

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 31/12/2018

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.Sede in via Molinazzo 6- 20032 CORMANO (MI) Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione**Bilancio al 31/12/2018**

Stato patrimoniale attivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.816	3.072
	1.816	3.072
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	34.172.654	34.426.293
4) Altri beni	9.772	7.981
	34.182.426	34.434.274
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	546	546
	546	546
2) Crediti		
d bis) Verso altri		
- oltre l'esercizio	12.959	14.951
	12.959	14.951
	12.959	14.951
	13.505	15.497
Totale immobilizzazioni	34.197.747	34.452.843
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
4) Prodotti finiti e merci	1.440.600	2.718.223
	1.440.600	2.718.223
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro l'esercizio	71.974	87.365
- oltre l'esercizio	104.699	130.214
	176.673	217.579
5 bis) Per crediti tributari		
- entro l'esercizio	214.959	178.933
- oltre l'esercizio		120.127
	214.959	299.060
5 quater) Verso altri		
- entro l'esercizio	61.306	14.747
- oltre l'esercizio	130.401	
	130.401	

	191.707	14.747
	583.339	531.386
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	6.400.866	4.706.060
3) Denaro e valori in cassa	2.976	3.128
	<u>6.403.842</u>	<u>4.709.188</u>
Totale attivo circolante	8.427.781	7.958.797
D) Ratei e risconti	5.805	6.416
Totale attivo	42.631.333	42.418.056
Stato patrimoniale passivo	31/12/2018	31/12/2017
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	23.482	22.640
III. Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV. Riserva legale	4.302.887	3.576.241
<i>VI. Altre riserve</i>		
Varie altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
	<u>1</u>	
	1	
IX. Utile d'esercizio	236.422	749.002
Totale patrimonio netto	25.387.726	25.172.817
B) Fondi per rischi e oneri		
4) Altri	122.799	122.799
Totale fondi per rischi e oneri	122.799	122.799
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	69.436	62.532
D) Debiti		
3) <i>Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio	10.675.483	
	<u>10.675.483</u>	<u>9.935.224</u>
4) <i>Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	761.069	794.618
- oltre l'esercizio	3.482.943	4.456.994
	<u>4.244.012</u>	<u>5.251.612</u>
6) <i>Acconti</i>		
- entro l'esercizio	319.238	304.823
	<u>319.238</u>	<u>304.823</u>
7) <i>Verso fornitori</i>		

- entro l'esercizio	342.971		425.408
		342.971	425.408
8) Rappresentati da titoli di credito			
- entro l'esercizio			3.041
			3.041
12) Tributari			
- entro l'esercizio	129.999		142.670
		129.999	142.670
13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro l'esercizio	10.187		9.222
		10.187	9.222
14) Altri debiti			
- entro l'esercizio	77.053		172.682
- oltre l'esercizio	274.216		265.948
		351.269	438.630
Totale debiti	16.073.159		16.510.630
E) Ratei e risconti	978.213		549.278
Totale passivo	42.631.333		42.418.056

Conto economico	31/12/2018	31/12/2017
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.260.802	4.732.004
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.277.623)	(2.032.248)
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio		
a) Vari	22.085	23.350
b) Contributi in conto esercizio	56.697	55.390
	78.782	78.740
Totale valore della produzione	2.061.961	2.778.496
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.921	5.465
7) Per servizi	905.187	1.229.191
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	88.670	84.687
b) Oneri sociali	22.501	21.480
c) Trattamento di fine rapporto	7.141	6.350
	118.312	112.517
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.606	1.536
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	135.229	139.175
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		15.571
	136.835	156.282

12) Accantonamento per rischi			
14) Oneri diversi di gestione		206.133	53.099
Totale costi della produzione		1.370.388	1.556.554
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		691.573	1.221.942
C) Proventi e oneri finanziari			
<i>16) Altri proventi finanziari</i>			
d) Proventi diversi dai precedenti altri	9.756		8.870
		9.756	8.870
		9.756	8.870
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>			
altri	403.512		406.486
		403.512	406.486
Totale proventi e oneri finanziari		(393.756)	(397.616)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	297.817		824.326
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>			
a) Imposte correnti	61.395		75.324
		61.395	75.324
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		236.422	749.002

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Flavio Motta

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.**Bilancio di esercizio al 31-12-2018**

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	23481.70 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100513

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.816	3.072
Totale immobilizzazioni immateriali	1.816	3.072
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.172.654	34.426.293
4) altri beni	9.772	7.981
Totale immobilizzazioni materiali	34.182.426	34.434.274
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	546	546
Totale partecipazioni	546	546
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.959	14.951
Totale crediti verso altri	12.959	14.951
Totale crediti	12.959	14.951
Totale immobilizzazioni finanziarie	13.505	15.497
Totale immobilizzazioni (B)	34.197.747	34.452.843
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	1.440.600	2.718.223
Totale rimanenze	1.440.600	2.718.223
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.974	87.365
esigibili oltre l'esercizio successivo	104.699	130.214
Totale crediti verso clienti	176.673	217.579
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	214.959	178.933
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	120.127
Totale crediti tributari	214.959	299.060
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.306	14.747
esigibili oltre l'esercizio successivo	130.401	-
Totale crediti verso altri	191.707	14.747
Totale crediti	583.339	531.386
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.400.866	4.706.060
3) danaro e valori in cassa	2.976	3.128
Totale disponibilità liquide	6.403.842	4.709.188
Totale attivo circolante (C)	8.427.781	7.958.797
D) Ratei e risconti	5.805	6.416
Totale attivo	42.631.333	42.418.056
Passivo		

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	23.482	22.640
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	4.302.887	3.576.241
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1 ⁽¹⁾	-
Totale altre riserve	1	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	236.422	749.002
Totale patrimonio netto	25.387.726	25.172.817
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	122.799	122.799
Totale fondi per rischi ed oneri	122.799	122.799
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	69.436	62.532
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.675.483	9.935.224
Totale debiti verso soci per finanziamenti	10.675.483	9.935.224
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	761.069	794.618
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.482.943	4.456.994
Totale debiti verso banche	4.244.012	5.251.612
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	319.238	304.823
Totale acconti	319.238	304.823
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	342.971	425.408
Totale debiti verso fornitori	342.971	425.408
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	3.041
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	3.041
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	129.999	142.670
Totale debiti tributari	129.999	142.670
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.187	9.222
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.187	9.222
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	77.053	172.682
esigibili oltre l'esercizio successivo	274.216	265.948
Totale altri debiti	351.269	438.630
Totale debiti	16.073.159	16.510.630
E) Ratei e risconti	978.213	549.278
Totale passivo	42.631.333	42.418.056

(1)

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

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.260.802	4.732.004
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.277.623)	(2.032.248)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	56.697	55.390
altri	22.085	23.350
Totale altri ricavi e proventi	78.782	78.740
Totale valore della produzione	2.061.961	2.778.496
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.921	5.465
7) per servizi	905.187	1.229.191
9) per il personale		
a) salari e stipendi	88.670	84.687
b) oneri sociali	22.501	21.480
c) trattamento di fine rapporto	7.141	6.350
Totale costi per il personale	118.312	112.517
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.606	1.536
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	135.229	139.175
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	15.571
Totale ammortamenti e svalutazioni	136.835	156.282
14) oneri diversi di gestione	206.133	53.099
Totale costi della produzione	1.370.388	1.556.554
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	691.573	1.221.942
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9.756	8.870
Totale proventi diversi dai precedenti	9.756	8.870
Totale altri proventi finanziari	9.756	8.870
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	403.512	406.486
Totale interessi e altri oneri finanziari	403.512	406.486
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(393.756)	(397.616)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	297.817	824.326
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	61.395	75.324
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	61.395	75.324
21) Utile (perdita) dell'esercizio	236.422	749.002

