

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 31/12/2017

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.**Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	0.00 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

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.072	4.608
Totale immobilizzazioni immateriali	3.072	4.608
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	34.426.293	29.599.087
4) altri beni	7.981	7.556
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	3.779.531
Totale immobilizzazioni materiali	34.434.274	33.386.174
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	14.951	2.286
Totale crediti verso altri	14.951	2.286
Totale crediti	14.951	2.286
Totale immobilizzazioni finanziarie	15.497	2.832
Totale immobilizzazioni (B)	34.452.843	33.393.614
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	-	4.750.471
4) prodotti finiti e merci	2.718.223	-
Totale rimanenze	2.718.223	4.750.471
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.365	89.048
esigibili oltre l'esercizio successivo	130.214	127.913
Totale crediti verso clienti	217.579	216.961
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	178.933	268.384
esigibili oltre l'esercizio successivo	120.127	120.127
Totale crediti tributari	299.060	388.511
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.747	17.854
Totale crediti verso altri	14.747	17.854
Totale crediti	531.386	623.326
IV - Disponibilit� liquide		
1) depositi bancari e postali	4.706.060	4.381.610
3) danaro e valori in cassa	3.128	1.042
Totale disponibilit� liquide	4.709.188	4.382.652
Totale attivo circolante (C)	7.958.797	9.756.449
D) Ratei e risconti		
	6.416	25.079
Totale attivo	42.418.056	43.175.142

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	22.640	21.393
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	3.576.241	3.284.219
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	(1)
Totale altre riserve	-	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	749.002	300.993
Totale patrimonio netto	25.172.817	24.431.538
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	122.799	123.349
Totale fondi per rischi ed oneri	122.799	123.349
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	62.532	56.383
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.935.224	9.477.275
Totale debiti verso soci per finanziamenti	9.935.224	9.477.275
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	794.618	199.965
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.456.994	5.266.399
Totale debiti verso banche	5.251.612	5.466.364
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	304.823	1.196.905
Totale acconti	304.823	1.196.905
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	425.408	1.357.029
Totale debiti verso fornitori	425.408	1.357.029
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.041	553
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	3.041	553
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	142.670	77.483
Totale debiti tributari	142.670	77.483
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.222	3.539
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.222	3.539
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	172.682	165.320
esigibili oltre l'esercizio successivo	265.948	210.500
Totale altri debiti	438.630	375.820
Totale debiti	16.510.630	17.954.968
E) Ratei e risconti	549.278	608.904
Totale passivo	42.418.056	43.175.142

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.732.004	1.467.847
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.032.248)	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	1.745.431
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	55.390	16.578
altri	23.350	16.933
Totale altri ricavi e proventi	78.740	33.511
Totale valore della produzione	2.778.496	3.246.789
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.465	4.415
7) per servizi	1.229.191	2.358.072
9) per il personale		
a) salari e stipendi	84.687	76.809
b) oneri sociali	21.480	19.422
c) trattamento di fine rapporto	6.350	6.147
Totale costi per il personale	112.517	102.378
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.536	1.536
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	139.175	83.380
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	15.571	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	156.282	84.916
14) oneri diversi di gestione	53.099	56.325
Totale costi della produzione	1.556.554	2.606.106
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.221.942	640.683
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.870	5.914
Totale proventi diversi dai precedenti	8.870	5.914
Totale altri proventi finanziari	8.870	5.914
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	406.486	325.873
Totale interessi e altri oneri finanziari	406.486	325.873
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(397.616)	(319.959)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	824.326	320.724
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	75.324	19.731
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	75.324	19.731
21) Utile (perdita) dell'esercizio	749.002	300.993

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	749.002	300.993
Imposte sul reddito	75.324	19.731
Interessi passivi/(attivi)	397.616	319.959
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(1.504)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.221.942	639.179
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	6.149	5.993
Ammortamenti delle immobilizzazioni	140.711	84.916
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	146.860	90.909
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.368.802	730.088
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.032.248	(1.745.431)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(618)	11.796
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(931.621)	570.903
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	18.663	21.849
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(59.626)	470.254
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(733.675)	264.393
Totale variazioni del capitale circolante netto	325.371	(406.236)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.694.173	323.852
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(397.616)	(319.959)
(Imposte sul reddito pagate)	(5.005)	(25.944)
(Utilizzo dei fondi)	(550)	(2.534)
Totale altre rettifiche	(403.171)	(348.437)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.291.002	(24.585)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-	(2.841.483)
Disinvestimenti	(1.187.275)	1.504
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(12.665)	-
Disinvestimenti	-	11.412
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.199.940)	(2.828.567)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	594.653	168.669
Accensione finanziamenti	457.949	4.507.865
(Rimborso finanziamenti)	(809.405)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(7.723)	(4.034)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	235.474	4.672.500
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	326.536	1.819.348
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	4.381.610	2.561.468
Danaro e valori in cassa	1.042	1.836
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.382.652	2.563.304
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.706.060	4.381.610
Danaro e valori in cassa	3.128	1.042
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.709.188	4.382.652

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

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 749.002.

Il bilancio della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2017, 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 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

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

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

Deroghe

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e 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 nell'esercizio precedente, 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 si è concluso nel corso dell'esercizio. Sono stati realizzati 24 alloggi di cui:

- n. 12 rogitati nel corso dell'esercizio 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 non più come "lavori in corso su ordinazione", e sono stati valorizzati in base ai corrispettivi indicati nei predetti preliminari i cui rogiti notarili verranno stipulati nel corso dell'esercizio 2018;
- n. 7 alloggi non ancora assegnati sono stati valorizzati in base ai costi di costruzione effettivamente sostenuti dalla cooperativa.

