

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 31/12/2016

Stato patrimoniale attivo	31/12/2016	31/12/2015
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	4.608	6.144
	<u>4.608</u>	<u>6.144</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	29.599.087	29.346.283
4) Altri beni	7.556	13.038
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	3.779.531	1.268.750
	<u>33.386.174</u>	<u>30.628.071</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d-bis) altre imprese	546	702
	<u>546</u>	<u>702</u>
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- oltre 12 mesi	2.286	13.542
	<u>2.286</u>	<u>13.542</u>
	<u>2.832</u>	<u>14.244</u>
Totale immobilizzazioni	33.393.614	30.648.459
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
3) Lavori in corso su ordinazione	4.750.471	3.005.040
	<u>4.750.471</u>	<u>3.005.040</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	89.048	87.430
- oltre 12 mesi	127.913	141.327
	<u>216.961</u>	<u>228.757</u>
5-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	268.384	165.919
- oltre 12 mesi	120.127	120.127
	<u>388.511</u>	<u>286.046</u>
5-quater) Verso altri		
- entro 12 mesi	17.854	24.967
	<u>17.854</u>	<u>24.967</u>

		623.326	539.770
<i>IV. Disponibilità liquide</i>			
1) Depositi bancari e postali		4.381.610	2.561.468
3) Denaro e valori in cassa		1.042	1.836
		4.382.652	2.563.304
Totale attivo circolante		9.756.449	6.108.114
D) Ratei e risconti			
		25.079	46.928
Totale attivo		43.175.142	36.803.501
Stato patrimoniale passivo			
		31/12/2016	31/12/2015
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		21.393	20.608
III. Riserva di rivalutazione		20.824.934	20.824.934
IV. Riserva legale		3.284.219	3.125.972
VI. Altre riserve			
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)		(2)
		(1)	(2)
IX. Utile dell'esercizio		300.993	163.067
Totale patrimonio netto		24.431.538	24.134.579
B) Fondi per rischi e oneri			
4) Altri		123.349	125.883
Totale fondi per rischi e oneri		123.349	125.883
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
		56.383	50.390
D) Debiti			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi	9.477.275		8.580.591
		9.477.275	8.580.591
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	199.965		31.296
- oltre 12 mesi	5.266.399		1.655.218
		5.466.364	1.686.514
6) Acconti			
- entro 12 mesi	1.196.905		798.648
		1.196.905	798.648
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.357.029		786.126
		1.357.029	786.126
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi	553		
		553	
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	77.483		77.241
		77.483	77.241
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza			

sociale			
- entro 12 mesi	3.539		3.628
		3.539	3.628
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	165.320		211.267
- oltre 12 mesi	210.500		209.984
		375.820	421.251
Totale debiti		17.954.968	12.353.999
E) Ratei e risconti			
		608.904	138.650
Totale passivo		43.175.142	36.803.501
Conto economico			
		31/12/2016	31/12/2015
A) Valore della produzione			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.467.847	1.476.048
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		1.745.431	1.371.406
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	16.933		15.188
- contributi	16.578		
		33.511	15.188
Totale valore della produzione		3.246.789	2.862.642
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		4.415	3.116
7) Per servizi		2.358.072	2.119.880
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	76.809		77.973
b) Oneri sociali	19.422		19.308
c) Trattamento di fine rapporto	6.147		6.070
		102.378	103.351
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.536		1.536
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	83.380		84.965
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			9.358
		84.916	95.859
14) Oneri diversi di gestione		56.325	115.778
Totale costi della produzione		2.606.106	2.437.984
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		640.683	424.658
C) Proventi e oneri finanziari			
16) Altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- altri	5.914		11.626
		5.914	11.626
17) Interessi e altri oneri finanziari:			

- altri	325.873		249.426
		325.873	249.426
Totale proventi e oneri finanziari		(319.959)	(237.800)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)		320.724	186.858
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti	19.731		23.791
		19.731	23.791
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		300.993	163.067

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Nadia Donà

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



Nota integrativa al bilancio al 31/12/2016

Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 300.993.

Il bilancio della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2016, 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.

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto soci - cooperativa che la contraddistingue.

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 avvenuta dopo la chiusura del bilancio

Sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione le nuove disposizioni per la raccolta del risparmio sociale emanate dalla Banca d'Italia..

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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).

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.

Deroghe

(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.

Per la rivalutazione, che ha incrementato il valore degli immobili di circa 20 milioni di Euro, non è stata richiesta una perizia di stima da un professionista in quanto:

- non prevista dalla legge;
- i tempi per la ricerca del professionista e per la perizia sarebbero stati incompatibili con i termini statutari di convocazione dell'assemblea. Infatti, la rivalutazione degli immobili non costituisce, di per se, causa idonea ai sensi del 2° comma, seconda parte, dell'articolo 2364 c.c., per dilazionare la convocazione dell'assemblea entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio;
- i criteri di rivalutazione utilizzati, così come esposti nell'apposito capitolo dei beni materiali della presente nota integrativa, hanno comportato valori assolutamente inferiori rispetto a quelli correnti.

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 ripartire 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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputate 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

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:

- | | |
|------------------------------------|------|
| - fabbricati – sede 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 nell'esercizio, 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.

Lavori in corso su ordinazione

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base a:

- il metodo del costo sostenuto.

Partecipazioni

Le partecipazioni, tutte in imprese cooperative e consorzi, 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 31/12/2016, le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
- IRES 27,50% (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.

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	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Impiegati	3	3	
	3	3	

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

Attività**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.608	6.144	(1.536)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Rivalutazione	Svalutazioni	Riclassifiche	Altre variazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2016
Diritti brevetti industriali	6.144							1.536		4.608
	6.144							1.536		4.608

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
33.386.174	30.628.071	2.758.103

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	10.078.824
Rivalutazione monetaria	20.824.934
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.557.475)
Saldo al 31/12/2015	29.346.283
Acquisizione dell'esercizio	330.494
Ammortamenti dell'esercizio	(77.690)
Saldo al 31/12/2016	29.599.087

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31.12.2016	31.12.2015	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via matteotti n. 1 - abitazioni	2.844.055	2.770.222	73.833
Bar via molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale molinazzo 6	594.576	594.576	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via parini - abitazioni	1.325.822	1.288.730	37.092
Pc via molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via giovanni xxiii n. 20 alloggi	6.778.518	6.653.560	124.958
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	10.525.818	10.431.208	94.610
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	5.088.045	5.088.045	0
Fondo amm.to sede sociale nuova	-138.273	-120.436	-17.837
Fondo ammortamento fabbricati	-1.496.892	-1.437.040	-59.853
Totale	29.599.087	29.346.283	252.804