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	236.422	749.002
Imposte sul reddito	61.395	75.324
Interessi passivi/(attivi)	393.756	397.616
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	691.572	1.221.942
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	6.904	6.149
Ammortamenti delle immobilizzazioni	136.835	140.711
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.992	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	145.731	146.860
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	837.303	1.368.802
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.277.623	2.032.248
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	40.906	(618)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(82.437)	(931.621)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	611	18.663
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	428.935	(59.626)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(98.770)	(733.675)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.566.868	325.371
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.404.171	1.694.173
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(393.756)	(397.616)
(Imposte sul reddito pagate)	(143.177)	(5.005)
(Utilizzo dei fondi)	-	(550)
Totale altre rettifiche	(536.933)	(403.171)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.867.238	1.291.002
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	116.619	-
Disinvestimenti	1	(1.187.275)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(350)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(12.665)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	116.270	(1.199.940)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(33.549)	594.653
Accensione finanziamenti	740.259	457.949
(Rimborso finanziamenti)	(974.051)	(809.405)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(21.513)	(7.723)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(288.854)	235.474

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.694.654	326.536
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.706.060	4.381.610
Danaro e valori in cassa	3.128	1.042
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.709.188	4.382.652
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.400.866	4.706.060
Danaro e valori in cassa	2.976	3.128
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.403.842	4.709.188

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 236.422.

Il bilancio della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2018, 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.

Attività svolte

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

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 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.

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

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

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.

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Prodotti finiti

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

- N. 12 rogitati nel corso dell'esercizio 2017;
- N. 6 rogitati nel corso dell'esercizio 2018 e allocati fra i ricavi delle vendite al n. 1 del Valore della produzione. I predetti ricavi corrispondono esattamente ai corrispettivi indicati negli atti notarili di assegnazione;
- N. 5 relativi alle prenotazioni confermate dai soci con i relativi preliminari. Sono allocati fra le rimanenze di prodotti finiti e sono stati valorizzati in base ai corrispettivi indicati nei predetti preliminari i cui rogiti notarili verranno stipulati nel corso dell'esercizio 2019.
- N.1 alloggio non ancora assegnato è stato valorizzato in base al presumibile prezzo di realizzo.

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

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

In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2018, le aliquote sono le seguenti:

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

Riconoscimento ricavi

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.816	3.072	(1.256)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	36.675	36.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.603	33.603
Valore di bilancio	3.072	3.072
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	350	350
Ammortamento dell'esercizio	1.606	1.606
Totale variazioni	(1.256)	(1.256)
Valore di fine esercizio		
Costo	37.025	37.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.209	35.209
Valore di bilancio	1.816	1.816

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
34.182.426	34.434.274	(251.848)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	15.371.322	103.784	15.475.106
Rivalutazioni	20.824.934	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.769.963	95.803	1.865.766
Valore di bilancio	34.426.293	7.981	34.434.274
Variazioni nell'esercizio			

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Incrementi per acquisizioni	(121.308)	4.689	(116.619)
Ammortamento dell'esercizio	132.331	2.898	135.229
Totale variazioni	(253.639)	1.791	(251.848)
Valore di fine esercizio			
Costo	36.074.949	101.382	36.176.331
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.902.295	91.610	1.993.905
Valore di bilancio	34.172.654	9.772	34.182.426

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.922.981	2.922.981	0
Bar via Molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. sede sociale Molinazzo 6	598.435	594.576	3.859
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.409.658	1.452.741	-43.083
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 - alloggi	6.899.333	6.899.333	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 - box -depositi	871.304	871.304	0
Su via Giovanni XXIII n. 20 - commerciale	630.000	630.000	0
Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni	10.670.908	10.601.743	69.165
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 via Leopardi n. 7	5.640.481	5.795.573	-155.091
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.851.892	3.842
F.do amm. Imm. ERP dir superficie	-90.679	-45.316	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-174.063	-156.110	-17.953
Fondo ammortamento fabbricati via Leopardi n. 7	-1.637.553	-1.568.537	-69.016
Totale	34.172.654	34.426.293	-253.639

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.

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

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

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

Nel 2018 la cooperativa non ha ricevuto nessuna rata del contributo, in bilancio è stato rilevato il credito verso GSE. Il contributo per € 43.083 (quota tetto) è stato portato in detrazione del valore dell'immobile di Via Parini, in conseguenza della capitalizzazione dei lavori. La quota di contributo residua pari ad € 3.600 (quota schermature solari) è stata registrata nei ricavi alla voce "incentivi GSE", in quanto la spesa è stata contabilizzata nei costi dell'esercizio 2018.

Via Leopardi 7 – Cormano – Nel 2017 Intervento di riqualificazione del caseggiato con posizionamento del cappotto termico.

L'incentivo da parte del GSE per interventi di efficienza energetica realizzati in conformità a quanto previsto dal Decreto 16 febbraio 2016 ammonta a € 155.091. Gli importi sono stati o verranno erogati con le seguenti modalità:

Rata	1 rata 2018	2 rata 2019	3 rata 2020	4 rata 2021	5 rata 2022
Importo	31.018	31.018	31.018	31.018	31.018

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

Il contributo ricevuto nel 2018 ammonta a € 31.018.

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 31/12/2018 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

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

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

Mobili e arredi

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2017	29.352
Acquisto cespiti	2.700
Costo totale al 31.12.2018	32.052
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2017	-29.047
Quota ammortamento 2018	353
Fondo ammortamento totale al 31.12.2018	-29.399
Valore netto	2.653

Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2017	13.929
Costo totale al 31.12.2018	13.929
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2017	-12.344
Quota ammortamento 2018	790

Descrizione	Importo
Fondo ammortamento totale al 31.12.2018	-13.134
Valore netto	795

Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2017	26.348
Storno per dismissione	-6.761
Acquisto cespiti	1.582
Costo totale al 31.12.2018	21.169
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2017	22.027
g/c per cessione	-6.761
Quota ammortamento 2018	1.362
Fondo ammortamento totale al 31.12.2018	-16.628
Valore netto	4.541

Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2017	34.155
Acquisti 2018	406
Storno per dismissione	-328
Costo totale al 31.12.2018	34.233
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2017	-32.385
g/c per cessione	-328
Quota ammortamento 2018	393
Fondo ammortamento totale al 31.12.2018	-32.450
Valore netto	1.783

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
13.505	15.497	(1.992)

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

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	14.951	(1.992)	12.959	12.959
Totale crediti immobilizzati	14.951	(1.992)	12.959	12.959

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	12.959

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop Nord Ovest Servizi	519
Cooperativa Antonietta	517
Cons.2 CR8 f.do dotazione	26
F.do svalutazione partecipazione	(516)
Totale	546

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	12.959
Totale	12.959

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.440.600	2.718.223	(1.277.623)

I criteri di valutazione adottati sono indicati nella prima parte della della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	2.718.223	(1.277.623)	1.440.600
Totale rimanenze	2.718.223	(1.277.623)	1.440.600

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
583.339	531.386	51.953

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	217.579	(40.906)	176.673	71.974	104.699
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	299.060	(84.101)	214.959	214.959	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	14.747	176.960	191.707	61.306	130.401
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	531.386	51.953	583.339	348.239	235.100

I Crediti verso clienti vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Crediti v/soci	41.654
Crediti diversi v/soci assegnatari	665
Crediti v/clienti commerciali	35.301
Crediti per conguaglio acqua calda	3.254
Credito v/soci Leopardi integrazione canone saldo terreno	8.937
Credito v/soci tende balconi Molinazzo	2.367
Crediti v soci cong. Riscaldamento	5.545
Crediti v/condominio via Leopardi 18	200
Crediti v/soci conguaglio imu	13
Crediti v/s Passepartout conguaglio	1.025
Fondo svalutaz. Crediti	- 26.988
Totale	71.974
Oltre 12 mesi	