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 31/12/2017, 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.072	4.608	(1.536)

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)	32.067	32.067
Valore di bilancio	4.608	4.608
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.536	1.536
Totale variazioni	(1.536)	(1.536)
Valore di fine esercizio		
Costo	36.675	36.675
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.603	33.603
Valore di bilancio	3.072	3.072

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
34.434.274	33.386.174	1.048.100

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	10.409.318	98.981	3.779.531	14.287.830
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e accenti	Totale immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.635.165	91.425	-	1.726.590
Valore di bilancio	29.599.087	7.556	3.779.531	33.386.174
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(4.962.004)	(4.802)	3.779.531	(1.187.275)
Ammortamento dell'esercizio	134.798	4.377	-	139.175
Totale variazioni	4.827.206	425	(3.779.531)	1.048.100
Valore di fine esercizio				
Costo	36.196.256	103.784	-	36.300.040
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.769.963	95.803	-	1.865.766
Valore di bilancio	34.426.293	7.981	-	34.434.274

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.922.981	2.844.055	78.926
Bar via Molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6	594.576	594.576	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.452.741	1.325.822	126.919
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi	6.899.333	6.778.518	120.816
Pa via Giovanni XXIII n. 20 box -depositi	871.304	871.304	0
Su via Giovanni XXIII n. 20 commerciale	630.000	630.000	0
Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni e box	10.601.743	10.525.818	75.924
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 Leopardi n. 7	5.795.573	5.088.045	707.528
Fabbricato ERP via Europa 8	3.851.892	0	3.851.892
F.do amm. Imm. ERP dir superficie	-45.316	0	-45.316
Fondo amm.to sede sociale nuova	-156.110	-138.273	-17.837
Fondo amm.to fabbricato Leopardi n. 7	-1.568.537	-1.496.892	-71.645
Totale	34.426.293	29.599.087	4.827.206

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

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

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2017 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.L. 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

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2016	29.352
Storno per dismissione Acquisto cespiti	
Costo totale al 31.12.2017	29.352
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2016	-26.966
g/c per cessione Quota ammortamento 2017	2.080
Fondo ammortamento totale al 31.12.2017	-29.047
Valore netto	305

Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2016	13.929
Costo totale al 31.12.2017	13.929
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2016	-11.294
Quota ammortamento 2017	1.050
Fondo ammortamento totale al 31.12.2017	-12.344
Valore netto	1.585

Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2016	22.448
Acquisto cespiti	3.900
Costo totale al 31.12.2017	26.348

Descrizione	Importo
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2016	-21.156
Quota ammortamento 2017	871
Fondo ammortamento totale al 31.12.2017	-22.027
Valore netto	4.321

Attrezzatura varia

Descrizione	importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2016	33.253
Acquisti 2017	902
Costo totale al 31.12.2017	34.155
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2016	-32.009
Quota ammortamento 2017	375
Fondo ammortamento totale al 31.12.2017	-32.385
Valore netto	1.770

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
15.497	2.832	12.665

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	6.579	6.579
Svalutazioni	6.033	6.033
Valore di bilancio	546	546
Valore di fine esercizio		
Costo	1.062	1.062
Svalutazioni	516	516
Valore di bilancio	546	546

Le partecipazioni nelle cooperative Hinterland in liquidazione e Corcab in liquidazione, sono state completamente eliminate dal bilancio al 31/12/2017, mediante l'utilizzo del fondo svalutazione partecipazione per complessivi Euro 5.516.

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	2.286	12.665	14.951	14.951
Totale crediti immobilizzati	2.286	12.665	14.951	14.951

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2016	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2017
Altri	2.286	12.665					14.951
Totale	2.286	12.665					14.951

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 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	14.951	14.951
Totale	14.951	14.951

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	14.951

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop Nord Ovest Servizi	519
Cooperativa Antonletta	517
Cons.cr8 f.do dotazione	26
F.do svalutazione partecipazione	(516)
Totale	546

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	14.951
Totale	14.951

Nel bilancio non sono iscritti crediti e partecipazioni per un valore superiore al loro *fair value*.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.718.223	4.750.471	(2.032.248)

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	4.750.471	(4.750.471)	-
Prodotti finiti e merci	-	2.718.223	2.718.223
Totale rimanenze	4.750.471	(2.032.248)	2.718.223

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
531.386	623.326	(91.940)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	216.961	618	217.579	87.365	130.214	72.635
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	388.511	(89.451)	299.060	178.933	120.127	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	17.854	(3.107)	14.747	14.747	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	623.326	(91.940)	531.386	281.045	250.341	72.635

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Credito v /soci consumo acqua calda	Credito v/s soci acq. Fredda a consumo	Crediti diversi v /soci assegnatari	Credito v/soci le integrazione canone saldo terreno	Crediti v /clienti commerciali	Credito v /soci tende balconi Molnazzo	Crediti v/s condominio Leopardi 18	Crediti v /soci canoni di godimento e spese
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.458	284	1.301	117.490	67.325	10.274	10.162	65.215
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.458	284	1.301	117.490	67.325	10.274	10.162	65.215

Area geografica	F.do svalutazione crediti	Cred. V erario per r. a.	Ires e credito in dichiaraz.	Iva a rimborso	Iva conto erario	Acconti Irap	Credito vs erario per irap	Credito DL 66/14
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	(62.930)	-	-	-	-	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	5.214	19.787	100.000	51.088	2.639	45	160
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	(62.930)	5.214	19.787	100.000	51.088	2.639	45	160