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 31/12/2016 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:

Riepilogo rivalutazioni					
Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	RISERVA PER RIV. L.72/83	RISERVA PER RIV. L.576/75	Riserva di rivalut. D.I. 185/2008		
	909.337	70.250	19.845.347		20.824.934

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.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	98.773
Ammortamenti esercizi precedenti	(85.735)
Saldo al 31/12/2015	13.038
Acquisizione dell'esercizio	209
Ammortamenti dell'esercizio	(5.690)
Arrotondamento	(1)
Saldo al 31/12/2016	7.556

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

Mobili	
Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2015	29.352
Costo totale al 31.12.2016	29.352
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2015	-24.513
g/c per cessione	
Quota ammortamento 2016	2.453
Fondo ammortamento totale al 31.12.2016	-26.966
Valore netto	2.386

Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2015	13.929
Costo totale al 31.12.2016	13.929
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2015	-10.244
g/c per cessione	
Quota ammortamento 2016	1.050
Fondo ammortamento totale al 31.12.2016	-11.294
Valore netto	2.635

Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2015	22.448
Costo totale al 31.12.2016	22.448
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2015	-20.495
Quota ammortamento 2016	661
Fondo ammortamento totale al 31.12.2016	-21.156
Valore netto	1.292

Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2015	33.044
Acquisti 2016	209
Costo totale al 31.12.2016	33.253
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2015	-30.483
g/c per cessione	
Quota ammortamento 2016	1.526
Fondo ammortamento totale al 31.12.2016	-32.009
Valore netto	1.244

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	1.268.750
Acquisizione dell'esercizio	2.510.781
Saldo al 31/12/2016	3.779.531

La voce immobilizzazioni in corso ed acconti comprende:

- tutti i costi relativi alla porzione dell'intervento edilizio riferiti alla realizzazione dell'immobile che è stato destinato a rimanere nel patrimonio della cooperativa per essere assegnato in godimento ai soci. Si dettagliano per significatività di importo alcuni dei costi sostenuti nell'esercizio: appalto 1.873.454, opere di urbanizzazione 31.928 e direzione lavori 15.803.
- i costi sostenuti nell'esercizio 2016, per la realizzazione del cappotto termico nello stabile di via Leopardi 7 per euro 514.797, i cui lavori termineranno nel corso dell'anno 2017.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.832	14.244	(11.412)

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2015	Incremento	Decremento	31/12/2016
Altre imprese	702		156	546
	702		156	546

Altre imprese

Denominazione	Sede	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobiliare Palmanova S.p.a.	Milano	0	156	(156)
Coop Antonietta Soc. Coop.	Milano	517	517	
Nos servizi Soc. Coop.	Milano	1	1	
Corcab Lombardia Soc. Coop. in liquid.	Milano	1	1	
Consorzio 2 CR 8	Cormano	26	26	
Coop Hinterland	Milano	1	1	
		546	702	(156)

Decrementi	Cessioni	Svalutazioni	Riclassifiche	Importo
Altre imprese	156			156
	156			156

Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi 31/12/2016	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni o	Totale
Altri depositi cauzionali		2.286		2.286
		2.286		2.286

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.750.471	3.005.040	1.745.431

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

Rimanenze

Le rimanenze sono relative alla costruzione dell'area ex SIAI Lerici, per la parte destinata ad essere assegnata in proprietà ai soci. Come sapete, l'altro edificio è destinato al godimento d'uso in regime di convenzione con il Comune di Cormano.

- In tale conto affluiscono tutti i costi di diretta ed indiretta imputazione; si dettagliano per significatività di importo alcuni dei costi sostenuti nell'esercizio: appalto 1.493.288, opere extra capitolato 92.442, opere di urbanizzazione 32.172 e direzione lavori 15.924.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
623.326	539.770	83.556

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	89.048	45.369	72.121	216.961
Per crediti tributari	268.384	120.127		388.511
Verso altri	17.854			17.854
	375.286	165.496	72.121	623.326

I **crediti verso clienti** al 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
<i>Entro 12 mesi</i>	
Crediti v/soci	64.456
Crediti diversi v/soci assegnatari	502
Crediti v/clienti commerciali	51.359
Crediti per acqua calda	8.248
Credito v/soci le integrazione canone saldo terreno	8.673
Credito v/soci tende balconi molinazzo	3.762
Crediti v/soci per Tasi	-

Crediti v/soci conguaglio imu		312
Fondo svalutaz. Crediti	-	48.263
	Totale	89.048
<i>Oltre 12 mesi</i>		
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni		45.369
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni		72.121
Credito v/soci tende balconi mol. oltre 12m entro 5 an ni		10.423
	Totale	127.913
	Totale	216.961

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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2016	48.263		48.263
Saldo al 31/12/2016	48.263		48.263

I crediti tributari al 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Cred. V erario per r.a.	25.735
Ires a credito in dichiaraz.	13.738
Acconti irap	2.729
Credito DL 66/14	160
Iva a rimborso	150.000
Iva conto erario	75.814
Credito v/inail	209
Oltre 12 mesi	
Crediti vs erario per irpeg	82.633
Cred.- interessi su cred. Irpeg	37.494
Totale	388.511

I crediti verso altri, al 31/12/2016, pari a Euro 17.854 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso coop. Edif. Di cusano m.	1.562
Fornitori per note di cred. Da ric.	1.630,00
Crediti verso altri	530,00
Crediti verso comune di Cormano	14.132
Totale	17.854

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / altri	Crediti Tributari	Imposte anticipate	Totale
Italia	216.961	17.854	388.511		623.326
Totale	216.961	17.854	388.511		623.326

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.382.652	2.563.304	1.819.348

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	4.381.610	2.561.468
Denaro e altri valori in cassa	1.042	1.836
	4.382.652	2.563.304

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il dettaglio dei depositi bancari viene riportato nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo
Bpm c/c 222	2.428.612
C/c postali	1.039
Unicredit C/C 103686788	758.846
Intesasanpaolo c/c 1762	1.192.521
Crediti vs Bpm per compet.	592
Totale	4.381.610

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
25.079	46.928	(21.849)

