

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	23967.32 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100513

Stato patrimoniale

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

Passivo

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

(1)

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

Conto economico

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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

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

BONZA

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

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

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

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

Attività svolte

L'attività è finalizzata alla costruzione di case e alla loro gestione, da assegnare, prioritariamente, in godimento ai propri soci. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e 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 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Prodotti finiti

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

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

Partecipazioni

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

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

In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2019, le aliquote sono le seguenti:

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

Riconoscimento ricavi

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	37.025	37.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.209	35.209
Valore di bilancio	1.816	1.816
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.606	1.606
Totale variazioni	(1.606)	(1.606)
Valore di fine esercizio		
Costo	37.025	37.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.815	36.815
Valore di bilancio	210	210

Immobilizzazioni materiali

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.250.015	101.382	-	15.351.397
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.902.295	91.610	-	1.993.905
Valore di bilancio	34.172.654	9.772	-	34.182.426
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	4.418	527.434	531.852

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

Il dettaglio degli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.922.981	2.922.981	0
Bar via Molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6	598.435	598.435	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.409.658	1.409.658	0
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi	6.899.333	6.899.333	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 box -depositi	871.304	871.304	0
Su via Giovanni XXIII n. 20 commerciale	630.000	630.000	0
Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni e box	10.670.908	10.670.908	0
Mo via Molinazzo n. 12 - box	1.968.890	1.968.890	0
Ufficio di via Giovanni XXIII	111.781	111.781	0
Fabbricati in diritto di superficie	5.640.481	5.640.481	0
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie 1° su 85	-136.041	-90.679	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-192.016	-174.063	-17.953
Fondo ammortamento fabbricati	-1.706.569	-1.637.553	-69.016
Totale	34.040.323	34.172.654	-132.331

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

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

Contributi

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

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

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

Il contributo ricevuto nel 2019 ammonta ad € 9.337.

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

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

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

Il contributo ricevuto nel 2019 ammonta a € 31.018.

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

Il contributo ricevuto nel 2019 ammonta a € 6.817.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

	Riserva per RIV. L.72/83	Riserva per RIV. L.576/75	Riserva di rivalut. D.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 e arredi

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

Macchine d'ufficio

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

Personal Computer e accessori

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

Attrezzatura varia

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

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.505	13.505	

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	12.959

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	12.959
Totale	12.959

Attivo circolante

Rimanenze

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	-	614.405	614.405

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	176.673	(22.099)	154.574	61.387	93.187
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	214.959	(146.104)	68.855	68.855	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	191.707	49.248	240.955	150.909	90.046
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	583.339	(118.955)	464.384	281.151	183.233

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

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

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

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

Descrizione	Importo
Iva conto erario	19.323
Totale	68.855

I **crediti verso altri** comprendono:

Descrizione	Importo
Fornitori per note di cred. da ric.	153
Crediti v/posta per affrancatrice	600
Fornitori c/anticipi	832
Acc.to condominio Via Leopardi 18	2.234
Acc.to supercondominio Via Leopardi	2.500
Caparra confirmatoria	100.000
Crediti vs Gse per incentivi entro 12 m	40.355
Crediti vs Gse per incentivi oltre 12 m	90.046
Crediti verso comune di Cormano	4.235
Totale	240.955

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	154.574	154.574
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	68.855	68.855
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	240.955	240.955
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	464.384	464.384

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2018	26.988	26.988
Saldo al 31/12/2019	26.988	26.988

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.400.866	247.401	6.648.267

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

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

Ratei e risconti attivi

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	23.967	B	23.967
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B	20.824.934
Riserva legale	4.532.341	A,B	4.532.341
Altre riserve			
Varie altre riserve	(1)		-
Totale altre riserve	(1)		-
Totale	25.381.241		25.381.242
Quota non distribuibile			25.381.242
Residua quota distribuibile			0