Area geografica	Crediti vs erario per Irpeg	Cred.- Interessi su cred. Irpeg	Crediti verso Comune di Cormano	Fornitori per note di credito da ricevere	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	-	217.579
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	82.633	37.494	-	-	299.060
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	-	14.132	615	14.747
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	82.633	37.494	14.132	615	531.386

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2016	48.263		48.263
Utilizzo nell'esercizio	904		904
Accantonamento esercizio	15.571		15.571
Saldo al 31/12/2017	62.930		62.930

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
4.709.188	4.382.652	326.536

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.381.610	324.450	4.706.060
Denaro e altri valori in cassa	1.042	2.086	3.128
Totale disponibilità liquide	4.382.652	326.536	4.709.188

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
6.416	25.079	(18.663)

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 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	91	408	499
Risconti attivi	24.988	(19.070)	5.918
Totale ratei e risconti attivi	25.079	(18.663)	6.416

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

Descrizione	Importo
Revisione lega	1.963
Canone linea ascensore	92
Polizze ERP	1.355
Fibra e fax	400
Office 2018	314
Licenze google 2018	131
Canone internet	23
Canone fotocopiatrice	114
RSPP e Sorveglianza sanitaria	319
Smontaggio alberi di natale	606
Polizza furto libera	600
Ratei su interessi moratori	408
Ratei su interessi per ritardato pagamento 2017	66
Ratei attivi interessi mancato deposito 2017	25
	6.416

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
25.172.817	24.431.538	741.279

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	21.393	1.394	147		22.640
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-		20.824.934
Riserva legale	3.284.219	292.022	-		3.576.241
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	1	-		-
Totale altre riserve	(1)	1	-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	300.993	749.002	300.993	749.002	749.002
Totale patrimonio netto	24.431.538	1.042.419	301.140	749.002	25.172.817

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	22.640	B	22.640
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B	20.824.934
Riserva legale	3.576.241	B	3.576.241
Totale	24.423.815		24.423.815
Quota non distribuibile			24.423.815

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

Il capitale sociale è così composto:

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote 809	2,58	
Quote 796	25,82	
Totale 1605		22.639,94

I soci alla data del 31 dicembre 2017 erano 1.577, i soci ammessi nel corso dell'esercizio sono stati 54 con azioni da € 25,82; i soci receduti sono stati 7 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.

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	20.608	3.125.972	20.824.932	163.067	24.134.579
- altre destinazioni			1		1
- Incrementi	955	158.247		137.926	297.128
- Decrementi	170				170
Risultato dell'esercizio precedente				300.993	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	21.393	3.284.219	20.824.933	300.993	24.431.538
- Incrementi	1.394	292.022	1	749.002	1.042.419
- Decrementi	147			300.993	301.140
Risultato dell'esercizio corrente				749.002	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	22.640	3.576.241	20.824.934	749.002	25.172.817

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.

Riserva	Valore
Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008	19.845.347
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	3.576.241
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	24.401.175

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
122.799	123.349	(550)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	123.349	123.349
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	550	550
Totale variazioni	(550)	(550)
Valore di fine esercizio	122.799	122.799

Il dettaglio viene di seguito indicato:

Descrizione	31/12/2017
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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
62.532	56.383	6.149

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	56.383
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	6.149
Totale variazioni	6.149
Valore di fine esercizio	62.532

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
16.510.630	17.954.968	(1.444.338)

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	9.477.275	457.949	9.935.224	9.935.224	-	-
Debiti verso banche	5.466.364	(214.752)	5.251.612	794.618	4.456.994	2.859.079
Acconti	1.196.905	(892.082)	304.823	304.823	-	-
Debiti verso fornitori	1.357.029	(931.621)	425.408	425.408	-	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	553	2.488	3.041	3.041	-	-
Debiti tributari	77.483	65.187	142.670	142.670	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.539	5.683	9.222	9.222	-	-
Altri debiti	375.820	62.810	438.630	172.682	265.948	-
Totale debiti	17.954.968	(1.444.338)	16.510.630	11.787.688	4.722.942	2.859.079

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Prestito sociale	Soci c /prenotazioni	Fornitori	Fatture da ricevere	Assegni in circolazione	Erario c /rap	Erario c/res
Debiti verso soci per finanziamenti	-	9.935.224	-	-	-	-	-	-
Debiti verso banche	5.251.612	-	-	-	-	-	-	-
Acconti	-	-	304.823	-	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	-	-	-	176.717	248.691	-	-	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-	3.041	-	-
Debiti tributari	-	-	-	-	-	-	5.271	70.053
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.222	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Debiti	5.260.833	9.935.224	304.823	176.717	248.691	3.041	5.271	70.053

Area geografica	Erario per r.a. Lav. Autonomi	Erario c/lrpef	Debiti per r.a su prest.soc.	Addizionale regionale	Addizionale comunale	imposta sostitutiva tfr	Debiti v/soci c/ costruzione sociale	Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi
Debiti tributari	2.215	5.722	58.446	681	236	46	-	-
Altri debiti	-	-	-	-	-	-	198.965	54.926
Debiti	2.215	5.722	58.446	681	236	46	198.965	54.926

Area geografica	Debiti v/soci c /cauzione box	Debiti verso soci recesso edilizia libera	Debiti v/soci per conguaglio	Debiti vs. dipend. C /retrib.	Debiti c /compensi da liquid	Altri debiti	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	-	9.935.224
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	-	5.251.612
Acconti	-	-	-	-	-	-	304.823
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	-	-	425.408
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-	-	3.041
Debiti tributari	-	-	-	-	-	-	142.670
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	-	-	-	9.222
Altri debiti	5.807	72.190	57.318	8.470	11.926	29.029	438.630
Debiti	5.807	72.190	57.318	8.470	11.926	29.029	16.510.630