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 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Sorveglianza sanitaria 2017	132
RSPP - Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione	184
Smontaggio illuminazioni natalizie	513
Telefoniche	487
Contratto fotocopiatrice	114
Altri costi anticipati	5.716
Acqua ERP	1.276
Pratica Cile	1.310
Servizi internet	139
Polizze assicurative e fidejussorie	15.118
Ratei su interessi per mancato pagamento canoni	65
Ratei su interessi per mancato deposito	25
	25.079

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
24.431.538	24.134.579	296.959

Descrizione	31/12/2015	Distribuzione dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2016
Capitale	20.608			955	170		21.393
Riserve di rivalutazione	20.824.934						20.824.934
Riserva legale	3.125.972			158.247			3.284.219
Altre riserve							
Varie altre riserve							
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	(2)		1				(1)

Totale Varie altre riserve	(2)	1		(1)
Totale Altre riserve	(2)	1		(1)
Utili (perdite) dell'esercizio	163.067		137.926	300.993
Totale	24.134.579	1	297.128	170
				24.431.538

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	816	2,58
Quote	747	25,82
Totale	1.563	21.392,82

I soci alla data del 31 dicembre 2016 erano 1.535, i soci ammessi nel corso dell'esercizio sono stati 37 con quote da € 25,82; i soci receduti sono stati 6 con quote con quote da Euro 2,58 e 6 con quote 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.

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.)

Natura / Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile(**)
Capitale	21.393		B	21.393
Riserve di rivalutazione	20.824.934		A,B	20.824.934
Riserva legale	3.284.219		A,B	3.284.219
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	(1)		A,B,C,D	
Totale Varie altre riserve	(1)			
Totale Altre riserve	(1)			
Totale	24.130.545			24.130.546
Quota non distribuibile				24.130.546

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statuari

(**) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale indiv.	Riserva rivalutaz.	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	19.851	2.883.541	20.824.934		249.854	23.978.181
Destinazione del risultato dell'esercizio - altre destinazioni (3% f.di mutualistici)		242.358				242.358
Altre variazioni	757	73		-2	7.496	828
Risultato dell'esercizio precedente					163.067	163.067
Alla chiusura dell'esercizio precedente	20.608	3.125.972	20.824.934	-2	163.067	24.134.578
Destinazione del risultato dell'esercizio - altre destinazioni (3% f.di mutualistici)		158.175				158.175
Altre variazioni	785	72			4.892	857
Riserva per arrotondamento				1		1
Risultato dell'esercizio corrente					300.993	300.993
Alla chiusura dell'esercizio corrente	21.393	3.284.219	20.824.934	-1	300.993	24.431.538

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	3.284.219
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	24.109.153

B) Fondi per rischi e oneri

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

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni		
	123.349	125.883	(2.534)		
Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
Altri	125.883		2.534		123.349
	125.883		2.534		123.349

Il dettaglio viene di seguito indicato:

Descrizione	31/12/2016
F.do spese manutenzioni future	86.026
Altri fondi	495
Fondo rischi futuri	36.828
Fondi rischi ed oneri	123.349

Il Fondo rischi futuri di euro 36.828,00 è stato creato a fronte dei rischi fiscali derivanti dalla tassazione degli interessi passivi di cui agli artt. 90 e 96 TUIR 917/86.

La risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 71 del 5 maggio 2007 aveva chiarito in parte la corretta applicazione delle nuove norme in capo alle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Allo stato attuale tale fondo è da considerarsi a tutti gli effetti una riserva della cooperativa.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	56.383	50.390	5.993

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
TFR, movimenti del periodo	50.390	5.993			56.383

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	17.954.968	12.353.999	5.600.969

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	9.477.275			9.477.275
Debiti verso banche	199.965	3.052.810	2.213.589	5.466.364
Acconti	1.196.905			1.196.905
Debiti verso fornitori	1.357.029			1.357.029

Debiti costituiti da titoli di credito	553		553
Debiti tributari	77.483		77.483
Debiti verso istituti di previdenza	3.539		3.539
Altri debiti	165.320	210.500	375.820
	12.478.069	3.263.310	2.213.589
			17.954.968

Debiti verso soci per Finanziamenti (Prestiti Sociali)

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2016 è pari a euro 9.477.275 così suddiviso:

- o Prestiti Sociali vincolati euro 0
- o Prestiti Sociali non vincolati euro 9.477.275

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.

La Banca d'Italia riconosce 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 riconosce 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 e 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 2016, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO			
A	Capitale sociale		21.393
B	II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
C	III. Riserva di rivalutazione		20.824.934
D	IV. Riserva legale		3.284.219
E	V. Riserve statutarie		
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)		
G	VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi,		
H	VIII Utile (perdita) portati a nuovo		
I	Riserva straordinaria		
J	Riserve facoltative disponibili		
K	IX. Utile d'esercizio 97%		291.963
L	X Riserva negativa per azioni proprie in portaf		-
M	Totale patrimonio netto		24.422.509
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)		73.267.528

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 9.477.275, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia 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		24.422.509
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	5.266.399	
6	acconti	-	
	Fondi	179.732	
14	Altri debiti	210.500	
	Totale debiti medio/lunghi		5.656.631
A	Totale Pat + Dm/l		30.079.141
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	4.608	
	II - Materiali	33.386.174	
	III finanziarie	2.832	
B	Totale AI		33.393.614
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,90 <1

o	Patrimonio (Pat)		euro	24.422.509
o	Debiti a medio	euro		
o	Debiti a lungo	euro <u>5.656.631</u>		
	Totale (Dm/l)		euro	<u>5.656.631</u>
A	TOTALE Pat + Dm/l		euro	30.079.141
B	Attivo immobilizzato		euro	33.393.614

Indice di struttura finanziaria A / B = 0,90 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:

	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Prestito sociale (Euro)</i>	7.477.797	7.617.931	8.182.791	8.580.591	9.477.275
<i>n. soci</i>	1.442	1.476	1.494	1.510	1535
<i>n. soci ammessi nell'anno</i>	114	50	34	37	37
<i>n. soci receduti nell'anno</i>	17	16	16	21	12

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 9.477.275 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 2.843.183.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 6.634.092

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

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		24.422.509
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	70% dei prestiti non vincolati	6.634.092	
4	verso banche	5.266.399	
	Fondi	179.732	
6	acconti	-	
14	Altri debiti	210.500	
	Totale debiti medio/lunghi		12.290.724
A	Totale Pat + Dm/I		36.713.233
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	4.608	
	II - Materiali	33.386.174	
	III finanziarie	2.832	
B	Totale AI		33.393.614
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,10 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,10$ 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. 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 fino al 31.12.2015 è stato pari ad euro € 72.187,25 ; dal 1° gennaio 2016 il limite è di euro 73.054,38
- 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. In base a quanto previsto dalla circolare n. 229 del 21/04/1999, e dai successivi aggiornamenti, nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento già aggiornato con deliberazione del Consiglio di amministrazione e sottoposto all'approvazione della prossima assemblea dei soci.

