di maggio sono iniziati i lavori di riqualificazione dello stabile, in particolare è stata completata la posa del cappotto termico ed il rifacimento dei balconi nella palazzina A, mentre sono ancora in corso le lavorazioni sulla palazzina B. È stato eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti ascensore delle scale B/C, mediante la sostituzione delle funi di trazione e delle pulegge. Sono stati ultimati gli interventi previsti per l'ottenimento del rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi, in attesa di ricevere l'approvazione da parte dei Vigili del Fuoco. Inoltre a partire dal mese di dicembre è stato esteso il servizio di pulizie/portineria anche nelle ore pomeridiane.

**Matteotti 1.** È stato eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria sull'impianto ascensore della scala D, mediante la sostituzione delle funi di trazione e della puleggia.

#### Eventi di rilievo effettuati nel 2020:

. **Area Battisti** Protocollato in Comune nel mese di gennaio la proposta di Piano Attuativo per l'area ex Molina/ex Cartotecnica, in fase di ottenimento autorizzazioni da parte degli enti preposti.

. Inoltre sono stati effettuati i seguenti **interventi di manutenzione** nell'anno in corso su nostri immobili:

**Molinazzo 12.** Ripristino del manto di copertura mediante la sostituzione delle tegole danneggiate e la pulizia dei canali di gronda. Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante.

**Leopardi 7.** Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante.

**Matteotti 1.** Manutenzione straordinaria sugli impianti ascensore delle scale B/C, mediante la sostituzione delle funi di trazione e delle pulegge.

**Papa Giovanni 20.** Prevista l'ultimazione della riqualificazione dello stabile "cappotto termico e balconi". Manutenzione straordinaria sull'impianto ascensore della scala A, mediante la sostituzione delle funi di trazione e della puleggia. Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante.

**Europa 8.** Tinteggiatura vano scala

Tutto ciò con la forza della nostra esperienza e dei nostri principi ed ideali: la mutualità, la solidarietà, l'accoglienza, senza lucro, senza egoismi, pur rimanendo un'impresa cooperativa.

In questi frangenti torna con forza nella nostra mente il pensiero di Alfred Marshall: **"Alcuni movimenti hanno un elevato scopo sociale, altri invece un fine economico; solamente le cooperative li hanno entrambi."**

Ma le novità più significative e, purtroppo, drammatiche le stiamo vivendo ora, nel corso del corrente esercizio.

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

Le misure attuate per contenere la pandemia da "Covid-19" nel settore dei servizi immobiliari residenziali hanno imposto uno stop forzato e inatteso. Lo scenario a breve e medio termine, che prima dell'emergenza sanitaria delineava un consolidamento del mercato immobiliare, si presenta ora più che mai incerto. Il "lockdown" ha imposto la sospensione di gran parte delle attività con conseguenti ripercussioni sulle assegnazioni di alloggi e sui cantieri. La prospettiva di una crisi economica duratura può avere impatti negativi sia sul lato dell'acquisto (meno reddito disponibile, disoccupazione, restrizione del credito), sia sul lato della locazione (morosità dei soci assegnatari).

Nel nostro caso:

- Aumento delle richieste di dilazione canoni di assegnazione
- Fermo dei cantieri
- Slittamento delle assegnazioni programmate
- Blocco delle richieste di ammissione a socio (solo nel periodo di lockdown)
- Nuova organizzazione dell'ufficio amministrativo su appuntamento
- Investimenti in dispositivi per promuovere lo "smart working"
- Aggiornamenti costanti ai soci anche tramite sito internet e pagina facebook

Altra novità è stata quella di effettuare, come meglio specificato avanti, delle **Donazioni** a seguito della

pandemia. Più precisamente:

- 5.000 €, che insieme alle donazioni di molte altre Cooperative della zona, hanno permesso di acquistare diversi respiratori donati agli Ospedali della zona Nord di Milano (Niguarda, Bassini, Sacco etc.);
- 2.500 € al Comune di Cormano per la distribuzione di generi alimentari alle persone bisognose di Cormano.