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 ipoteca	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	9.935.224	9.935.224
Debiti verso banche	5.251.384	5.251.384	228	5.251.612
Acconti	-	-	304.823	304.823
Debiti verso fornitori	-	-	425.408	425.408
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	3.041	3.041
Debiti tributari	-	-	142.670	142.670
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	9.222	9.222
Altri debiti	-	-	438.630	438.630
Totale debiti	5.251.384	5.251.384	11.259.246	16.510.630

Le garanzie sono le seguenti:

Mutuo passivo - Cappotto Molinazzo	
Saldo al 31/12/2017	872.242
Mutuo originario	1.000.000
Ipoteca	2.000.000
Mutuo passivo - Finanziamento per riqualificazione stabile via Leopardi	
Saldo al 31/12/2017	832.869
Mutuo originario	1.000.000
Ipoteca	2.000.000
Mutuo passivo - Edilizia Libera	
Saldo al 31/12/2017	1.331.762
Mutuo originario	2.500.000

N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	75.451.044
---	---	------------

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 9.935.224, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

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

I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

L'indice di struttura finanziaria

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

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

$$(Pat + Dm/l) / AI.$$

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		25.150.348
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	4.456.994	
	Fondi	185.332	
14	Altri debiti	265.948	
	Totale debiti medio/lunghi		4.908.273
A	Totale Pat + Dm/l		30.058.621
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	3.072	
	II - Materiali	34.434.274	
	III finanziarie	15.497	
B	Totale AI		34.452.843
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,87 <1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,87$ quindi < 1 .

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

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

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

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

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

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

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

	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Prestito sociale (Euro)</i>	7.617.931	8.182.791	8.580.591	9.477.275	9.935.224
<i>n. soci</i>	1.476	1.494	1.510	1.535	1.577
<i>n. soci ammessi nell'anno</i>	50	34	37	37	54
<i>n. soci receduti nell'anno</i>	16	16	21	12	12

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

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

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 9.935.224 andrebbe suddiviso tra:

A breve o a vista 30% pari a euro 2.980.567

A medio lungo termine 70% pari a euro 6.954.657

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

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		25.150.348
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	70% dei prestiti non vincolati	6.954.657	
4	verso banche	4.456.994	
	Fondi	185.332	
14	Altri debiti	265.948	
	Totale debiti medio/lunghi		11.862.929
A	Totale Pat + Dm/I		37.013.277
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	3.072	
	II - Materiali	34.434.274	
	III finanziarie	15.497	

B	Totale AI		34.452.843
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,07 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,07$ 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 31/12/2016	9.477.275
Versamenti del periodo	1.399.334
Interessi capitalizzati	166.383
Prelievi	(1.107.768)
Saldo al 31/12/2017	9.935.224

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
549.278	608.904	(59.626)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	3.319	4.437	7.756
Risconti passivi	605.585	(64.063)	541.522
Totale ratei e risconti passivi	608.904	(59.626)	549.278

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

Descrizione	Importo
Ratei 14 ^{ma} mensilità	3.324
Rateo fideiussione OOUU	223
Interessi passivi mutui edilizia libera	3.431
Risconti passivi contributi pubblici SACC	424.032
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	117.490
Interessi passivi dep. cauzionale	6
Altri	772
	549.278

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

Non sono presenti al 31/12/2017 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 € 117.490 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 € 424.032 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.778.496	3.246.789	(468.293)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.732.004	1.467.847	3.264.157
Variazioni rimanenze prodotti	(2.032.248)		(2.032.248)
Variazioni lavori in corso su ordinazione		1.745.431	(1.745.431)
Altri ricavi e proventi	78.740	33.511	45.229
Totale	2.778.496	3.246.789	(468.293)

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

<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	31/12/2017	31/12/2016	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	739.120	635.730	103.391
Canone di godimento box	86.989	78.923	8.065
Affitti commerciali: circolo Partito Democratico	316	316	1
Affitto spazi cooperativa	164	1.496	- 1.332
Affitti commerciali: Poste Italiane	43.675	43.260	415
Affitti commerciali: La caffetteria di Fabio	13.138	13.138	-
Assegnazioni alloggi ai soci	3.128.058	-	3.128.058
Rimborsi da soci per spese alloggi:	-	-	-
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	8.673	8.544	129
Arrotondamenti	118	7	110
Rimborsi diversi	5.291	1.061	4.230
Rec.spese gestione depositi	2.039	1.702	337
Recupero spese riscaldamento	125.003	120.661	4.342
Recupero energia elettrica	21.595	20.198	1.397
Recupero spese acqua	52.285	44.774	7.510
Recup. Fornitura acqua calda	27.110	24.864	2.246
Recupero acqua fredda a consumo	1.484	-	1.484
Recupero gest.ascensori	19.810	25.595	- 5.785
Recupero manut.alloggi	59.806	70.992	- 11.186
Recupero manut.alloggi-box	9.039	5.402	3.637
Recupero gest.fosse biologiche	10.954	10.715	239
Recupero spese varie e mater.consum	270	36	234
Recupero gest.giardini e cancelli	16.609	26.414	- 9.806

Recupero addebiti singoli soci	12.549	4.177	8.372
Recupero manut. Impianti riscaldamento	1.478	9.770	-
Recupero assicurazioni stabili	39.190	34.111	5.080
Recupero pulizie stabili	102.022	95.669	6.352
Recupero rifiuti e p. Carrai	564	566	-
Recup.costi posta straord.	735	723	12
Recupero spese servizi amministrat.	201.945	186.532	15.413
Recupero imu	1.990	2.483	-
Abbuoni passivi	-	12	-
		13	1
Totale	4.732.004	1.467.847	3.264.157