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	8.580.591
Versamenti del periodo	1.716.966
Interessi capitalizzati	153.608
Prelievi	(973.890)
Saldo al 31/12/2016	9.477.275

Il saldo del **debito verso banche** al 31/12/2016, pari a Euro 5.466.364, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, il cui dettaglio viene di seguito riportato:

Descrizione	Importo
Debiti mutui entro 12 mesi molinazzo cappotto	183.796
Debiti v/banche per compet.	16.169
Dbiti verso banche per mutui oltre 12 mesi	5.266.399
Totale	5.466.364

Il mutuo ipotecario acceso nell'anno 2016 con la BPM per realizzare l'intervento di manutenzione straordinaria del cappotto termico nello stabile di Via Leopardi i cui dati sono sotto riportati:

Importo stipulato	EUR: 1.000.000,00
Data erogazione	19/02/2016
Data scadenza	31/03/2026
Tasso cliente	2,80%
Taeg	3,084%

Numero rate	40
Durata totale	120

È stato valutato con il criterio del costo ammortizzato, in cui il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

TIR ANNUALE effettivo con il la valutazione al costo ammortizzato pari al 3,10%.

La voce "**Acconti**" accoglie gli anticipi ricevuti dai soci per la prenotazione degli immobili costruiti nell'area ex SIAI Lerici, per la parte destinata ad essere assegnata in proprietà ai soci..

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 17.047, per IRAP pari ad Euro 2.684, per ritenute d'acconto su lavoratori autonomi e dipendenti pari a Euro 3.776, e delle ritenute applicate sugli interessi maturati sul prestito sociale per Euro 53.976.

Altri debiti

La voce altri debiti, rispetto all'esercizio precedente è stata riclassificata per comprendere i depositi cauzionali versati dai soci e dai locati delle parti commerciali, che in precedenza erano stati classificati nella voce debiti verso soci per finanziamenti, tale riclassificazione ha riguardato anche l'esercizio 2015 per una migliore comparazione dei dati. La voce altri debiti comprende i seguenti debiti:

Descrizione	Importo
Debiti vs.dipend. C/retrib.	4.053
Debiti verso soci per capitale da liq	204
Debiti verso soci per libretti chiusi	321
Debiti v/soci per conguaglio riscaldamento	7.684
Debiti v/soci per conguaglio	23.868
Debiti verso soci recesso edilizia libera	129.190
Depositi cauzionali - la caffetteria	6.250
Dep. cauzionale Mr	250
Deposito soci c/ cauzione	204.000
Totale	375.820

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Altri
Italia	1.357.029	375.820
Totale	1.357.029	375.820

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

Mutuo passivo - Cappotto Molinazzo

Saldo al 31/12/2016	905.218
Mutuo originario	1.000.000
Ipoteca	2.000.000

Mutuo passivo - Finanziamento per riqualificazione stabile via Leopardi

Saldo al 31/12/2016	919.978
Mutuo originario	1.000.000
Ipoteca	2.000.000

Mutuo passivo - Edilizia Libera

Saldo al 31/12/2016	2.050.000
Mutuo originario	3.600.000

Ipoteca	7.800.000
Mutuo passivo - ERP	
Saldo al 31/12/2016	1.575.000
Mutuo originario	2.500.000
Ipoteca	5.000.000

Inoltre la cooperativa ha ancora in essere le seguenti fidejussioni:

- fidejussioni ricevute da terzi: euro 137.651 fidejussione assicurativa edilizia libera ed euro 140.944 fidejussione assicurativa edilizia a proprietà indivisa, entrambe a garanzia della buona esecuzione delle opere ed euro 18.888 da Amissima Assicurazioni.
- Fidejussioni prestate a terzi: euro 268.589 fidejussioni a garanzia dei rimborsi I.V.A. ricevuti negli anni precedenti, euro 173.605 per le fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione, euro 2.557.604 a garanzia della realizzazione dell'edificio a proprietà indivisa ed euro 1.215.196 per le polizze fideiussorie a garanzia degli acconti in c/costruzione ricevuti dai soci dell'intervento in edilizia libera e euro 496.000 fidejussione a garanzia della prima erogazione del contributo a fondo perduto ricevuto dalla Regione Lombardia per l'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
608.904	138.650	470.254

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sono presenti al 31/12/2016 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, i risconti passivi al contrario hanno una durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 126.163 la quota capitale e relativi interessi sul piano di ammortamento per il recupero del saldo conguaglio terreno per lo stabile di Via Leopardi, per l'importo di € 479.422 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

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

Descrizione	Importo
14ma mensilità	2.639
Contributi 14ma mensilità	667
Interessi passivi deposito cauzionale	13
Contributi pubblici SACC	479.422
Ammortamento terreno via Leopardi	126.163
	608.904

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
3.246.789	2.862.642	384.147

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.467.847	1.476.048	(8.201)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	1.745.431	1.371.406	374.025
Altri ricavi e proventi	33.511	15.188	18.323
	3.246.789	2.862.642	384.147

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai canoni di godimento degli alloggi, dai canoni di affitto degli spazi ad uso non abitativo e dai recuperi spese dei soci assegnatari. Il dettaglio viene esposto nella seguente tabella:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2016	31/12/2015	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	635.730	594.981	40.749
Canone di godimento box	78.923	76.502	2.422
Affitti commerciali: circolo Partito Democratico	316	316	-
Affitto spazi cooperativa	1.496	1.216	280
Affitti commerciali: Poste Italiane	43.260	43.260	-