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	22.640	3.576.241	20.824.934	749.002	25.172.817
Altre variazioni					
incrementi	1.007	726.646	1	236.422	964.076
decrementi	165			749.002	749.167
Risultato dell'esercizio precedente				236.422	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	23.482	4.302.887	20.824.935	236.422	25.387.726
Altre variazioni					
incrementi	1.833	229.454			231.287
decrementi	1.348		2	39.591	40.941
Risultato dell'esercizio corrente				196.831	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	23.967	4.532.341	20.824.933	196.831	25.578.072

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008	19.845.347
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	4.532.341
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	25.357.275

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

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

Debiti

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

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

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	10.675.483	670.895	11.346.378	11.346.378	-	-
Debiti verso banche	4.244.012	(761.069)	3.482.943	229.552	3.253.391	2.253.465
Acconti	319.238	(220.584)	98.654	98.654	-	-
Debiti verso fornitori	342.971	(89.228)	253.743	253.743	-	-
Debiti tributari	129.999	24.268	154.267	154.267	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.187	101	10.288	10.288	-	-
Altri debiti	351.269	197.584	548.853	270.797	278.056	-
Totale debiti	16.073.159	(178.033)	15.895.126	12.363.679	3.531.447	2.253.465

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

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

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

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

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

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

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

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

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

Infatti, alla data del 31 dicembre 2019, la situazione è la seguente:

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

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 11.346.378, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

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

I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,
La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		25.572.169
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	3.253.391	
	Fondi	238.302	
14	Altri debiti	278.056	
	Totale debiti medio/lunghi		3.769.749
A	Totale Pat + Dm/l		29.341.918
	Attivo Immobilizzato:		
	I – Immateriali	210	
	II - Materiali	34.578.776	
	III finanziarie	13.504	
B	Totale AI		34.592.490
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,85 <1

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

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

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

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

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

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

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

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

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

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

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

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

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 11.346.378 andrebbe suddiviso tra:

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

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

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

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

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	10.675.483
Versamenti del periodo	1.870.037
Interessi capitalizzati	190.895
Prelevi	(1.390.037)
Saldo al 31/12/2019	11.346.378

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

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

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

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

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

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	11.346.378	11.346.378
Debiti verso banche	3.482.943	3.482.943
Acconti	98.654	98.654
Debiti verso fornitori	253.743	253.743
Debiti tributari	154.267	154.267
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.288	10.288
Altri debiti	548.853	548.853
Debiti	15.895.126	15.895.126

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	11.346.378	11.346.378
Debiti verso banche	3.482.943	3.482.943	-	3.482.943
Acconti	-	-	98.654	98.654
Debiti verso fornitori	-	-	253.743	253.743
Debiti tributari	-	-	154.267	154.267
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.288	10.288
Altri debiti	-	-	548.853	548.853
Totale debiti	3.482.943	3.482.943	12.412.183	15.895.126

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

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	11.346.378
Totale	11.346.378

Ratei e risconti passivi

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

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

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

Descrizione	Importo
Ratei 14 ^{ma} mensilità	4.915
Rateo interessi passivi deposito cauzionale	50
Risconti passivi contributi pubblici SACC	809.517
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	99.749
Risconto passivo canone alloggio	673
	914.904

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

Non sono presenti al 31/12/2019 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 99.749 la quota capitale sul piano di ammortamento per il recupero del saldo conguaglio terreno per lo stabile di Via Leopardi 7, per l'importo di € 809.517 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.501.430	2.061.961	439.469

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.934.317	3.260.802	(326.485)
Variazioni rimanenze prodotti	(1.140.600)	(1.277.623)	137.023
Variazioni lavori in corso su ordinazione	614.405		614.405
Altri ricavi e proventi	93.308	78.782	14.526
Totale	2.501.430	2.061.961	439.469

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli incentivi GSE pari ad Euro 6.817 sono costituiti da contributi per interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni - fornitura e installazione dei serramenti negli alloggi ristrutturati.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	1.821.160
Altre	1.113.157
Totale	2.934.317

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.934.317
Totale	2.934.317

Costi della produzione

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

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.378	3.921	457
Servizi	1.466.973	905.187	561.786
Salari e stipendi	113.866	88.670	25.196
Oneri sociali	28.396	22.501	5.895
Trattamento di fine rapporto	8.879	7.141	1.738
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.606	1.606	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	135.502	135.229	273
Accantonamento per rischi	40.000		40.000
Oneri diversi di gestione	47.086	206.133	(159.047)
Totale	1.846.686	1.370.388	476.298