Descrizione	Importo
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni	37.117
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni	62.632
Credito v/soci tende balconi Molinazzo oltre 12m entro 5 anni	4.950
Totale	104.699
Totale crediti v/clienti	176.673

I crediti tributari al 31/12/2018 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Cred. v/erario per r.a.	25.543
Acconti ires	64.891
Acconti irap	5.104
Credito DL 66/14	160
Iva a rimborso	100.000
Iva conto erario	19.261
Totale	214.959

I crediti verso altri, al 31/12/2018, pari a Euro 191.707 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Fornitori per note di cred. Da ric.	1.485
Crediti verso coop. Edif. Di cusano m.	1.562
Crediti v/posta per affrancatrice	685
Crediti v/s Fama Costruzioni	2.800
Fornitori c/anticipi	288
Crediti vs Gse per incentivi entro 12 m	40.355
Crediti vs Gse per incentivi oltre 12 m	130.401
Crediti verso comune di Cormanò	14.132
Totale	191.707

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	176.673	176.673
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	214.959	214.959
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	191.707	191.707
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	583.339	583.339

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2017	62.930	62.930
Utilizzo nell'esercizio	35.942	35.942
Saldo al 31/12/2018	26.988	26.988

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
6.403.842	4.709.188	1.694.654

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.706.060	1.694.806	6.400.866
Denaro e altri valori in cassa	3.128	(152)	2.976
Totale disponibilità liquide	4.709.188	1.694.654	6.403.842

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.805	6.416	(611)

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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	499	308	807
Risconti attivi	5.918	(920)	4.998
Totale ratei e risconti attivi	6.416	(611)	5.805

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

Descrizione	Importo
Allestimento alloggio n.6 libera 2019	84
Immobiliare.it 2019	33
RSPP 2019	188
Sorveglianza sanitaria 2019	136
Smontaggio alberi di Natale 2019	513
Office 2019 - Licenze google 2019 - Sito internet 2019	551
Quota affrancatrice 2019	213

Descrizione	Importo
Firewall quota 2019/2020	873
Fatturazione elettronica	1.800
Canone fotocopiatrice 2019	114
Polizza ERP 2019	494
Interessi moratori - ritardato pagamento - mancato deposito	542
Canoni alloggi/box	264
	5.805

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
25.387.726	25.172.817	214.909

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	22.640	1.007	165		23.482
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-		20.824.934
Riserva legale	3.576.241	726.646	-		4.302.887
Altre riserve					
Varie altre riserve	-	1	-		1
Totale altre riserve	-	1	-		1
Utile (perdita) dell'esercizio	749.002	236.422	749.002	236.422	236.422
Totale patrimonio netto	25.172.817	964.076	749.167	236.422	25.387.726

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	23.482	B	23.482
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B	20.824.934
Riserva legale	4.302.887	A,B	4.302.887
Altre riserve			
Varie altre riserve	1		-
Totale altre riserve	1		-
Totale	25.151.304		25.151.303
Quota non distribuibile			25.151.303

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Totale	1	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	21.393	3.284.219	20.824.933	300.993	24.431.538
Altre variazioni					
incrementi	1.394	292.022	1	749.002	1.042.419
decrementi	147			300.993	301.140
Risultato dell'esercizio precedente				749.002	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	22.640	3.576.241	20.824.934	749.002	25.172.817
Altre variazioni					
incrementi	1.007	726.646	1	236.422	964.076
decrementi	165			749.002	749.167
Risultato dell'esercizio corrente				236.422	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	23.482	4.302.887	20.824.935	236.422	25.387.726

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008	19.845.347
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	4.302.887
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	25.127.821

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
122.799	122.799	

Il dettaglio viene di seguito indicato:

Descrizione	31/12/2018
F.do spese manutenzioni future	85.476
Altri fondi	495
Fondo rischi futuri	36.828
Fondi rischi ed oneri	122.799

Il Fondo rischi futuri di euro 36.828 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
69.436	62.532	6.904

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	62.532
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	6.904
Totale variazioni	6.904
Valore di fine esercizio	69.436

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
16.073.159	16.510.630	(437.471)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	9.935.224	740.259	10.675.483	10.675.483	-	-
Debiti verso banche	5.251.612	(1.007.600)	4.244.012	761.069	3.482.943	2.516.322

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:

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		25.380.633
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	3.482.943	
	Fondi	192.235	
14	Altri debiti	274.216	
	Totale debiti medio/lunghi		3.949.393
A	Totale Pat + Dm/l		29.330.026
	Attivo Immobilizzato:		
	I – Immateriali	1.816	
	II - Materiali	34.182.426	
	III finanziarie	13.504	
B	Totale AI		34.197.746
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,86 <1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,86$ 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 prelievi 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:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prestito sociale (Euro)	7.617.931	8.182.791	8.580.591	9.477.275	9.935.224	10.675.483
n. soci	1.476	1.494	1.510	1.535	1.577	1.598
n. soci ammessi nell'anno	50	34	37	37	54	39
n. soci receduti nell'anno	16	16	21	12	12	19

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 10.675.483 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 3.202.645.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 7.472.838.

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

(Pat + Dm/l) / AI		
	Patrimonio netto	25.380.633
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):	
3	Prestito sociale	
3	70% dei prestiti non vincolati	7.472.838
4	verso banche	3.482.943
	Fondi	192.235
14	Altri debiti	274.216
	Totale debiti medio/lunghi	11.422.231
A	Totale Pat + Dm/l	36.802.864
	Attivo Immobilizzato:	
	I - Immateriali	1.816
	II - Materiali	34.182.426
	III finanziarie	13.504
B	Totale AI	34.197.746
C	Indice di struttura finanziaria	A / B
		1,08 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,08$ quindi > 1 , quindi un indice estremamente positivo.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 dal 1° gennaio 2016 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 dei prestiti sociali.

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2017	9.935.224
Versamenti del periodo	1.676.268
Interessi capitalizzati	175.196
Prelievi	(1.111.205)
Saldo al 31/12/2018	10.675.483

I debiti tributari al 31/12/2018 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/irap	5.414
Erario c/ires	55.981
Erario c/irpef	6.168
Debiti per ra su prest. sociale	61.556
Addizionale regionale	679
Addizionale comunale	164
Imposta sostitutiva tfr	38
Totale	129.999

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro 4.244.012, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale.