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	4.732.004
Totale	4.732.004

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	4.732.004
Totale	4.732.004

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.556.554	2.606.106	(1.049.552)

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.465	4.415	1.050
Servizi	1.229.191	2.358.072	(1.128.881)
Salari e stipendi	84.687	76.809	7.878
Oneri sociali	21.480	19.422	2.058

Descrizione	31/12 /2017	31/12 /2016	Variazioni
Trattamento di fine rapporto	6.350	6.147	203
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.536	1.536	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	139.175	83.380	55.795
Svalutazioni crediti attivo circolante	15.571		15.571
Oneri diversi di gestione	53.099	56.325	(3.226)
Totale	1.556.554	2.606.106	(1.049.552)

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:

<i>Costi per servizi</i>	31/12/2017	31/12/2016	variazioni
Costi per proprietà indivisa			
Riscaldamento	132.875	125.930	6.946
Luce e forza motrice	25.325	22.710	2.616
Acqua potabile	54.347	45.030	9.318
Fornitura teleriscaldamento	24.146	24.912	- 765
Utenze alloggi cooperativa	129	180	- 51
Ristrutturazioni alloggi	68.727	5.537	63.190
Manutenzione ascensori	18.987	24.202	- 5.215
Manutenzione alloggi	62.488	76.749	- 14.261
Manutenzione alloggi e box	9.194	5.443	3.750
Gestione fosse biologiche	11.058	10.778	280
Gestione spese varie	290	36	254
Giardini e cancelli	16.794	26.576	- 9.782
Manutenzioni a carico coop	14.418	16.752	- 2.334
Progetto e d.l. Manut. alloggi	1.883	683	1.201
Costi riaddebitati ai soci	12.658	4.179	8.479
Manutenzione impianti di riscaldamento	1.495	9.840	- 8.345
Assicurazioni stabili	43.690	35.477	8.213
Pulizie	104.321	96.341	7.980
Indennità posta straordinaria	735	723	12
Acqua potabile ufficio	814	397	417
Energia elettrica ufficio	3.254	2.722	532
Riscaldamento ufficio	2.808	2.882	- 74
Telefoniche	5.058	2.908	2.150
Servizi internet	1.299	1.521	- 222
Manutenzioni contrattuali	2.494	2.013	481

<i>Costi per servizi</i>	31/12/2017	31/12/2016	variazioni
Manutenzioni varie	1.233	2.509	- 1.277
Legali	12.464	5.405	7.060
Notarili	847	-	847
Consulenze tecniche	6.458	6.300	158
Consulenze e prestazioni	26.691	20.820	5.872
Revisioni bilancio	7.250	7.300	- 50
Altre prestazioni professionali	465	-	465
Revisione lega	1.964	1.427	536
Postali	2.885	2.401	484
Assicurazioni	7.015	5.564	1.450
Pulizie ufficio	5.760	4.965	795
Spese bancarie	2.416	2.267	150
Varie	98	281	- 182
Elaborazione paghe	2.044	1.670	374
Assistenza software	12.991	10.692	2.299
Amministrative	19.469	2.922	16.547
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	925	2.416	- 1.491
Revisore unico	5.408	5.408	-
Buoni pasto	3.469	3.317	153
Viaggi e trasferte	86	214	- 127
Pubblicità	1.488	-	1.488
Spese per intermediazione	12.269	-	12.269
Compensi amministratori	58.000	-	58.000
Contributi inps amministratori	10.955	-	10.955
Costi alloggi invenduti	9.734	-	9.734
Costi per proprietà divisa			
Opere urbanizzazione	74.561	32.172	42.389
Fidejussioni su opere di urbanizzazione	-	-	-
Appalto bonifiche terreni	742	-	742
Appalto edile	188.789	1.493.288	- 1.304.500
Appalto impianti termici	4.633	32.433	- 27.800
Opere extra capitolato	46.200	92.442	- 46.242
Allacciamenti ENEL	1.944	-	1.944
Allacciamenti acqua	33	5.226	- 5.193
Altri allacciamenti	200	-	200
Prestazioni tecniche professionali	17.217	7.513	9.704
Progettazione	9.435	-	9.435
Direzione lavori	18.928	15.924	3.004
Collaudi	10.380	-	10.380
Altre prestazioni e consulenze tecniche	6.576	848	5.728
Consulenze legali e notarili	1.299	884	414
Altre prestazioni professionali	-	5.060	- 5.060
Spese generali ripartite	-	4.517	- 4.517

<i>Costi per servizi</i>	31/12/2017	31/12/2016	variazioni
Permessi e licenze	174	-	174
Assicurazioni	-	863	- 863
Costi promozionali e pubblicitari	4.660	5.594	- 934
Spese varie	338	1.166	- 828
Imposte ipotecarie/catastali	3.843	-	3.843
Fidejussioni	6.247	27.098	- 20.851
Imposta sostitutiva mutuo	1.125	2.000	- 875
Spese bancarie	196	646	- 451
Totale	1.229.191	2.358.072	- 1.128.881

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:

<i>Oneri diversi di gestione</i>	31/12/2017	31/12/2016	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.666	1.546	120
Abbonamenti	392	392	-
Omaggi	3.442	1.055	2.387
Tassa rifiuti e Cosap	570	570	-
Imposta di registro	244	-	244
Cciaa	653	693	- 41
Ravvedimento operoso	78	14	64
Multe e ammende	-	110	- 110
Imu	32.530	38.301	- 5.771
Liberalità pubblicità e propaganda	2.975	2.045	930
Attività sociali	1.067	2.746	- 1.679
Contributo ass. Alcab	8.000	6.300	1.700
Perdite su crediti	-	246	- 246
Iva indetraibile	152	326	- 174
Sopravvenienze passive	1.330	1.981	- 651
Totale	53.099	56.325	- 3.226

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(397.616)	(319.959)	(77.657)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	8.870	5.914	2.956
(Interessi e altri oneri finanziari)	(406.486)	(325.873)	(80.613)
Totale	(397.616)	(319.959)	(77.657)

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	179.203
Altri	227.283
Totale	406.486

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi fornitori					12	12
Interessi medio credito					179.203	179.203
Interessi su finanziamenti					225.569	225.569
Altri oneri su operazioni finanziarie					1.702	1.702
Totale					406.486	406.486

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
75.324	19.731	55.593

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	75.324	19.731	55.593
IRES	70.053	17.047	53.006
IRAP	5.271	2.684	2.587
Totale	75.324	19.731	55.593

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	824.326	
Onere fiscale teorico (%)	24	197.838
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
REDDITI DEI FABBRICATI	739.807	
COSTI RELATIVI AGLI IMMOBILI	718.896	
Imu e altre imposte indeducibili	32.530	
Accant. Fondo rischi	15.571	
Interessi passivi eccedenti 0,90	212.610	
Telefoniche	1.272	
Multe e ammende	78	
Sopravvenienze passive e perdite	1.328	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	4.967	
Ammortam. finanziario ineduc.	116.961	
Totale	1.844.020	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Canoni di godimento soci	(739.120)	
Accantonamento a riserva legale (30%-3%)	(202.231)	
Destinazione 3% ai fondi mutualistici	(22.470)	
Utile destinato a riserva legale indivisibile	(202.231)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(39.930)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(139.925)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobil.	(707.370)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR	(55.390)	
20% imu su immobili strumentali	(4.955)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(20.059)	
Totale	(2.133.681)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	534.665	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		128.320

Imponibile fiscale		534.665
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 24,00%		128.320
(meno) Detrazione 55% per risparmio energetico		-58.266
IRES NETTA		70.053

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	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Impiegati	3	3	
Totale	3	3	

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

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

	Amministratori
Compensi	68.955

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	7.250
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.658

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	809	2,58
Quote	796	25,82
Totale	1.605	22.640

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
	816	2.58	809	2.58
	747	25.82	796	25.82
Totale	1.563	21.393	1.605	22.640

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Garanzie	15.184.493
di cui reali	14.992.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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 31/12/2017	Euro	749.002
30% a riserva legale	Euro	224.701
3% ai fondi mutualistici	Euro	22.470
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	501.831

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

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)		A) VALORE DELLA PRODUZIONE	Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
		1)	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%

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

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Nadia Dona'

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto DONA' NADIA ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, 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 31/12/2017

Signore Socie e Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 della nostra cooperativa riporta un risultato positivo e straordinario pari a Euro 749.002.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Nel corso dell'esercizio si è concluso l'intervento edilizio nell'area ex SIAI Lerici dove la nostra cooperativa ha operato nella sua duplice attività di cooperativa a proprietà divisa e a proprietà indivisa.

Il bilancio della cooperativa presenta la consueta tenuta, migliorata dai risultati offerti dalle nuove costruzioni e i risultati delle scelte degli ultimi anni si sono confermati positivi.

Ai sensi dell'articolo 2428 si segnala che l'attività della nostra Cooperativa viene svolta esclusivamente nel Comune di Cormano.

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

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

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 il Consiglio di Amministrazione 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 non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato. Il risultato d'esercizio, fra l'altro, non è legato ai ricavi derivanti dallo scambio mutualistico con i soci.

La fiscalità immobiliare e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

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

IRES

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

pur essendo prevista una deduzione pari alla rendita catastale degli alloggi, la tassazione raggiunge livelli eccessivi e penalizzanti.

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

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 Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

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

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

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

Andamento economico generale

Come si è già riferito nel primo capitolo della presente relazione l'intervento ex SIAI Lerici è stato completato ed i risultati conseguiti sono stati molto positivi.

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

Settore Indivisa

A completamento dei lavori di riqualificazione del caseggiato di via Molinazzo 12, nel 2017 sono continuate le manutenzioni sui balconi ammalorati che presentano infiltrazioni e scrostamenti, le stesse proseguiranno anche negli anni a venire fino a completo risanamento di tutti i terrazzi identificati.

Per il quartiere di via Leopardi 7 si sono ultimati i lavori di riqualificazione fra cui involucro esterno "cappotto termico", pavimentazione esterna, isolamento piano sopra piloti, impermeabilizzazione piano interrato, muro di recinzione su via Leopardi. Questo intervento in totale è costato alla Cooperativa € 713.997,00 ma utilizzando lo strumento "GSE Conto Termico" che riconosce incentivi per efficientamento energetico sullo stabile, in data 8/03/2018 abbiamo avuto conferma del riconoscimento di un incentivo pari a € 155.091,00 che ci sarà versato in 5 rate annuali.

Per lo stabile di Via Papa Giovanni 20 è stato dato incarico allo Studio Rebuscini+Cantoni di avviare analisi per riqualificazione dello stabile che è tutt'ora in fase di valutazione

Per quanto riguarda lo stabile di via Parini 5 / 7 / 9 nel 2017 si è provveduto al rifacimento del manto di copertura tetto e ad altre lavorazioni di finitura per una spesa totale di € 126.919,00. Anche in questo caso si è provveduto ad inoltrare domanda per incentivo GSE Conto Termico e siamo in attesa di conferma circa il riconoscimento dello stesso.