Affitti commerciali: La caffetteria di Fabio	13.138	13.138	-	-
Affitti commerciali: Ufficio P. Giovanni	-	1.775	-	1.775
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	8.544	8.368	-	176
Arrotondamenti	7	22	-	14
Rimborsi diversi	1.061	84	-	977
Rec.spese gestione depositi	1.702	1.889	-	187
Recupero spese riscaldamento	120.661	133.046	-	12.385
Recupero energia elettrica	20.198	23.003	-	2.805
Recupero spese acqua	44.774	39.790	-	4.985
Recup. Fornitura acqua calda	24.864	24.175	-	690
Recupero gest.ascensori	25.595	49.686	-	24.091
Recupero manut.alloggi	70.992	41.181	-	29.810
Recupero manut.alloggi-box	5.402	8.360	-	2.957
Recupero gest.fosse biologiche	10.715	11.248	-	533
Recupero spese varie e mater. consumo	36	87	-	51
Recupero gest.giardini e cancelli	26.414	21.546	-	4.868
Recupero addebiti singoli soci	4.177	4.007	-	170
Recupero manut. Impianti riscaldamento	9.770	2.209	-	7.561
Recupero assicurazioni stabili	34.111	33.449	-	661
Recupero pulizie stabili	95.669	96.548	-	879
Recupero rifiuti e p. Carrai	566	564	-	2
Recup.costi posta straord.	723	699	-	24
Recupero spese servizi amministrat.	186.532	189.223	-	2.691
Recupero imu	2.483	2.455	-	27
Recupero tasi	-	53.235	-	53.235
Abbuoni passivi	-	13	-	0
Totale	1.467.847	1.476.048	-	8.201

La voce altri ricavi e proventi comprende l'importo di euro 16.578, che rappresenta la quota di competenza dell'anno del contributo ERP, erogato dalla Regione in conto esercizio e che corrisponde agli interessi passivi maturati sul mutuo passivo contratto per la realizzazione dell'intervento edilizio di edilizia residenziale pubblica. L'importo residuo del contributo è stato inserito nella voce risconti passivi.

B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni	
	2.606.106	2.437.984	168.122	
Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni	
Materie prime, sussidiarie e merci	4.415	3.116	1.299	
Servizi	2.358.072	2.119.880	238.192	
Salari e stipendi	76.809	77.973	(1.164)	
Oneri sociali	19.422	19.308	114	
Trattamento di fine rapporto	6.147	6.070	77	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.536	1.536	-	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	83.380	84.965	(1.585)	
Svalutazioni crediti attivo circolante	-	9.358	(9.358)	
Oneri diversi di gestione	56.325	115.778	(59.453)	
	2.606.106	2.437.984	168.122	

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

Tale voce contiene principalmente i costi per materiali di consumo e cancelleria e stampati.

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	31/12/2016	31/12/2015	variazioni	
Costi per proprietà indivisa				
Riscaldamento	125.930	135.966	-	10.037
Luce e forza motrice	22.710	25.227	-	2.517
Acqua potabile	45.030	40.065	-	4.965
Fornitura teleriscaldamento	24.912	22.771	-	2.140
Utenze alloggi cooperativa	180	-	-	180
Ristrutturazioni alloggi	5.537	102.015	-	96.479
Manutenzione ascensori	24.202	48.296	-	24.094

Manutenzione alloggi	76.749	45.639		31.110
Manutenzione alloggi e box	5.443	8.438	-	2.995
Gestione fosse biologiche	10.778	11.378	-	600
Gestione spese varie	36	88	-	52
Giardini e cancelli	26.576	21.813		4.763
Manutenzioni a carico coop	16.752	6.950		9.803
Progetto e d.l. Manut. alloggi	683	10.400	-	9.718
Costi riaddebitati ai soci	4.179	4.005		175
Manutenzione impianti di riscaldamento	9.840	2.220		7.620
Ristrutturazione facciate Molinazzo	-	33.686	-	33.686
Assicurazioni stabili	35.477	34.934		543
Pulizie	96.341	97.799	-	1.458
Indennità posta straordinaria	723	699		24
Acqua potabile ufficio	397	171		227
Energia elettrica ufficio	2.722	2.806	-	84
Riscaldamento ufficio	2.882	2.523		359
Telefoniche	2.908	1.932		976
Servizi internet	1.521	1.019		502
Manutenzioni contrattuali	2.013	2.480	-	466
Manutenzioni varie	2.509	2.001		508
Legali	5.405	8.093	-	2.689
Consulenze tecniche	6.300	6.300		-
Consulenze e prestazioni	20.820	24.465	-	3.645
Revisioni bilancio	7.300	7.300		-
Revisione lega	1.427	1.427		-
Postali	2.401	1.895		506
Assicurazioni	5.564	12.112	-	6.548
Pulizie ufficio	4.965	6.592	-	1.627
Spese bancarie	2.267	2.975	-	708
Varie	281	101		180
Elaborazione paghe	1.670	1.506		163
Assistenza software	10.692	13.050	-	2.358
Amministrative	2.922	4.017	-	1.095
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	2.416	2.396		20
Revisore unico	5.408	5.408		-
Buoni pasto	3.317	2.928		389
Viaggi e trasferte	214	443	-	229
Costi per proprietà divisa				
Opere urbanizzazione	32.172	5.836		26.336
Fidejussioni su opere di urbanizzazione	-	109	-	109
Appalto edile	1.493.288	1.176.183		317.106
Appalto impianti termici	32.433	41.700	-	9.267
Opere extra capitolato	92.442	-		92.442
Allacciamenti ecologici	-	1.942	-	1.942
Allacciamenti acqua	5.226	103		5.123
Prestazioni tecniche professionali	7.513	14.378	-	6.865
Progettazione	-	9.001	-	9.001
Direzione lavori	15.924	26.405	-	10.481
Altre prestazioni e consulenze tecniche	848	1.260	-	412
Consulenze legali e notarili	884	8.762	-	7.878
Altre prestazioni professionali	5.060	4.160		900
Spese generali ripartite	4.517	4.323		194
Assicurazioni	863	377		487
Costi promozionali e pubblicitari	5.594	7.813	-	2.220
Spese varie	1.166	181		985
Fidejussioni	27.098	8.801		18.297
Oneri finanziari diversi	-	41.500	-	41.500
Imposta sostitutiva mutuo	2.000	563		1.438
Spese bancarie	646	156		491
Totale	2.358.072	2.119.880		238.192

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

La voce oneri diversi di gestione, che comprenda anche le partite straordinarie dell'esercizio precedente quali le sopravvenienze passive, è così composta:

Oneri diversi di gestione	31/12/2016	31/12/2015	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.546	1.098	448
Abbonamenti	392	392	-
Omaggi	1.055	1.030	24
Tassa rifiuti e Cosap	570	570	-
Altre imposte e tasse	-	4	- 4
Cciaa	693	587	106
Ravvedimento operoso	14	16	- 2
Multe e ammende	110	-	110
Imu	38.301	39.969	- 1.668
tasi	-	53.436	- 53.436
Maggiorazione 0,40%	-	29	- 29
Liberalità pubblicità e propaganda	2.045	7.010	- 4.965
Attività sociali	2.746	2.697	49
Contributo ass. Alcab	6.300	6.300	-
Perdite su crediti	246	-	246
Iva indetraibile	326	279	47
Sopravvenienze passive	1.981	2.359	- 378
Totale	56.325	115.778	- 59.452