Gli altri debiti al 31/12/2018 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti vs.dipend. C/retrib.	10.826
Debiti c/compensi da pagare	11.435
Debiti verso soci per capitale da liq	188
Debiti verso soci per libretti chiusi	256
Debiti v/soci per conguaglio	33.809
Debiti v/soci cong. acq. fredda a consumo	30
Debiti vs/condominio leopardi 18	7.135

Descrizione	Importo
Debiti vs/supercondominio Leopardi 12-18	12.816
Debiti diversi v/soci	556
Depositi cauzionali - la caffetteria	6.250
Deposito cauzionale - Passepartout	2.739
Debiti v/soci c/ costruzione sociale	191.605
Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi	66.269
Debiti v/soci c/cauzione box	7.352
Totale	351.269

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	10.675.483	10.675.483
Debiti verso banche	4.244.012	4.244.012
Acconti	319.238	319.238
Debiti verso fornitori	342.971	342.971
Debiti tributari	129.999	129.999
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.187	10.187
Altri debiti	351.269	351.269
Debiti	16.073.159	16.073.159

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	10.675.483	10.675.483
Debiti verso banche	4.244.012	4.244.012	-	4.244.012
Acconti	-	-	319.238	319.238
Debiti verso fornitori	-	-	342.971	342.971
Debiti tributari	-	-	129.999	129.999
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.187	10.187
Altri debiti	-	-	351.269	351.269
Totale debiti	4.244.012	4.244.012	11.829.147	16.073.159

Le garanzie sono le seguenti:

Mutuo passivo - Cappotto Molinazzo						
Saldo al 31/12/2018	837.305	1.000.000				
Mutuo originario						
Ipoteca		2.000.000				
Mutuo passivo - Finanziamento per riqualificazione stabile via Leopardi						1.000.000,00

Mutuo passivo - Cappotto Molinazzo			
Saldo al 31/12/2018 Mutuo originario	742.991	1.000.000	
Ipoteca		2.000.000	
Mutuo passivo - Edilizia Libera			3.600.000,00
Saldo al 31/12/2018 Mutuo originario	539.082	610.000	
Ipoteca		1.220.000	
Mutuo passivo - ERP			2.500.000,00
Saldo al 31/12/2018 Mutuo originario	2.124.635	2.500.000	
Ipoteca		5.000.000	
Ipoteca 2° grado a garanzia contributo ERP		992.000	

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2019	10.675.483
Totale	10.675.483

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
978.213	549.278	428.935

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.756	(2.237)	5.519
Risconti passivi	541.522	431.172	972.694
Totale ratei e risconti passivi	549.278	428.935	978.213

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

Descrizione	Importo
Ratei 14°ma mensilità	4.069
Rateo interessi passivi deposito cauzionale	19
Rateo interessi passivi mutui edilizia libera	1.430
Risconti passivi contributi pubblici SACC	863.336
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	108.686
Risconto passivo canone alloggio	673
	978.213

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sono presenti al 31/12/2018 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 € 108.686 la quota capitale sul piano di ammortamento

per il recupero del saldo conguaglio terreno per lo stabile di Via Leopardi 7, per l'importo di € 863.336 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.061.961	2.778.496	(716.535)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.260.802	4.732.004	(1.471.202)
Variazioni rimanenze prodotti	(1.277.623)	(2.032.248)	754.625
Altri ricavi e proventi	78.782	78.740	42
Totale	2.061.961	2.778.496	(716.535)

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	844.521	739.120	105.401
Canone di godimento box	96.848	86.989	9.860
Affitti commerciali: circolo Partito Democratico	319	316	3
Affitto spazi cooperativa	123	164	- 41
Affitti commerciali: Poste Italiane	41.623	43.675	- 2.052
Affitti commerciali: La caffetteria di Fabio	11.831	13.138	- 1.307
Affitti commerciali: Passepartout	8.174	-	8.174
Affitti commerciali: Ufficio Caffè Molinazzo	1.396	-	1.396
Assegnazioni alloggi ai soci	1.517.078	3.128.058	- 1.610.980
Rimborsi da soci per spese alloggi:			
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	8.804	8.673	131
Arrotondamenti	9	118	- 109
Rimborsi diversi	3.577	5.291	- 1.714
Rec. spese gestione depositi	1.884	2.039	- 156
Recupero spese riscaldamento	132.305	125.003	7.303
Recupero energia elettrica	18.137	21.595	- 3.458
Recupero spese acqua	45.925	52.285	- 6.360
Recup. Fornitura acqua calda	32.668	27.110	5.558
Recupero acqua fredda a consumo	3.109	1.484	1.625
Recupero gest. ascensori	22.978	19.810	3.169
Recupero manut. alloggi	30.064	59.806	- 29.742
Recupero manut.alloggi-box	6.557	9.039	- 2.482
Recupero gest.fosse biologiche	11.314	10.954	360
Recupero spese varie e mater. consum	314	270	45
Recupero gest. giardini e cancelli	31.958	16.609	15.349
Recupero addebiti singoli soci	9.090	12.549	- 3.459
Recupero manut. Impianti riscaldamento	4.779	1.478	3.301
Recupero assicurazioni stabili	38.333	39.190	- 857
Recupero pulizie stabili	110.047	102.022	8.025

Recupero rifiuti e p. Carrai	561	564	-	3
Recup.costi posta straord.	787	735		52
Recupero Passepartout	4.467	-		4.467
Recupero spese servizi amministrativa	218.901	201.945		16.957
Recupero imu	2.332	1.990		342
Abbuoni passivi	- 13	- 12	-	1
Totale	3.260.802	4.732.004	-	1.471.203

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 78.782 sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Rimborsi da assicurazione	3.282	4.278	- 996
Rimborso spese iscrizione soci	975	1.350	- 375
Sopravvenienze attive	4.151	5.041	- 890
Sopravvenienze non tassate	167	-	167
Plusvalenze	1	-	1
Contributi su via Europa 8 erp	56.697	55.390	1.307
Ricavi da scambio sul posto ERP	444	-	444
Ricupero spese legali	2.195	-	2.195
Incentivi GSE	10.871	12.680	- 1.810
Totale	78.782	78.740	43

Per quanto concerne il contributo ERP di via Europa si forniscono le seguenti informazioni:

Nel corso del 2018 la Cooperativa ha ricevuto il saldo del contributo riferito al Fondo Sacc – LR 14/07 Art. 3 Servizi abitativi a canone convenzionato per un importo di € 496.000,00.

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

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

Contributo lordo 2018 € 496.000

Contributo netto incassato nel 2018 € 476.160

Nel conto di ricavo 03021001003 "Contributi su via Europa 8 ERP" il valore è di € 56.697 e corrisponde alla copertura degli interessi su mutuo pagati nel 2018.

La rimanente parte del contributo ancora da scontare negli esercizi futuri si trova nella voce Risconti passivi per contributi pubblici € 863.336

Gli incentivi GSE pari ad Euro 10.871 sono costituiti da contributi per fornitura e installazione serramenti negli alloggi ristrutturati per complessivi euro 7.271 e da contributi per la fornitura ed installazione di tende da sole in via Parini per euro 3.600.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	3.260.802
Totale	3.260.802

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	3.260.802
Totale	3.260.802

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.370.388	1.556.554	(186.166)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	3.921	5.465	(1.544)
Servizi	905.187	1.229.191	(324.004)
Salari e stipendi	88.670	84.687	3.983
Oneri sociali	22.501	21.480	1.021
Trattamento di fine rapporto	7.141	6.350	791
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.606	1.536	70
Ammortamento immobilizzazioni materiali	135.229	139.175	(3.946)
Svalutazioni crediti attivo circolante		15.571	(15.571)
Oneri diversi di gestione	206.133	53.099	153.034
Totale	1.370.388	1.556.554	(186.166)

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

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

Costi per servizi

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

Costi per servizi	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Costi per proprietà indivisa			
Riscaldamento	139.485	132.875	6.610
Luce e forza motrice	24.626	25.325	- 700
Acqua potabile	50.240	54.347	- 4.108
Fornitura teleriscaldamento	29.387	24.146	5.241
Utenze alloggi cooperativa	146	129	16
Ristrutturazioni alloggi	134.075	68.727	65.348
Manutenzione ascensori	21.651	18.987	2.664
Manutenzione alloggi	32.281	62.488	- 30.206
Manutenzione alloggi e box	5.494	9.194	- 3.699
Gestione fosse biologiche	11.521	11.058	463
Gestione spese varie	324	290	34
Giardini e cancelli	32.545	16.794	15.751
Manutenzioni a carico coop	15.738	14.418	1.321

