

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

Stato patrimoniale

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

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

(1)

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

Conto economico

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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

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

BOZZA

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

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

Attività svolte

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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

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

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

Criteri di formazione

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

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto, ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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

Principi di redazione

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

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

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Prodotti finiti

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

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

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

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

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

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

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

Riconoscimento ricavi

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

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

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

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

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

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

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	20.824.934	20.824.934
Totale	20.824.934	20.824.934

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

Mobili e arredi

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

Macchine d'ufficio

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

Personal Computer e accessori

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

Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
Costo storico	

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

Contributi in conto capitale

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

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

Rata	1 rata 2019	2 rata 2020	3 rata 2021	4 rata 2022	5 rata 2023
Importo	9.337	9.337	9.337	9.337	9.337

Il contributo ricevuto nel 2020 ammonta ad € 9.337.

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

Rata	1 rata 2018	2 rata 2019	3 rata 2020	4 rata 2021	5 rata 2022
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 2020 ammonta a € 31.018.

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

Il contributo ricevuto nel 2020 ammonta a € 7.756.

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	12.959	12.959
Totale	12.959	12.959

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	12.959

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	12.959
Totale	12.959

Attivo circolante

Rimanenze

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

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

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

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

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

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

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

I crediti verso altri comprendono:

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

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

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

Ratei e risconti attivi

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

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
All'inizio dell'esercizio precedente	23.482	4.302.887	20.824.935	236.422	25.387.726
Altre variazioni					
incrementi	1.833	229.454			231.287
decrementi	1.348		2	39.591	40.941
Risultato dell'esercizio precedente				196.831	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	23.967	4.532.341	20.824.933	196.831	25.578.072
Altre variazioni					
incrementi	1.420	191.954	3	121.562	314.939
decrementi	485				485
Risultato dell'esercizio corrente				318.393	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	24.902	4.724.295	20.824.936	318.393	25.892.526

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

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

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

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

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

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

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

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

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

I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

L'indice di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

Indice di struttura finanziaria

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

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

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

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

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

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

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variazioni del prestito sociale

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

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

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

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

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

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

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

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	12.956.840
Totale	12.956.840

Ratei e risconti passivi

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

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

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	1.788.756
Cessione immobili	300.000
Totale	2.088.756

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.088.756

Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	2.088.756

Costi della produzione

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

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

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

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

Costi per servizi

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

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

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

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

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

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

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

Proventi e oneri finanziari

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

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	124.950
Altri	284.760
Totale	409.710

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

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	11.463	11.463
Altri proventi	1.567	1.567
Totale	13.030	13.030

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

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

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

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico {da inserire ove rilevante}:

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

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

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

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

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

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

Fiscalità differita / anticipata

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

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

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

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	47.082	14.768

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

- Polizza Unipol a favore di Grenke

Bene assicurato centralino telefonico Panasonic KX-NS500

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

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

- Polizze assicurative Unipol con vincolo a favore Banco BPM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ipotecche prestate sui finanziamenti ricevuti euro 11.592.000.

	Importo
di cui reali	11.592.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

Come sotto specificate:

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

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

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

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

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

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

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

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Flavio Motta

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

B
O
N
I
A