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(319.959)	(237.800)	(82.159)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	5.914	11.626	(5.712)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(325.873)	(249.426)	(76.447)
	(319.959)	(237.800)	(82.159)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.305	3.305
Altri proventi	2.608	2.608
Arrotondamento	1	1
	5.914	5.914

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Interessi medio credito	117.060
Interessi su prestito sociale	208.800
Interessi passivi diversi	13
	325.873

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
19.731	23.791	(4.060)

Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	19.731	23.791	(4.060)

IRES	17.047	21.062	(4.015)
IRAP	2.684	2.729	(45)
	19.731	23.791	(4.060)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	320.724	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	88.199
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Redditi dei fabbricati	635.931	
Costi relativi agli immobili	572.958	
Imu e altre imposte indeducibili	38.301	
Ammortamenti indeducibili	67.094	
Interessi passivi	203.671	
Telefoniche	1.467	
Multe e ammende	14	
Sopravvenienze passive e perdite	2.227	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	7.712	
	1.529.375	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Canoni di godimento soci	(635.730)	
Accantonamento a riserva legale (30%-3%)	(81.268)	
Destinazione 3% ai fondi mutualistici	(9.030)	
Utile destinato a riserva legale indivisibile	(81.268)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(9.717)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(132.102)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobil.	(576.848)	
20% imu su immobili strumentali	(4.648)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(45.622)	
	(1.576.233)	
Rigiò delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Imponibile fiscale	273.866	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		75.313
Detrazione 55% - 65% per risparmio energetico		(58.266)
Imposta netta		17.047

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.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate 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 relative agli 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.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenzia che non spetta alcun compenso agli amministratori per la carica ricoperta (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(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 dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

Descrizione	Compenso
Revisione legale dei conti annuali	5.408
Società di revisione	7.300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.708

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	300.993
30% a riserva legale	Euro	90.298
3% ai fondi mutualistici	Euro	9.030
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	201.665

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%	
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%	

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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
Nadia Dona'

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



Rendiconto finanziario al 31/12/2016

Descrizione	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2015
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	300.993	163.067
Imposte sul reddito	19.731	23.791
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	319.959	237.800
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1.504)	
di cui immobilizzazioni materiali	(1.504)	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	639.179	424.658
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	5.993	6.070
Ammortamenti delle immobilizzazioni	84.916	86.502
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	90.909	92.572
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	730.088	517.230
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(1.745.431)	(1.371.405)
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	11.796	47.948
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	570.903	501.096
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	21.849	(38.237)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	470.254	2.849
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	264.393	1.107.173
Totale variazioni del capitale circolante netto	(406.236)	249.424
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	323.852	766.654
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(319.959)	(237.800)
(Imposte sul reddito pagate)	(25.944)	(36.983)
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	(2.534)	(21.190)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(348.437)	(295.973)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	(24.585)	470.681

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(2.839.979) (2.841.483)	(882.218) (882.218)
Disinvestimenti	1.504	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)		(7.680) (7.680)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	11.412	(2.365) (2.365)
Disinvestimenti	11.412	

FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(2.828.567)	(892.263)
--	-------------	-----------

**C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento
Mezzi di terzi**

Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	168.669	1.400
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	4.507.865	913.844

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	(4.034)	(6.672)
---------------------------------	---------	---------

FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	4.672.500	908.572
---	-----------	---------

INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	1.819.348	486.990
Depositi bancari e postali Assegni	2.561.468	2.074.429
Danaro e valori in cassa	1.836	1.885
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.563.304	2.076.314
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali Assegni	4.381.610	2.561.468
Danaro e valori in cassa	1.042	1.836
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.382.652	2.563.304

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



Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato positivo pari a Euro 300.993.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

L'anno 2016 è stato una nuova pietra miliare nella storia ultracentenaria della Cooperativa La Vittoria di Cormanano. Infatti, con la chiusura dell'anno, si sono concluse la maggior parte delle lavorazioni relative ai 51 nuovi appartamenti costruiti nelle vie Leopardi e Europa. Si tratta di un intervento importante, che ha modificato l'aspetto di una parte della città, e che ha coinvolto una notevole quantità di risorse, imprese, capitali, famiglie, soci e amministratori della cooperativa.

Molte famiglie, molti soci, cambieranno la loro abitazione nel 2017. Molti sperimenteranno nella vita di tutti i giorni un modo di abitare innovativo e moderno, fatto di tecnologia ma anche di comfort, ecologia e, in altre parole, di progresso.

In un momento storico delicato come quello attuale, dove le incertezze sul futuro sono diventate endemiche e lo spaesamento si fa largo anche nella società e nella politica, l'aver realizzato tutto questo è un successo di tutti, in quanto è stato realizzato un investimento sul domani.

Ricordiamo qui, per i pochi che non ne sono informati, che parliamo di due edifici costruiti in classe energetica A, uno dei quali è destinato all'assegnazione in godimento d'uso mentre per l'altro sarà assegnazione in proprietà. A corredo dei nuovi edifici viene realizzata una piazza pubblica, una pista ciclabile e delle aiuole verdi sulla via.

La via Leopardi è stato oggetto non solo di edificazione di nuovi edifici, ma anche di riqualificazione dell'esistente. Nel 2016 sono iniziati i lavori di ristrutturazione del caseggiato storico, con un intervento che segue il solco di quello analogo già realizzato nel quartiere di via Molinazzo. Sono interventi importanti dal punto di vista della durata e della spesa, ma resi necessari dato lo stato in cui versavano le parti comuni degli stabili. Adesso questi edifici rinnovati sono più confortevoli, più salubri, più belli, cosa quest'ultima troppo spesso sottovalutata quando si parla di case, quartieri, città. Ci siamo accorti infatti che si possono realizzare interventi con attenzione anche alla bellezza realizzativa, senza che per questo vi siano aggravii sensibili di costo.

Ai sensi dell'articolo 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Cormanano in via Molinazzo, 6 e negli edifici sociali.

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

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 31/12/2016 il CdA 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.

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, sempre più rari, praticati nel libero mercato. Il risultato d'esercizio, fra l'altro, non è legato ai ricavi derivanti dallo scambio mutualistico con i soci. Anche per il settore a proprietà divisa i soci assegnatari acquisiscono la proprietà dell'abitazione a prezzi inferiori di quelli ottenibili nel libero mercato.