Settore Divisa – nuove costruzioni

Così come già visto nel precedente esercizio, il 2017 è stato un momento importante nella vita della nostra cooperativa perché si sono conclusi definitivamente i lavori di cantiere e i soci assegnatari già dal mese di maggio hanno potuto prendere possesso degli alloggi ultimati.

Per quanto riguarda la palazzina in Edilizia Libera di Via Leopardi 18, si è costituito il condominio e il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad adempiere alle procedure necessarie, fra cui: delibera di regolamento di Condominio e Supercondominio, scelta dell'amministratore, del notaio e tutto quanto necessario per permettere l'avvio della vita abitativa nella nuova costruzione.

Nel 2017 si sono firmati altri 6 preliminari per l'assegnazione di alloggi in vendita. In totale, su 24 unità abitative realizzate, le vendite sono pari a n.17 appartamenti di cui n.12 già rogitati e n.5 da rogitare.

Al 31/12/2017 le unità abitative ancora da assegnare erano n. 7 e i box n. 8.

E' confermato che tra i mesi di aprile e marzo 2018, sono stati stipulati altri contratti preliminari per l'assegnazione in proprietà e il numero degli alloggi assegnati aumenterà a 18 unità. Gli alloggi ancora da vendere sono n.6 e i box n.7.

Settore Indivisa – nuove costruzioni

Per quanto riguarda la palazzina di Via Europa 8, a proprietà indivisa, denominata anche ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) nel mese di maggio 2017 la Cooperativa ha ottenuto dalla Regione una modifica alla convenzione che ci ha permesso di assegnare gli alloggi ad un canone più consono alle esigenze dei nostri soci. Ad oggi tutti gli alloggi di Via Europa 8 sono stati assegnati ai soci fatto salvo un monocale e tre box

Altro:

Nel 2017 è stato redatto il nuovo regolamento per la gestione degli immobili poi approvato durante assemblea dei soci di maggio 2017,

Anche quest'anno la Cooperativa ha fatto donazioni per un importo totale di circa 2.975 euro che sono stati donati all'associazione Mitraton Onlus per lo sportello di aiuto alle donne che subiscono violenza, per assistenza ai terremotati e aiuto all'accoglienza attraverso Legacoop. Invece a febbraio 2018 sono stati erogati € 1.500 euro sono state dati all'associazione Selam Ethiopia per sostenere dei progetti di accompagnamento all'autonomia economica attraverso corsi di formazione a donne in difficoltà e con bambini.

Nell'aprile 2018 abbiamo donato 1.000 euro a Lega Ambiente di Cormano per progetti dedicati alle scuole primarie e secondarie sul territorio di Cormano.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel mese di febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha aderito ad un progetto di accoglienza con Comune di Cormano 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.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

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

L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017.

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

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

Come già segnalato lo scorso anno è stato previsto che per i prelievi si rende necessaria una preventiva richiesta di almeno 24 ore e che le cooperative possono raccogliere prestiti da Soci fino ad un massimo del triplo del patrimonio netto.

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 dello Stato e degli enti pubblici che non sono capaci di cogliere l'offerta delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

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 uno 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.

La legge conferma un limite invalicabile di raccolta del prestito che non può superare il triplo del patrimonio netto. La nostra cooperativa rientra pienamente nel predetto parametro tant'è che potrebbe garantire oltre 75 milioni di prestiti sociali mentre ora ne raccoglie meno di dieci.

Tuttavia, al termine del periodo transitorio, stabilito in tre anni, in tutti i casi in cui l'ammontare complessivo del prestito sociale superi la misura del patrimonio netto, si renderà obbligatorio garantire almeno il trenta per cento del prestito con garanzie reali rilasciate da enti autorizzati (assicurazioni e banche) ma la nostra cooperativa non rientra in tali parametri ed è nella condizione di poter raccogliere altro prestito sociale perché le garanzie che offre superano quelle ora previste dalla legge e dalle autorità competenti.

La nostra associazione di rappresentanza (Legacoop) prevede l'obbligo di un regolamento tipo ove sono previsti altri obblighi che sono oggetto di attento esame soprattutto da parte delle cooperative edilizie di Abitazione a proprietà indivisa. Si tratta di obblighi non previsti dalla legge e neppure dalle istruzioni emanate dalle autorità competenti in vigore.

Il Consiglio di Amministrazione è impegnato, come di consueto al rispetto più rigoroso delle norme di legge e dalle istruzioni emanate dalle autorità competenti (Banca d'Italia e CICR) e resta, come tutte le cooperative, in attesa della predetta deliberazione che il CICR dovrà emanare entro il prossimo 30 giugno per assumere le conseguenti decisioni al riguardo.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
valore della produzione	2.778.496	3.246.789	2.862.642
margine operativo lordo	1.283.913	692.088	495.971
Risultato prima delle imposte	824.326	320.724	186.858

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente

(in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	4.732.004	1.467.847	3.264.157
Costi esterni	3.335.574	673.381	2.662.193
Valore Aggiunto	1.396.430	794.466	601.964
Costo del lavoro	112.517	102.378	10.139
Margine Operativo Lordo	1.283.913	692.088	591.825
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	140.711	84.916	55.795
Risultato Operativo	1.143.202	607.172	536.030
Proventi diversi	78.740	33.511	45.229
Proventi e oneri finanziari	(397.616)	(319.959)	(77.657)
Risultato Ordinario	824.326	320.724	503.602
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	824.326	320.724	503.602
Imposte sul reddito	75.324	19.731	55.593
Risultato netto	749.002	300.993	448.009