Altra conseguenza del COVID-19 è stata quella relativa all'Assemblea. Eravamo pronti per la convocazione dell'Assemblea generale dei soci, che come di consueto è convocata in prima convocazione entro il 30 aprile e la seconda convocazione tra la metà e la fine di maggio ma dopo la chiusura dell'esercizio siamo stati raggiunti dal coronavirus o Covid-19, che colpisce soprattutto le persone più deboli, per lo più anziani e che ha portato l'OMS, l'11 marzo, a comunicare che si tratta di una pandemia.

Il Governo italiano ha quindi 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.

Tutti chiusi in casa tranne i medici, gli infermieri, le forze dell'ordine e altre figure essenziali per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, e aiutare chi aveva bisogno, anche se negli ospedali mancavano i ventilatori polmonari per la terapia intensiva.

Per contribuire in qualche modo a questa situazione difficile, invitati dal nostro consulente Nino Buscemi, abbiamo partecipato alla raccolta fondi per l'acquisto dei predetti ventilatori da donare agli ospedali pubblici Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini.

Il 20 marzo scorso con il nostro consulente e altre undici cooperative come la nostra, è stato costituito il "Comitato per la Tutela della Salute dei Cittadini Contro il Covid-19" che ha consentito di donare in tempi brevi, dapprima cinque ventilatori a marzo e poi, verso la metà di aprile altri quattro.

Noi operatori, 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.

Tornando ai temi più giuridici e tecnici del bilancio ribadiamo che ai sensi dell'art. 2428 l'attività viene svolta nella sede di Cormano, in via Molinazzo, 6 e negli edifici sociali.

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

### **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 altrettanto 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 31/12/2019 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.

## 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

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

### Clima sociale e politico

È malato. Il clima sociale e politico italiano è affetto da grave malattia. Anche quando ci sono segnali positivi non mancano coloro che vanificano tutto e fanno apparire negativo anche quello che non lo è e si continua a seminare odio, astio. In queste condizioni è tutto più difficile.

### L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2019 abbiamo prestato la necessaria attenzione affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere lo standard di qualità che consente ai soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza.

In particolare, sono stati eseguiti in tutti gli stabili i lavori programmati nel corso dell'anno.

### 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 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, come sempre, un incremento che va oltre la capitalizzazione degli interessi.

La nostra cooperativa considera fondamentale la raccolta del prestito da soci che destina totalmente per il conseguimento dello scopo sociale che come si è detto è reso difficile a causa del disinteresse degli enti pubblici che non sono capaci di cogliere l'offerta delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

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, già da ora, 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 triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato.

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2019, pari ad euro 11.346.378, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 25.578.072, 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.**

Nel corso delle verifiche periodiche e della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione il Collegio Sindacale ha potuto constatare, e ne dà atto, 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 i Comuni.
- 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 che risulta 0,85 ed è pertanto un ottimo risultato.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	3.027.625	3.339.584	4.810.744
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	698.544	749.626	1.283.913
Reddito operativo (Ebit)	654.744	691.573	1.221.942
Utile (perdita) d'esercizio	196.831	236.422	749.002
Attività fisse	34.775.724	34.432.847	34.703.184
Patrimonio netto complessivo	25.578.072	25.387.726	25.172.817
Posizione finanziaria netta	(8.166.028)	(8.502.694)	(10.462.697)

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	2.501.430	2.061.961	2.778.496
margine operativo lordo	698.544	749.626	1.283.913
Risultato prima delle imposte	273.584	297.817	824.326

### Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	2.934.317	3.260.802	(326.485)
Costi esterni	2.084.632	2.392.864	(308.232)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>849.685</b>	<b>867.938</b>	<b>(18.253)</b>
Costo del lavoro	151.141	118.312	32.829
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>698.544</b>	<b>749.626</b>	<b>(51.082)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	137.108	136.835	273
<b>Risultato Operativo</b>	<b>561.436</b>	<b>612.791</b>	<b>(51.355)</b>
Proventi non caratteristici	93.308	78.782	14.526
Proventi e oneri finanziari	(381.160)	(393.756)	12.596
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>273.584</b>	<b>297.817</b>	<b>(24.233)</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>273.584</b>	<b>297.817</b>	<b>(24.233)</b>
Imposte sul reddito	76.753	61.395	15.358
<b>Risultato netto</b>	<b>196.831</b>	<b>236.422</b>	<b>(39.591)</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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,01	0,01	0,03
ROE lordo	0,01	0,01	0,03
ROI	0,02	0,02	0,03
ROS	0,22	0,21	0,26

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	210	1.816	(1.606)
Immobilizzazioni materiali nette	34.578.776	34.182.426	396.350
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	183.779	235.646	(51.867)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>34.762.765</b>	<b>34.419.888</b>	<b>342.877</b>
Rimanenze di magazzino	914.405	1.440.600	(526.195)
Crediti verso Clienti	61.387	71.974	(10.587)
Altri crediti	219.764	276.265	(56.501)
Ratei e risconti attivi	4.790	5.805	(1.015)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.200.346</b>	<b>1.794.644</b>	<b>(594.298)</b>
Debiti verso fornitori	253.743	342.971	(89.228)
Acconti	98.654	319.238	(220.584)
Debiti tributari e previdenziali	164.555	140.186	24.369
Altri debiti	270.797	77.053	193.744
Ratei e risconti passivi	914.904	978.213	(63.309)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.702.653</b>	<b>1.857.661</b>	<b>(155.008)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(502.307)</b>	<b>(63.017)</b>	<b>(439.290)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	78.103	69.436	8.667
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	438.255	397.015	41.240
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>516.358</b>	<b>466.451</b>	<b>49.907</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>33.744.100</b>	<b>33.890.420</b>	<b>(146.320)</b>
Patrimonio netto	(25.578.072)	(25.387.726)	(190.346)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(3.240.432)	(3.469.984)	229.552
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.925.596)	(5.032.710)	107.114
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(33.744.100)</b>	<b>(33.890.420)</b>	<b>146.320</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della 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 alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	(9.197.652)	(9.045.121)	(9.530.367)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,74	0,73
Margine secondario di struttura	(5.427.903)	(5.095.727)	(4.622.094)
Quoziente secondario di struttura	0,84	0,85	0,87

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	6.648.267	6.400.866	247.401
Denaro e altri valori in cassa	2.067	2.976	(909)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>6.650.334</b>	<b>6.403.842</b>	<b>246.492</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso soci per finanz. (prestiti sociali)	11.346.378	10.675.483	670.895
Quota a breve di finanziamenti	229.552	761.069	(531.517)
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>11.575.930</b>	<b>11.436.552</b>	<b>139.378</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(4.925.596)</b>	<b>(5.032.710)</b>	<b>107.114</b>
Quota a lungo di finanziamenti	3.253.391	3.482.943	(229.552)
Crediti finanziari	(12.959)	(12.959)	
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(3.240.432)</b>	<b>(3.469.984)</b>	<b>229.552</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(8.166.028)</b>	<b>(8.502.694)</b>	<b>336.666</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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	0,52	0,51	0,41
Liquidità secondaria	0,59	0,62	0,63
Indebitamento	0,62	0,64	0,66
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,84	0,85	0,86

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,84, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

## 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	527.434
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	4.418

### 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, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

### 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.

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.

### Evoluzione prevedibile della gestione

La Cooperativa continuerà nella sua secolare attività a svolgere i consueti servizi legati all'abitare sia ai soci attuali che quelli futuri.