La fiscalità immobiliare e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La tassazione delle cooperative edilizie a proprietà indivisa è eccessivamente complicata, pesante, iniqua.

IRES

Per l'imposta sul reddito è previsto che la tassazione avviene non solo in base al risultato d'esercizio ma anche sulla base del criterio catastale previsto dall'articolo 90 del DPR 917/1986 dove è stabilito che si tassano tutti i costi relativi agli immobili. In pratica, mentre per i proprietari di case non si paga più l'IRPEF perché è prevista una deduzione pari alla rendita catastale, per gli alloggi delle cooperative come la nostra, pur essendo prevista una deduzione pari alla rendita catastale degli alloggi, la tassazione raggiunge livelli eccessivi e penalizzanti.

Per effetto dei provvedimenti che il Ministro Tremonti aveva previsto nel 2004, è stata abolita l'esenzione sugli utili accantonati a riserva legale indivisibile ed anche la tassazione di una parte degli interessi riconosciuti sui prestiti sociali. La tassazione riguarda la parte di interessi che eccede rispetto ai tassi minimi dei Buoni Postali Fruttiferi aumentati dello 0,90. Negli anni passati, che i predetti tassi minimi erano anche superiore al 2%, la tassazione era irrilevante perché veniva tassata la parte di interessi superiore al predetto tasso aumentato dello 0,90%.

Ora che gli interessi minimi dei buoni postali fruttiferi sono dello 0,01% la parte tassata è pari agli interessi che superano il tasso dello 0,91%.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società. Art. 2514 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione della nostra Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e 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 è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Sono state osservate rigorosamente 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.

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.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

- Le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto;
- L'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la cooperativa;
- I proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

Andamento economico generale

Per l'intervento ex SIAI Lerici si fa rinvio alla prima parte della presente relazione.

Relativamente alla gestione degli immobili sociali, quelli già assegnati in godimento d'uso la gestione è stata in linea con quella degli anni precedenti.

Manutenzione del patrimonio edilizio

Nel 2016 sono iniziati i lavori di riqualificazione del caseggiato di via Leopardi 7, con rifacimento dell'involucro esterno con coibentazione e rifacimento della pavimentazione esterna, del piano interrato, della recinzione.

In via Molinazzo, a completamento dei lavori di riqualificazione già fatti, sono iniziate le manutenzioni sui balconi che presentano infiltrazioni e danni dell'intonaco. Le manutenzioni sono programmate anche negli anni a venire fino a completo risanamento dei terrazzi. Nel quartiere è stata installata anche una nuova autoclave.

In via Papa Giovanni sono stati fatti interventi di manutenzione sull'impianto dell'acqua calda centralizzata, è stata ripristinata l'area giochi ed è stata tinteggiata la recinzione esterna.

Nel quartiere Matteotti Parini sono stati eseguiti interventi di manutenzione dell'impianto acqua calda centralizzata ed è stata ripristinata l'area giochi.

Attività sociali

Sono proseguite nel 2016 le attività rivolte ai più piccoli, con le feste di Natale e di Carnevale. La attività sociale della cooperativa poi si concretizza anche nel facilitare i momenti aggregativi tramite la concessione di spazi associativi: i vecchi uffici sono oggi in uso al gruppo che gestisce la biblioteca di cooperativa, che svolge anche attività artigianali i cui ricavi sono devoluti in beneficenza. Gli stessi locali ospitano anche le attività del gruppo di acquisto solidale, attivo già da due anni.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Come è noto la crisi economica e finanziaria che dura ormai da quasi dieci anni ha posto in evidenza talune gravi situazioni che si sono verificate, non sempre per la crisi, in alcune società cooperative.

Il prestito da soci rappresenta la linfa delle cooperative e conferma il rapporto di fiducia che i soci hanno con gli amministratori della cooperativa. Non può essere tradito. Va rispettato, va tutelato, garantito.

La banca d'Italia in data 8 novembre 2016 ha emanato le attese nuove regolamentazioni in materia di raccolta del risparmio presso soci.

Non ha creato particolari problemi la prenotazione dei prelievi che deve essere comunicata almeno 24 ore prima del prelievo.

Le garanzie per i soci sono state ulteriormente precisate: limite massimo di raccolta dei prestiti sociali che non può superare il triplo del patrimonio netto.

La nostra cooperativa, pertanto, potrebbe raccogliere prestiti fino al limite massimo di euro 73.267.528 atteso che il patrimonio netto è pari a euro 24.422.509.

Abbiamo adeguato il regolamento dei prestiti sociali che ora i soci ratificheranno.

I tassi riconosciuti sui prestiti sociali sono rimasti invariati rispetto al 2015.

Nella nota integrativa sono fornite ulteriori precisazioni al riguardo.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
valore della produzione	3.246.789	2.862.642	1.744.719
margine operativo lordo	692.088	495.971	531.722
Risultato prima delle imposte	320.724	186.858	285.227

Il valore della produzione, così come i costi della produzione sono stati ovviamente influenzati dai lavori eseguiti per la realizzazione dei nuovi edifici di via Leopardi.

La situazione finanziaria è positiva ma, al termine dei nuovi interventi in parola il Consiglio di Amministrazione dovrà essere impegnato con particolare cura ai flussi di cassa che, come in tutte le cooperative del settore non sempre generano nuove risorse.

Principali dati economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	1.467.847	1.476.048	(8.201)
Costi esterni	673.381	876.726	(203.345)
Valore Aggiunto	794.466	599.322	195.144
Costo del lavoro	102.378	103.351	(973)
Margine Operativo Lordo	692.088	495.971	196.117
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	84.916	86.501	(1.585)
Risultato Operativo	607.172	409.470	197.702
Proventi diversi	33.511	15.188	18.323
Proventi e oneri finanziari	(319.959)	(237.800)	(82.159)
Risultato Ordinario	320.724	186.858	133.866
Risultato prima delle imposte	320.724	186.858	133.866
Imposte sul reddito	19.731	23.791	(4.060)
Risultato netto	300.993	163.067	137.926

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ROE netto	0,01	0,01	0,01
ROE lordo	0,01	0,01	0,01
ROI	0,01	0,01	0,01
ROS	0,44	0,29	0,33