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

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

Costi per servizi

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

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Costi per proprietà indivisa			
Riscaldamento	149.822	139.485	10.337
Luce e forza motrice	25.139	24.626	513
Acqua potabile	47.444	50.240	- 2.796
Fornitura teleriscaldamento	33.667	29.387	4.280
Utenze alloggi cooperativa	-	146	- 146
Ristrutturazioni alloggi	73.152	134.075	- 60.923
Manutenzione ascensori	25.475	21.651	3.824
Manutenzione alloggi	96.883	32.281	64.601
Manutenzione alloggi e box	10.868	5.494	5.374
Gestione fosse biologiche	11.466	11.521	- 55
Gestione spese varie	474	324	149
Giardini e cancelli	21.483	32.545	- 11.062
Manutenzioni a carico coop	20.867	15.738	5.128
Progetto e d.l. Manut.alloggi	350	1.379	- 1.029
Progetto e d.l. Manut.box	3.138	1.144	1.994

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

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	variazioni
Acquisto terreno/fabbricato	526.500	-	526.500
Totale	1.466.973	905.187	561.786

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

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

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

Proventi e oneri finanziari

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

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	130.354
Altri	261.746
Totale	392.100

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

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	8.388	8.388
Altri proventi	2.552	2.552
Totale	10.940	10.940

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

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

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

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

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

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

Determinazione dell'imponibile IRAP

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

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

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

Fiscalità differita / anticipata

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018
Impiegati	4	4
Totale	4	4

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

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	47.467	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

Compenso Società di revisione L. 59 Euro 7.250

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

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	693	2,58
Quote	859	25,82
Totale	1.552	23.967,32

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

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

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 47.171,56 (lordi) - € 47.015,29 (netto). La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
n.1	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 9.336,61 (lordo) € 9.300,01 (netto) Valuta accreditato 31 /01/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica - rifacimento tetto e fornitura installazione schermature solari stabile via Parini 5-7-9 a Cormano
		€ 31.018,26 (lordo) € 30.981,66 (netto)-valuta	

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 47.171,56 (lordi) - € 47.015,29 (netto). La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

n.2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	accredito 31/01 /2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Leopardi, 7 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
3	n. GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.086,01 (lordo) € 1.072,76 (netto) - valuta accredito 01/04/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.4	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.654,07 (lordo) € 1.633,89 (netto) - valuta accredito 31/05/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.5	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.106,79 (lordo) € 2.081,08 (netto) - valuta accredito 31/05/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.6	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.969,92 (lordo) € 1.945,89 (netto) - valuta accredito 31/05/2019	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 47.171,56 (lordo) - € 47.015,29 (netto)			

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

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

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

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE					
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2009	1.201.907	100%	1.151.809	95,83%	50.098	4,17%
ESERCIZIO	2010	1.288.279	100%	1.224.945	95,08%	63.334	4,92%
ESERCIZIO	2011	1.343.160	100%	1.275.280	94,95%	67.880	5,05%
ESERCIZIO	2012	1.372.934	100%	1.295.369	94,35%	77.565	5,65%
ESERCIZIO	2013	1.544.312	100%	1.452.497	94,05%	91.815	5,95%

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
ESERCIZIO	2014		1.483.816	100%	1.413.368	95,25%	70.448	4,75%
ESERCIZIO	2015		1.476.048	100%	1.409.213	95,47%	66.835	4,53%
ESERCIZIO	2016		1.467.847	100%	1.402.339	95,54%	65.508	4,46%
ESERCIZIO	2017		4.732.004	100%	4.655.434	98,38%	76.570	1,62%
ESERCIZIO	2018		3.260.802	100%	3.177.158	97,43%	83.644	2,57%
ESERCIZIO	2019		2.934.317	100%	2.843.162	96,89%	91.154	3,11%

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Flavio Motta

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

BONZA