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	3.072	4.608	(1.536)
Immobilizzazioni materiali nette	34.434.274	33.386.174	1.048.100
Partecipazioni ed altre immobilizzaz. Finanz.	250.887	248.586	2.301
Capitale immobilizzato	34.688.233	33.639.368	1.048.865
Rimanenze di magazzino	2.718.223	4.750.471	(2.032.248)
Crediti verso Clienti	87.365	89.048	(1.683)
Altri crediti	193.680	286.238	(92.558)
Ratei e risconti attivi	6.416	25.079	(18.663)
Attività d'esercizio a breve termine	3.005.684	5.150.836	(2.145.152)
Debiti verso fornitori	425.408	1.357.029	(931.621)
Acconti	304.823	1.196.905	(892.082)
Debiti tributari e previdenziali	151.892	81.022	70.870
Altri debiti	175.723	165.873	9.850
Ratei e risconti passivi	549.278	608.904	(59.626)
Passività d'esercizio a breve termine	1.607.124	3.409.733	(1.802.609)
Capitale d'esercizio netto	1.398.560	1.741.103	(342.543)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subord	62.532	56.383	6.149
Altre passività a medio e lungo termine	388.747	333.849	54.898
Passività a medio lungo termine	451.279	390.232	61.047
Capitale investito	35.635.514	34.990.239	645.275
Patrimonio netto	(25.172.817)	(24.431.538)	(741.279)
Posizione finanz netta a medio lungo termine	(4.442.043)	(5.264.113)	822.070
Posizione finanziaria netta a breve termine	(6.020.654)	(5.294.588)	(726.066)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(35.635.514)	(34.990.239)	(645.275)

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Margine primario di struttura	(9.530.367)	(9.210.116)	(6.775.334)
Quoziente primario di struttura	0,73	0,73	0,78
Margine secondario di struttura	(4.622.094)	(3.553.485)	(4.733.859)
Quoziente secondario di struttura	0,87	0,89	0,85

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	4.706.060	4.381.610	324.450
Denaro e altri valori in cassa	3.128	1.042	2.086
Disponibilità liquide	4.709.188	4.382.652	326.536
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	9.935.224	9.477.275	457.949
Quota a breve di finanziamenti	794.618	199.965	594.653
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	10.729.842	9.677.240	1.052.602
Posizione finanziaria netta a breve termine	(6.020.654)	(5.294.588)	(726.066)
Quota a lungo di finanziamenti	4.456.994	5.266.399	(809.405)
Crediti finanziari	(14.951)	(2.286)	(12.665)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(4.442.043)	(5.264.113)	822.070
Posizione finanziaria netta	(10.462.697)	(10.558.701)	96.004

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	0,41	0,37	0,27
Liquidità secondaria	0,63	0,73	0,55
Indebitamento	0,66	0,74	0,51
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,86	0,89	0,84

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,41. La situazione finanziaria della società è abbastanza soddisfacente.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,63. Il valore assunto dal capitale circolante netto tiene conto del prestito sociale che è allocato tra i debiti a breve mentre, considerata l'andamento della sua secolare esistenza ha tutte le caratteristiche per essere classificato a lungo e solo per prudenza considerato a breve non più del trenta per cento dello stesso.

L'indice di indebitamento è pari a 0,66. Vale quanto sopra detto per il prestito da soci.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,86, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

- Le attività svolte dal personale dipendente rientrano nei parametri di legge. Nessuna delle predette attività si svolge in ambiente inquinato o inquinante;
- Non si sono verificati incidenti od infortuni sul lavoro.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	4.827.206

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio ulteriori investimenti sugli immobili sociali mediante utilizzo dei mezzi propri.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto di non essere stata impegnata in attività di ricerche e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La cooperativa non ha svolto rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti anche perché non sussistono tali condizioni.

Con la consorella Coop. Edificatrice di Cusano abbiamo realizzato l'intervento dell'area ex SIAI Lerici ma ciascuno con i mezzi propri e nell'assoluta reciproca autonomia.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si attesta che la cooperativa non ha utilizzato strumenti finanziari.

Rischio di liquidità

Si ritiene che la cooperativa sia in grado di soddisfare le esigenze finanziarie con i mezzi disponibili e con quelli che riesce ad accumulare con la gestione sociale.

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data di bilancio, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- il rischio di tasso Insussistente;
- il rischio sui tassi di cambio (o rischio valutario) Insussistente;
- il rischio di prezzo Insussistente.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nella gestione del settore a proprietà indivisa siamo impegnati con i consueti programmi di intervento sugli immobili. Il settore è cresciuto in conseguenza dei nuovi alloggi ERP realizzati nell'area ex SIAI Lerici.

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

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

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

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

I dati relativi alle rivalutazioni eseguite sono i seguenti:

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

In chiusura di questa relazione vogliamo segnalare ancora una volta che, sebbene come naturalmente con il passare del tempo cambiano le persone, le regole, le tecnologie e in genere la società tutta, il principio della mutualità che adotta la cooperativa fin dal suo atto fondativo non viene mai meno. Il giorno in cui venisse meno il mutualismo assisteremo alla dissoluzione della cooperativa stessa. Una realtà come la nostra senza il contributo attivo dei soci sarebbe solo una azienda che vuole mettere a reddito degli immobili, con tutte le conseguenze del caso. È per questo che invitiamo ancora una volta tutti i soci a farsi parte viva di questa avventura, a partecipare alle assemblee, ai momenti sociali e al consiglio di amministrazione.

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Nadia Dona'