Costi per servizi	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Progetto e d.l. Manut.alloggi	1.379	1.883	- 504
Progetto e d.l. Manut.box	1.144	-	1.144
Costi riaddebitati ai soci	9.093	12.658	- 3.565
Manutenzione impianti di riscaldamento	5.042	1.495	3.547
Riqualificazione facciate Pa	9.984	-	9.984
Rifacimento manto di copertura Parini	9.000	-	9.000
Assicurazioni stabili	42.073	43.690	- 1.617
Pulizie	112.542	104.321	8.221
Indennità posta straordinaria	787	735	52
Acqua potabile ufficio	250	814	- 564
Energia elettrica ufficio	2.647	3.254	- 606
Riscaldamento ufficio	2.365	2.808	- 444
Telefoniche	6.203	5.058	1.145
Servizi internet	1.780	1.299	480
Manutenzioni contrattuali	2.773	2.494	279
Manutenzioni varie	2.647	1.233	1.415
Legali	11.006	12.464	- 1.458
Notarili	1.529	847	682
Consulenze tecniche	3.675	6.458	- 2.783
Consulenze e prestazioni	20.644	26.691	- 6.048
Revisioni bilancio	7.400	7.250	150
Altre prestazioni professionali	160	465	- 305
Revisione lega	1.964	1.964	-
Postali	1.960	2.885	- 925
Assicurazioni	6.653	7.015	- 362
Pulizie ufficio	5.400	5.760	- 360
Spese bancarie	2.023	2.416	- 394
Varie	158	98	60
Elaborazione paghe	2.210	2.044	166
Assistenza software	13.960	12.991	969
Amministrative	7.186	19.469	- 12.283
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	3.313	925	2.388
Revisore unico	5.408	5.408	-
Buoni pasto	4.225	3.469	755
Viaggi e trasferte	43	86	- 44
Pubblicità	5.171	1.488	3.683
Spese per intermediazione	3.805	12.269	- 8.464
Compensi amministratori	58.000	58.000	- 0
Contributi inps amministratori	11.189	10.955	234
Costi alloggi invenduti	17.485	9.734	7.750
Costi per proprietà divisa			
Opere urbanizzazione	-	74.561	- 74.561
Appalto bonifiche terreni	-	742	- 742
Appalto edile	-	188.789	- 188.789
Appalto impianti termici	-	4.633	- 4.633
Opere extra capitolato	3.403	46.200	- 42.797
Allacciamenti ENEL	-	1.944	- 1.944

Costi per servizi	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Allacciamenti acqua	-	33	- 33
Altri allacciamenti	-	200	- 200
Prestazioni tecniche professionali	-	17.217	- 17.217
Progettazione	-	9.435	- 9.435
Direzione lavori	-	18.928	- 18.928
Collaudi	-	10.380	- 10.380
Altre prestazioni e consulenze tecniche	-	6.576	- 6.576
Consulenze legali e notarili	-	1.299	- 1.299
Permessi e licenze	-	174	- 174
Costi promozionali e pubblicitari	-	4.660	- 4.660
Spese varie	-	338	- 338
Imposte ipotecarie/catastali	-	3.843	- 3.843
Fidejussioni	-	6.247	- 6.247
Imposta sostitutiva mutuo	-	1.125	- 1.125
Spese bancarie	-	196	- 196
Totale	905.187	1.229.191	- 324.004

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione	31/12/2018	31/12/2017	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.666	1.666	- 1
Abbonamenti	412	392	20
Omaggi	551	3.442	- 2.891
Tassa rifiuti e Cosap	570	570	-
Imposta di registro	935	244	690
Cciaa	617	653	- 36
Ravvedimento operoso	-	78	- 78
Imu	27.866	32.530	- 4.664
Liberalità pubblicità e propaganda	2.500	2.975	- 475
Attività sociali	563	1.067	- 504
Contributo ass. Alcab	10.000	8.000	2.000
Perdite su crediti	158.187	-	158.187
Iva indetraibile	40	152	- 112
Sopravvenienze passive	2.227	1.330	898
Totale	206.133	53.099	153.034

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(393.756)	(397.616)	3.860

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	9.756	8.870	886
(Interessi e altri oneri finanziari)	(403.512)	(406.486)	2.974
Totale	(393.756)	(397.616)	3.860

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	164.904
Altri	238.608
Totale	403.512

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	6	6
Interessi medio credito	157.851	157.851
Sconti o oneri finanziari	7.053	7.053
Interessi su finanziamenti	238.380	238.380
Altri oneri su operazioni Finanziarie	222	222
Totale	403.512	403.512

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.049	3.049
Altri proventi	6.707	6.707
Totale	9.756	9.756

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
61.395	75.324	(13.929)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:	61.395	75.324	(13.929)
IRES	55.981	70.053	(14.072)
IRAP	5.414	5.271	143
Totale	61.395	75.324	(13.929)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	297.817	
Onere fiscale teorico (%)	24	71.476
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei fabbricati	845.233	
costi relativi agli immobili	765.562	
Imu e altre imposte indeducibili	27.866	
Ammortam. finanziario indeduc.	121.619	
Interessi passivi eccedenti 0,90	208.903	
Telefoniche	1.597	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	6.376	
Sopravvenienze passive e perdite	160.412	
Totale	2.137.568	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Canoni di godimento soci	(844.521)	
57% Utile dell'esercizio	(134.761)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(31.909)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(139.810)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobil.	(723.652)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR 3b	(56.697)	
Sopravvenienze attive non tassate	(167)	
20% imu su immobili strumentali	(4.078)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(23.761)	
Totale	(1.959.356)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	476.029	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		114.247
(meno) Detrazione 55% per risparmio energetico		(58.266)
IRES netta		55.981

Determinazione dell'imponibile IRAP

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

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

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

Fiscalità differita / anticipata

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Impiegati	4	3	1
Totale	4	3	1

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

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori
Compensi	69.189

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.408
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	7.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.808

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	795	2,58
Quote	830	25,82
Totale	1.625	23.481,70

I soci alla data del 31 dicembre 2018 erano 1.598, i soci ammessi nel corso dell'esercizio sono stati 39 con azioni da € 25,82; i soci receduti sono stati 14 con azioni da € 2,58 e 5 con azioni da Euro 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.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Il C.d.A. a conclusione di quanto programmato nel corso dell'anno 2018, ad inizio 2019 ha gettato le basi per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio in edilizia libera, sentito il parere del proprio Architetto. Si è deliberato di firmare un atto preliminare di compravendita e di partecipare ad un'asta immobiliare per l'acquisizione di due aree edificabili in via Cesare Battisti e via Galileo Galilei a Cormano.

Nei primi mesi del 2019 si è definito l'intervento di riqualificazione del caseggiato di via Papa Giovanni 20, è stata indetta la gara d'appalto per la scelta dell'impresa esecutrice delle opere, si è deliberato quindi la ditta esecutrice, l'incarico tecnico per la direzione lavori e la richiesta di un finanziamento per l'esecuzione dell'opera. È stato definito il piano di intervento e di recupero, illustrato ai soci del caseggiato in apposita riunione.

Sono stati inoltre deliberati i lavori per il rinnovo del certificato prevenzione incendi del caseggiato di via Papa Giovanni, non ancora rilasciato.

A marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione ha condiviso il Regolamento Quadro del Prestito Sociale di Legacoop, impegnandosi a rispettare gli obblighi di autoregolamentazione deliberati dalla Direzione di Legacoop Nazionale, con eventuale modifica del Regolamento interno che sarà sottoposto all'approvazione dei soci.

Un altro fatto di rilievo è intervenuto il 14 febbraio di quest'anno con la pubblicazione nella gazzetta ufficiale del decreto legislativo 12/01/2019, n. 14, recante il Codice della crisi e dell'insolvenza.