### 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.

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 (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

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
	RISERVA PER RIV. L.72/83	RISERVA PER RIV. L.576/75	RISERVA DI RIVALUT. D.L. 185/2008		
Fabbricati	<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 e Codice Fiscale n. 03526890151  
R.E.A. di Milano 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 31/12/2019 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.

Precedentemente al 16 dicembre 2019 la Cooperativa, non ricorrendone l'obbligo, non era dotata dell'organo di controllo per la vigilanza e l'osservanza della legge e dello statuto, rispetto ai principi di corretta amministrazione ed in particolare l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo corretto funzionamento.

Siamo stati opportunamente informati dagli Amministratori, 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.

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri previsti dalla legge.

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 31/12/2019, 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.

Il Revisore incaricato ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e tale giudizio non evidenzia incoerenze con il bilancio; e che inoltre, la relazione del Revisore è stata predisposta in tempo e non evidenzia rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere giudizi o richiami di informativa ad eccezione di quella dovuta per l'emergenza sanitaria da COVID-19, pertanto, da quello che abbiamo così potuto constatare, il giudizio è positivo.

## **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, propone all'assemblea di approvare il bilancio al 31.12.2019.

CORMANO, il 10 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Nicola Palmieri - Presidente

Francesco Morabito

Paolo Sacconi

# COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA

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

## RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Ai soci della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA

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

#### **Giudizio**

---

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA , costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2019, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2019, 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**

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente 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. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

#### **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 tali scelte.

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

### **Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I miei 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 mio 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), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;
- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto 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, sono tenuto 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 mio giudizio. Le mie 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;

- ho 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.

Ho 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.

### **Richiamo d'informativa**

Richiamo l'attenzione sulla circostanza che, come descritto nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, compresa l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del COVID-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Cooperativa, il mio giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

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

---

#### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2 lettera e) del D. Lgs. 39/10**

Gli amministratori della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n.720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2019 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. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

CORMANO, il 10 giugno 2020

Il Revisore  
dottor Nicola Palmieri

## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N.59

Ai Soci della  
**COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.**  
Via Molinazzo, 6  
20032 Cormano (MI)

e 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 della **COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, 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 **COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.** al 31 dicembre 2019, 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.

#### **Sede legale ed amministrativa**

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142  
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. -- P.IVA e CF 02205710409  
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641  
E-mail: [segreteria@hermesrevisione.com](mailto:segreteria@hermesrevisione.com)  
E-mail: [amministrazione@hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@hermesrevisione.com)  
Pec: [amministrazione@pec.hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@pec.hermesrevisione.com)  
Sito web [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)

## *Altri aspetti*

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, la revisione legale ex art. 13 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

## *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:

### **Sede legale ed amministrativa**

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142  
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. - P.IVA e CF 02205710409  
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641  
E-mail: [segreteria@hermesrevisione.com](mailto:segreteria@hermesrevisione.com)  
E-mail: [amministrazione@hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@hermesrevisione.com)  
Pec: [amministrazione@pec.hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@pec.hermesrevisione.com)  
Sito web [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)

- 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.

## Sede legale ed amministrativa

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142  
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. - P.IVA e CF 02205710409  
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641  
E-mail: [segreteria@hermesrevisione.com](mailto:segreteria@hermesrevisione.com)  
E-mail: [amministrazione@hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@hermesrevisione.com)  
Pec: [amministrazione@pec.hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@pec.hermesrevisione.com)  
Sito web [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### *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 2019, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

(Dott.ssa Katia Colomba Lannes)

Hermes S.p.A.

*Katia Colomba Lannes*

Bologna, 19 Giugno 2020

### **Sede legale ed amministrativa**

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142  
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. - P.IVA e CF 02205710409  
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641  
E-mail: [segreteria@hermesrevisione.com](mailto:segreteria@hermesrevisione.com)  
E-mail: [amministrazione@hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@hermesrevisione.com)  
Pec. [amministrazione@pec.hermesrevisione.com](mailto:amministrazione@pec.hermesrevisione.com)  
Sito web [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)