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.608	6.144	(1.536)
Immobilizzazioni materiali nette	33.386.174	30.628.071	2.758.103
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	248.586	262.156	(13.570)
Capitale immobilizzato	33.639.368	30.896.371	2.742.997
Rimanenze di magazzino	4.750.471	3.005.040	1.745.431
Crediti verso Clienti	89.048	87.430	1.618
Altri crediti	286.238	190.886	95.352
Ratei e risconti attivi	25.079	46.928	(21.849)
Attività d'esercizio a breve termine	5.150.836	3.330.284	1.820.552
Debiti verso fornitori	1.357.029	786.126	570.903
Acconti	1.196.905	798.648	398.257
Debiti tributari e previdenziali	81.022	80.869	153
Altri debiti	165.873	211.267	(45.394)
Ratei e risconti passivi	608.904	138.650	470.254
Passività d'esercizio a breve termine	3.409.733	2.015.560	1.394.173
Capitale d'esercizio netto	1.741.103	1.314.724	426.379
Trattam. di fine rapporto di lavoro subord.	56.383	50.390	5.993
Altre passività a medio e lungo termine	333.849	335.867	(2.018)
Passività a medio lungo termine	390.232	386.257	3.975

Capitale investito	34.990.239	31.824.838	3.165.401
Patrimonio netto	(24.431.538)	(24.134.579)	(296.959)
Posiz. Finanz.netta a medio lungo termine	(5.264.113)	(1.641.676)	(3.622.437)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.294.588)	(6.048.583)	753.995
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(34.990.239)	(31.824.838)	(3.165.401)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Margine primario di struttura	(9.210.116)	(6.775.334)	(6.128.848)
Quoziente primario di struttura	0,73	0,78	0,80
Margine secondario di struttura	(3.553.485)	(4.733.859)	(4.791.456)
Quoziente secondario di struttura	0,89	0,85	0,84

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	4.381.610	2.561.468	1.820.142
Denaro e altri valori in cassa	1.042	1.836	(794)
Disponibilità liquide	4.382.652	2.563.304	1.819.348
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanz. (entro 12 mesi)	9.477.275	8.580.591	896.684
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	199.965	31.296	168.669
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	9.677.240	8.611.887	1.065.353
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.294.588)	(6.048.583)	753.995
Debiti verso soci per finanz.(oltre 12 mesi)			
Quota a lungo di finanziamenti	5.266.399	1.655.218	3.611.181
Crediti finanziari	(2.286)	(13.542)	11.256
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(5.264.113)	(1.641.676)	(3.622.437)
Posizione finanziaria netta	(10.558.701)	(7.690.259)	(2.868.442)

Come indicato nella nota integrativa la posizione finanziaria netta della società risente degli effetti della ristrutturazione del debito.

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
--	-------------------	-------------------	-------------------

Liquidità primaria	0,37	0,27	0,27
Liquidità secondaria	0,73	0,55	0,46
Indebitamento	0,74	0,51	0,41
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,89	0,84	0,84

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,37. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,73. Il valore assunto dal capitale circolante netto è da ritenersi abbastanza soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,74. L'ammontare dei debiti è da considerarsi abbastanza rilevante ma, come si è visto si riferisce essenzialmente al Prestito sociale che, come è ampiamente spiegato in nota integrativa non può essere considerato totalmente a breve.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,89, 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 della cooperativa 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.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati incidenti e infortuni sul lavoro.

Ambiente

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

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati sociali	330.494
Altri beni	208

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto che la cooperativa non ha effettuato alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese collegate e consorelle

La cooperativa non possiede partecipazioni di controllo e neppure di collegamento con altre imprese. Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i rapporti con la consorella cooperativa di Cusano con la quale abbiamo realizzato insieme l'intervento ex SIAI Lerici.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile si attesta che la cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari.

Rischio di liquidità

La cooperativa ha potuto realizzare il nuovo intervento edilizio ed eseguire gli importanti investimenti sugli immobili sociali senza necessità di privarsi della regolare liquidità che consente di far fronte agli impegni presi soprattutto con i soci.

Nei prossimi mesi potranno essere stipulati i rogiti notarili dei nuovi alloggi e la liquidità migliorerà ulteriormente. Con le assegnazioni degli altri alloggi, per ora libera, la cooperativa potrebbe risultare con un eccesso di liquidità.

Rischio di mercato

Per ora non sembra che ci si avvii verso un periodo in cui il mercato potrebbe essere nuovamente a rischio. Tuttavia stiamo monitorando attentamente l'andamento per assumere per tempo ogni decisione di cautela.

Evoluzione prevedibile della gestione (ai sensi art 2428 comma 6 c.c.)

Il 2017 prevede già una serie di attività programmate, tra le quali elenchiamo qui solo alcune delle più importanti: nuovi regolamenti di conduzione degli alloggi sociali e di gestione del prestito sociale. Adeguamento alle nuove disposizioni per la raccolta del risparmio sociale emanate dalla Banca d'Italia. Assegnazioni degli alloggi in godimento di Via Europa.

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	909.337	70.250	19.845.347		20.824.934

In chiusura di questa relazione vogliamo segnalare ancora una volta che, sebbene come naturalmente con il passare del tempo cambiano le persone, le regole, le tecnologie e in genere la società tutta, il principio della mutualità che adotta la cooperativa fin dal suo atto fondativo non viene mai meno. Il giorno in cui venisse meno il mutualismo assisteremo alla dissoluzione della cooperativa stessa. Non si vuole però con questa frase cercare un qualche finale ad effetto. Vogliamo invece ricordare come senza la partecipazione, senza la condivisione delle risorse a partire dal proprio tempo e dalle proprie competenze, nulla di quanto realizzato finora sarebbe possibile. E certamente una realtà come la nostra senza il contributo attivo dei soci sarebbe solo una azienda che vuole mettere a reddito degli immobili, con tutte le conseguenze del caso. È per questo che invitiamo ancora una volta tutti i soci a farsi parte viva di questa avventura, a partecipare alle assemblee, ai momenti sociali e al consiglio di amministrazione. Non è infatti scontato che la tenuta della partecipazione resista ancora per altri cento anni, o solo per altri cento giorni.

L'attenzione in tal senso deve restare alta perché non venga sprecato quanto costruito finora. Solo assieme si può continuare a fare la differenza.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Nadia Donà

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA

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 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 sul bilancio d'esercizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori 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.

Responsabilità del revisore

E' mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile.

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile, al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio.

Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere

un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Giudizio

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 31/12/2016, 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.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori, con il bilancio d'esercizio della Società. A mio giudizio, la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2016.

CORMANO, il 12 aprile 2017

Il Revisore
dott. Nicola Palmieri