L'articolo 379 del Decreto riduce i limiti previsti per la nomina dell'organo di controllo o di revisione nelle società a responsabilità limitata e nelle società cooperative.

L'organo di controllo è ora obbligatorio quando per due esercizi consecutivi è superato uno dei seguenti limiti:

- | | | | | |
|---------------|------------|-------------|--------------------|---------------|
| 1) | totale | dell'attivo | dello | stato |
| patrimoniale: | | | 2 milioni di euro; | |
| 2) | ricavi | delle | vendite | e delle |
| prestazioni: | | | 2 milioni di euro; | |
| 3) | dipendenti | occupati | in | media durante |
| l'esercizio: | | | 10 unità. | |

In precedenza i predetti limiti erano i seguenti:

- | | | | | |
|---------------|------------|-------------|----------------------|---------------|
| 1) | totale | dell'attivo | dello | stato |
| patrimoniale: | | | 4,4 milioni di euro; | |
| 2) | ricavi | delle | vendite | e delle |
| prestazioni: | | | 8,8 milioni di euro; | |
| 3) | dipendenti | occupati | in | media durante |
| l'esercizio: | | | 50 unità. | |

L'obbligo di nomina scattava quando per due esercizi consecutivi venivano superati due dei limiti. È evidente che una cooperativa come la nostra supera certamente uno dei limiti (attivo patrimoniale) ma non gli altri due.

Da ora in avanti, quindi, non sarà superato solo il limite dell'attivo patrimoniale ma anche i ricavi, con la nuova legge basta il superamento anche solo di uno dei predetti limiti e vi è quindi l'obbligo di nominare il collegio sindacale formato da 3 sindaci effettivi e due supplenti iscritti all'albo dei revisori legali.

È previsto che le società interessate esistenti alla data di entrata in vigore della nuova norma, devono provvedere a nominare gli organi di controllo o il revisore e, se necessario, ad uniformare lo statuto alle disposizioni di cui al predetto comma entro nove mesi data di entrata in vigore.

Entro il 16 dicembre 2019, pertanto devono essere adeguate le disposizioni statutarie e occorre nominare l'organo di controllo ovvero, il Collegio sindacale che nelle società a responsabilità limitata può essere monocratico, cioè solo un professionista, mentre nelle cooperative tale facoltà non è consentita ed il collegio sindacale dovrà essere formato da tre sindaci effettivi e due supplenti.

Si tratta certamente di una immotivata ed ingiustificata discriminazione delle cooperative rispetto alle società a responsabilità limitata.

Pertanto, nella nostra cooperativa dovrà essere obbligatoriamente nominato il revisore legale in quanto tenuti ad applicare le norme delle società per azioni, e nominare pure il collegio sindacale, oltre alla società di certificazione del bilancio e alle ispezioni annuali del Ministero.

Se non ci saranno variazioni legislative che eliminino tale discriminazione saremo costretti a convocare l'assemblea straordinaria per l'adeguamento dello statuto ed una contemporanea assemblea ordinaria per la nomina del Collegio sindacale, con conseguente aumento dei costi societari.

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

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

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 534.289,08 (lordi) - € 514.323,78 (netto). La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
n.1	Finlombarda S.p.A. C.F./P.IVA e iscrizione all'Uff. del Reg. Imprese Milano n. 01445100157	€ 496.000,00 (lordo) € 476.160,00 (netto)- valuta accredito 26/09/18	Fondo Sacc – LR 14/07 Art.3 Servizi Abitativi a canone convenzionato. L'oggetto del contributo è la palazzina costruita in via Europa, 8 a Cormano, costituita da n.27 unità immobiliari e relativi box pertinenziali con vincolo di assegnazione in godimento a canone convenzionato per la durata di 30 anni.
n.2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 31.018,26 (lordo) € 30.981,66 (netto)-valuta accredito 31/05/2018	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Leopardi, 7 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.

3	n.	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.768,05 (lordo) € 1.746,48 (netto)- valuta accreditato 31/01/2018	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.4		GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.283,23 (lordo) € 1.267,58 (netto)- valuta accreditato 31/01/2018	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.5		GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 941,87 (lordo) € 930,38 (netto)- valuta accreditato 31/01/2018	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.6		GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.074,04 (lordo) € 1.060,94 (netto)- valuta accreditato 03/04/2018	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.7		GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.203,63 (lordo) € 2.176,74 (netto)- valuta accreditato 01/10/2018	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 534.289,08 (lordo) - € 514.323,78 (netto)				

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2018	Euro	236.422
30% a riserva legale	Euro	70.927
3% ai fondi mutualistici	Euro	7.093
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	158.402

Risultato d'esercizio al 31/12/2018	Euro	236.422
-------------------------------------	------	---------

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%
ESERCIZIO	2017	4.732.004	100%	4.655.434	98,38%	76.570	1,62%
ESERCIZIO	2018	3.260.802	100%	3.177.158	97,43%	83.644	2,57%

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.

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Flavio Motta

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

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 31/12/2018

Signori Soci,
l'esercizio chiuso al 31/12/2018 riporta un risultato positivo pari a Euro 236.422.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Merita di essere qui segnalato che nel corso dell'esercizio la nostra cara presidente Nadia Donà, dopo aver condotto la cooperativa per diversi anni con risultati eccellenti e dopo aver concluso, con risultati altrettanto positivi, ha rassegnato le dimissioni per ragioni personali e familiari.

Il CdA, anche a nome di tutti i soci della cooperativa esprime profonda gratitudine e formula i migliori auguri a Nadia.

Tocca a me, così ha voluto il CdA nominandomi presidente, relazionare in merito all'andamento della gestione 2018 e delle prospettive della cooperativa.

Per fortuna mia e di tutti noi il compito che mi è stato assegnato è facilitato dalle ottime condizioni della cooperativa.

Andamento della gestione

Settore Indivisa

Nel 2018 è stato eseguito il censimento dei soci assegnatari.

A completamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato di via Leopardi 7, sono state eseguite le manutenzioni straordinarie nel giardino con potature, piantumazione gelsomini e manutenzione area giochi. Nel 2018 si è ottenuto il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi.

Per il quartiere di via Molinazzo 12, sono state eseguite le manutenzioni straordinarie nel giardino del caseggiato con potature delle piante, abbattimento e ripiantumazione betulle. Inoltre, è stato eseguito il rifacimento del tratto fognatura scala A/B sino ad innesto in fossa biologica.

Per lo stabile di Via Papa Giovanni 20, sono state eseguite nel giardino manutenzioni straordinarie con potature piante e manutenzione area giochi. Inoltre, è stato attivato l'intervento anti-Legionella per l'impianto centralizzato d'acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda lo stabile di via Parini 5/7/9 e di via Matteotti 1, si è provveduto alla tinteggiatura della cancellata, alla manutenzione dell'area giochi, alla sistemazione dell'impianto della centrale termica e all'attivazione dell'intervento anti-Legionella per impianto centralizzato d'acqua calda sanitaria. Inoltre, per lo stabile di via Parini, a completamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato, si è provveduto all'installazione delle schermature solari per tutti i balconi della facciata.

Nel 2018 si è ottenuto il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi.

Settore Indivisa – nuove costruzioni

Per quanto riguarda la palazzina di Via Europa 8, a proprietà indivisa, denominata anche ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) alla data di chiusura bilancio 2018 tutte le unità abitative risultano assegnate in godimento ad esclusione di n. 2 box ancora sfitti.

Nel 2018 si sono concluse le opere di urbanizzazione legate ai nuovi interventi edilizi.

Settore Divisa – nuove costruzioni

Per l'edificio in edilizia libera nel 2018 si sono firmati n° 5 contratti per l'assegnazione di alloggi e nei primi mesi del 2019 si sono firmati n. 3 preliminari di compravendita. Alla data dell'assemblea di bilancio si presume che tutte le unità in edilizia libera saranno assegnate.

Accoglienza

L'accoglienza, come la solidarietà, la mutualità, la democrazia, la giustizia ed il lavoro, rappresenta uno dei nostri ideali e della nostra missione.

Nel mese di febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha aderito ad un progetto di accoglienza con Comune di Cormanò e Ministero dell'Interno (SPRAR) che ha visto l'assegnazione di n. 3 alloggi alla Cooperativa Passepartout. Passepartout fa parte di un'organizzazione che ha maturato significative esperienze e competenze in materia di accoglienza e supporto socio-educativo di persone con differenti bisogni sociali, compresi migranti, richiedenti asilo e rifugiati.

Anche quest'anno la Cooperativa ha fatto donazioni per un importo totale di 2.500 euro, 1.500 euro sono stati donati all'associazione Selam Ethiopia per sostenere dei progetti di accompagnamento all'autonomia economica attraverso corsi di formazione a donne in difficoltà e con bambini e 1.000 euro a Lega Ambiente di Cormanò per progetti dedicati alle scuole primarie e secondarie sul territorio di Cormanò.

A marzo 2019 si sono deliberate le seguenti donazioni: 1.000 euro a Lega Ambiente di Cormanò per progetti dedicati alle scuole primarie e secondarie sul territorio di Cormanò, 500 euro a Croce Rossa Italiana e 1.000 euro alla scuola primaria di via Molinazzo per finanziare il progetto Kangourou della matematica per le classi quinte.

Varie

A Settembre 2018 è stato assunto un nuovo dipendente come figura tecnica.

Nel mese di dicembre 2018, il CdA si è trovato costretto ad espellere un socio per gravi inadempienze con conseguente sfratto esecutivo a fine esercizio.

Criteri di formazione

Il bilancio che sottoponiamo al vostro esame per l'approvazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente relazione e dalla 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'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Cormanò.

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 31/12/2018 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.

Ristorni

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati 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. Il reddito è determinato con il c.d. criterio catastale che prevede la tassazione di tutti i costi relativi agli immobili residenziali (Art. 90 TUIR)

Per effetto dei provvedimenti del governo in carica nel 2004 vennero abolite le agevolazioni delle cooperative con l'aggiunta della doppia tassazione di alcuni oneri come gli interessi passivi riconosciuti sui libretti dei soci per il risparmio sociale che sono tassati in capo ai soci con l'aliquota del 26 per cento ed in capo alla cooperativa con l'aliquota del 24 per cento.

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 destinanti 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.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della cooperativa ha registrato una crescita interessante di oltre 500 mila euro oltre all'incremento per la capitalizzazione degli interessi.

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

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

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

Il tema del prestito sociale ha trovato una importante e rigorosa disciplina nella legge di stabilità 2018 (Legge n. 205 del 27 dicembre 2017).

I commi da 238 a 243 dell'articolo 1 della predetta legge definiscono i fini del prestito sociale ed offrono migliori garanzie a favore dei soci. Ciò per effetto di quanto successo in alcune cooperative i cui soci hanno perso i loro risparmi.

È stato affidato al CICR il compito di deliberare entro il 30 giugno 2018, l'attuazione delle nuove norme ma, come è noto, tale delibera non è stata ancora emanata.

Non sono poche le cooperative che si collocano al di fuori dei limiti previsti dalla nuova legge e, dopo il periodo transitorio, stabilito in tre anni, in molti casi le predette garanzie dovranno essere costituite da fidejussioni bancarie o assicurative.

I soci della nostra cooperativa non hanno alcun motivo di preoccupazione atteso che sussistono tutti i requisiti di garanzia previsti dalla legge e dalla banca d'Italia. Sulla base dei requisiti di garanzia previsti dalla legge e dalla banca d'Italia, ha la possibilità di raccogliere oltre 75 milioni di euro di prestito sociale.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede legale di Cornano.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi	3.339.584	4.810.744	1.501.358
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	749.626	1.283.913	692.088
Reddito operativo (Ebit)	691.573	1.221.942	640.683
Utile (perdita) d'esercizio	236.422	749.002	300.993
Attività fisse	34.432.847	34.703.184	33.641.654
Patrimonio netto complessivo	25.387.726	25.172.817	24.431.538
Posizione finanziaria netta	(8.502.694)	(10.462.697)	(10.558.701)

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	2.061.961	2.778.496	3.246.789
margine operativo lordo	749.626	1.283.913	692.088
Risultato prima delle imposte	297.817	824.326	320.724

Principali dati economici

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	3.260.802	4.732.004	(1.471.202)
Costi esterni	2.392.864	3.335.574	(942.710)
Valore Aggiunto	867.938	1.396.430	(528.492)
Costo del lavoro	118.312	112.517	5.795
Margine Operativo Lordo	749.626	1.283.913	(534.287)
Ammortam, svalutaz.ed altri accantonamenti	136.835	140.711	(3.876)
Risultato Operativo	612.791	1.143.202	(530.411)
Proventi non caratteristici	78.782	78.740	42
Proventi e oneri finanziari	(393.756)	(397.616)	3.860
Risultato Ordinario	297.817	824.326	(526.509)
Risultato prima delle imposte	297.817	824.326	(526.509)
Imposte sul reddito	61.395	75.324	(13.929)
Risultato netto	236.422	749.002	(512.580)

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	0,01	0,03	0,01
ROE lordo	0,01	0,03	0,01
ROI	0,02	0,03	0,01
ROS	0,21	0,26	0,44

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
--	------------	------------	------------

Immobilizzazioni immateriali nette	1.816	3.072	(1.256)
Immobilizzazioni materiali nette	34.182.426	34.434.274	(251.848)
Partecipaz. ed altre immobilizzaz. finanziarie	235.646	250.887	(15.241)
Capitale immobilizzato	34.419.888	34.688.233	(268.345)
Rimanenze di magazzino	1.440.600	2.718.223	(1.277.623)
Crediti verso Clienti	71.974	87.365	(15.391)
Altri crediti	276.265	193.680	82.585
Ratei e risconti attivi	5.805	6.416	(611)
Attività d'esercizio a breve termine	1.794.644	3.005.684	(1.211.040)
Debiti verso fornitori	342.971	425.408	(82.437)
Acconti	319.238	304.823	14.415
Debiti tributari e previdenziali	140.186	151.892	(11.706)
Altri debiti	10.752.536	10.110.947	641.589
Ratei e risconti passivi	978.213	549.278	428.935
Passività d'esercizio a breve termine	12.533.144	11.542.348	990.796
Capitale d'esercizio netto	(10.738.500)	(8.536.664)	(2.201.836)
Trattamento di fine rapp. di lavoro subord.	69.436	62.532	6.904
Altre passività a medio e lungo termine	397.015	388.747	8.268
Passività a medio lungo termine	466.451	451.279	15.172
Capitale investito	23.214.937	25.700.290	(2.485.353)
Patrimonio netto	(25.387.726)	(25.172.817)	(214.909)
Posiz. finanz. netta a medio lungo termine	(3.469.984)	(4.442.043)	972.059
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.032.710)	(6.020.654)	987.944
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(33.890.420)	(35.635.514)	1.745.094

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità di 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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	(9.045.121)	(9.530.367)	(9.210.116)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,73	0,73
Margine secondario di struttura	(5.095.727)	(4.622.094)	(3.553.485)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,87	0,89

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	6.400.866	4.706.060	1.694.806
Denaro e altri valori in cassa	2.976	3.128	(152)
Disponibilità liquide	6.403.842	4.709.188	1.694.654
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	10.675.483	9.935.224	740.259

Quota a breve di finanziamenti	761.069	794.618	(33.549)
Debiti finanziari a breve termine	11.436.552	10.729.842	706.710
Posizione finanziaria netta a breve termine	(5.032.710)	(6.020.654)	987.944
Quota a lungo di finanziamenti	3.482.943	4.456.994	(974.051)
Crediti finanziari	(12.959)	(14.951)	1.992
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(3.469.984)	(4.442.043)	972.059
Posizione finanziaria netta	(8.502.694)	(10.462.697)	1.960.003

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	0,51	0,41	0,37
Liquidità secondaria	0,62	0,63	0,73
Indebitamento	0,64	0,66	0,74
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,85	0,86	0,89

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,51. La situazione finanziaria della società è abbastanza soddisfacente.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,62. Il valore assunto dal capitale circolante netto non è soddisfacente in relazione all'ammontare dei prestiti sociali che sono allocati tra i debiti a breve mentre, come è noto, fin oltre un secolo la misura dei prestiti sociali è sempre aumentata.

Informazioni attinenti al personale

Personale

Come dimostrato dai numeri e da quanto riferito nei precedenti capitoli, le attività della cooperativa sono aumentate così come sono aumentate le richieste di assistenza e consulenza ai soci. Al precipuo scopo di migliorare ulteriormente il rapporto con i soci e gestire meglio tutti i processi amministrativi e gestionali della società, nel corso dell'esercizio è stato assunto un nuovo dipendente.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	76.866
Altri beni	4.689

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti gli ultimi rapporti con la cooperativa consorella di Cusano Milanino con la quale abbiamo realizzato insieme l'intervento ex Siai Lerici.

Sono gli unici rapporti intercorsi con altre imprese.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

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

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il C.d.A. a conclusione di quanto programmato nel corso dell'anno 2018, ad inizio 2019 ha gettato le basi per la realizzazione di un nuovo intervento edilizio in edilizia libera, sentito il parere del proprio Architetto. Si è deliberato di firmare un atto preliminare di compravendita e di partecipare ad un'asta immobiliare per l'acquisizione di due aree edificabili in via Cesare Battisti e via Galileo Galilei a Cormano.

Nei primi mesi del 2019 si è definito l'intervento di riqualificazione del caseggiato di via Papa Giovanni 20, è stata indetta la gara d'appalto per la scelta dell'impresa esecutrice delle opere, si è deliberato quindi la ditta esecutrice, l'incarico tecnico per la direzione lavori e la richiesta di un finanziamento per l'esecuzione dell'opera. È stato definito il piano di intervento e di recupero, illustrato ai soci del caseggiato in apposita riunione.

Sono stati inoltre deliberati i lavori per il rinnovo del certificato prevenzione incendi del caseggiato di via Papa Giovanni, non ancora rilasciato.

A marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione ha condiviso il Regolamento Quadro del Prestito Sociale di Legacoop, impegnandosi a rispettare gli obblighi di autoregolamentazione deliberati dalla Direzione di Legacoop Nazionale, con eventuale modifica del Regolamento interno che sarà sottoposto all'approvazione dei soci.

Un altro fatto di rilievo è intervenuto il 14 febbraio di quest'anno con la pubblicazione nella gazzetta ufficiale del decreto legislativo 12/01/2019, n. 14, recante il Codice della crisi e dell'insolvenza.

L'articolo 379 del Decreto riduce i limiti previsti per la nomina dell'organo di controllo o di revisione nelle società a responsabilità limitata e nelle società cooperative.

L'organo di controllo è ora obbligatorio quando per due esercizi consecutivi è superato uno dei seguenti limiti:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) totale dell'attivo dello stato patrimoniale: | 2 milioni di euro; |
| 2) ricavi delle vendite e delle prestazioni: | 2 milioni di euro; |
| 3) dipendenti occupati in media durante l'esercizio: | 10 unità. |
- In precedenza i predetti limiti erano i seguenti:
- | | |
|--|----------------------|
| 1) totale dell'attivo dello stato patrimoniale: | 4,4 milioni di euro; |
| 2) ricavi delle vendite e delle prestazioni: | 8,8 milioni di euro; |
| 3) dipendenti occupati in media durante l'esercizio: | 50 unità. |

L'obbligo di nomina scattava quando per due esercizi consecutivi venivano superati due dei limiti. È evidente che una cooperativa come la nostra supera certamente uno dei limiti (attivo patrimoniale) ma non gli altri due.

Da ora in avanti, quindi, non sarà superato solo il limite dell'attivo patrimoniale ma anche i ricavi, con la nuova legge basta il superamento anche solo di uno dei predetti limiti e vi è quindi l'obbligo di nominare il collegio sindacale formato da 3 sindaci effettivi e due supplenti iscritti all'albo dei revisori legali.

È previsto che le società interessate esistenti alla data di entrata in vigore della nuova norma, debbano provvedere a nominare gli organi di controllo o il revisore e, se necessario, ad uniformare lo statuto alle disposizioni di cui al predetto comma entro nove mesi data di entrata in vigore.

Entro il 16 dicembre 2019, pertanto devono essere adeguate le disposizioni statutarie e occorre nominare l'organo di controllo ovvero, il Collegio sindacale che nelle società a responsabilità limitata può essere monocratico, cioè solo un professionista, mentre nelle cooperative tale facoltà non è consentita ed il collegio

sindacale dovrà essere formato da tre sindaci effettivi e due supplenti.

Si tratta certamente di una immotivata ed ingiustificata discriminazione delle cooperative rispetto alle società a responsabilità limitata.

Pertanto, nella nostra cooperativa dovrà essere obbligatoriamente nominato il revisore legale in quanto tenuti ad applicare le norme delle società per azioni, e nominare pure il collegio sindacale, oltre alla società di certificazione del bilancio e alle ispezioni annuali del Ministero.

Se non ci saranno variazioni legislative che eliminino tale discriminazione saremo costretti a convocare l'assemblea straordinaria per l'adeguamento dello statuto ed una contemporanea assemblea ordinaria per la nomina del Collegio sindacale, con conseguente aumento dei costi societari.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Consiglio di Amministrazione, per la gestione degli immobili a proprietà indivisa, ha definito le seguenti manutenzioni a carattere straordinario:

Via P. Giovanni:

Nuovo contratto annuale di pulizie/portineria con estensione del servizio anche nelle ore pomeridiane e intervento di sostituzione delle funi e delle pulegge degli impianti ascensori delle scale B/C.

Via Matteotti/Parini:

Intervento straordinario impianto ascensore scala D, con sostituzione funi e puleggia.

Via Molinazzo:

Rifacimento impianto citofonico con nuovo impianto videocitofonico.

Impermeabilizzazione dei balconi, come nei precedenti esercizi, si procede con la sistemazione di n. 5 balconi.

Leopardi:

Tinteggiatura vani scala e sostituzione cancello carraio inclusa assistenza elettrica e verniciatura.

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

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

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Flavio Motta

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA

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

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

Ai soci della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad

operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

Inoltre:

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

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

CORMANO, il 15 aprile 2019

Il Revisore

dottor Nicola Palmieri

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

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

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della **COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della **COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.** al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia).

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

Altri aspetti

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, la revisione legale ex art. 13 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

Sede legale ed amministrativa

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

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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

Sede legale ed amministrativa

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

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

(Dott. Nicola Mattioli)

Hermes S.p.A.

Bologna, 08 Maggio 2019

Sede legale ed amministrativa

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