

# Bilancio al 31/12/2019

## Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	11.656.463	11.583.462
III - Immobilizzazioni finanziarie	6.032	5.986
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>11.662.495</i>	<i>11.589.448</i>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	602.000	818.458
II - Crediti	109.302	154.651
esigibili entro l'esercizio successivo	109.302	154.651
IV - Disponibilita' liquide	972.142	1.095.094
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>1.683.444</i>	<i>2.068.203</i>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>4.996</b>	<b>3.508</b>
<i>Totale attivo</i>	<i>13.350.935</i>	<i>13.661.159</i>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	7.498	7.352
III - Riserve di rivalutazione	835.590	835.590
IV - Riserva legale	5.293.078	5.260.665
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	330	33.416
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>6.136.496</i>	<i>6.137.022</i>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.731</b>	<b>1.009</b>
<b>D) Debiti</b>	<b>7.211.708</b>	<b>7.522.480</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	3.387.340	3.514.089
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.824.368	4.008.391
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>1.000</b>	<b>648</b>
<i>Totale passivo</i>	<i>13.350.935</i>	<i>13.661.159</i>

## Conto Economico Abbreviato

	31/12/2019	31/12/2018
--	------------	------------

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	846.916	673.843
2/3) variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	(216.458)	(824.207)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	(216.458)	(824.207)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	60.000	829.748
contributi in conto esercizio	-	300
Altri	52.594	231.720
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>52.594</i>	<i>232.020</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>743.052</i>	<i>911.404</i>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	369	1.551
7) per servizi	427.217	543.645
9) per il personale	14.600	12.910
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.823	7.612
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	17.976	31.336
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>25.799</i>	<i>38.948</i>
14) oneri diversi di gestione	37.933	44.567
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>505.918</i>	<i>641.621</i>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>237.134</b>	<b>269.783</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>1.566</i>	<i>1.156</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>1.566</i>	<i>1.156</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
Altri	233.729	225.914
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>233.729</i>	<i>225.914</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(232.163)</i>	<i>(224.758)</i>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>4.971</b>	<b>45.025</b>
<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	4.641	11.609
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>4.641</i>	<i>11.609</i>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>330</b>	<b>33.416</b>

## Estratto della Nota integrativa

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia un risultato di esercizio di euro 330.

Il bilancio del 2019 rileva per il primo anno gli effetti dell'applicazione del nuovo regolamento relativo ai canoni di uso godimento, approvato il 09/11/2018.

Il primo degli incrementi di canone uso godimento previsti, avente decorrenza 01/01/2019, unitamente al contenimento delle spese generali ed amministrative, ha permesso il mantenimento dell'equilibrio economico del bilancio della Cooperativa.

Tale equilibrio è stato mantenuto nonostante nel corso dell'anno la Cooperativa abbia dovuto affrontare spese straordinarie per messa a norma degli impianti dei locali della sede amministrativa di via dei Partigiani 84 per un costo di circa 15 mila euro e spese per consulenze legali pari a circa 21 mila euro, in buona parte sostenute a fronte dell'arbitrato con una socia in relazione alla richiesta di rivalutazione secondo gli indici Istat del deposito in conto costruzione versato all'assegnazione dell'alloggio; contenzioso risoltosi a favore della Cooperativa, ma con compensazione delle relative spese.

Rimane significativa l'esposizione verso gli istituti di credito rappresentata dai mutui legati agli interventi abitativi e verso i soci per il prestito sociale.

Per quanto attiene i finanziamenti legati agli interventi edilizi evidenziamo che alla data del 31/12/2019

- Il mutuo in essere relativo agli immobili di via Vobarno era pari al 55,7% del valore di bilancio dell'intervento edilizio;
- Il mutuo in essere relativo agli immobili di via Masaniello era pari al 36,8% del valore di bilancio dell'intervento edilizio.

Per quanto attiene il deposito sociale, evidenziamo che alla data del 31/12/2019

- La liquidità presente sui conti bancari era pari al 37,3% del prestito sociale raccolto dai soci.

Il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle risultanze al 31/12/2019, ha condotto una prima verifica dell'efficacia del piano pluriennale di incremento dei canoni uso godimento, che prevede l'ultimo incremento e la definitiva messa a regime il 01/01/2027.

La verifica ha confermato che entro il 2027 (data finale), in assenza di spese ed eventi straordinari, il piano elaborato è in grado di assicurare l'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa e la sua continuità operativa aziendale.

### Debiti verso soci

I finanziamenti effettuati dai soci, ed iscritti alla voce D del passivo di stato patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria.

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.

L'approvazione del nuovo regolamento del Deposito Sociale, vista l'emergenza Covid, verrà discusso in una prossima assemblea dei soci in grado di garantirne la partecipazione.

<b>RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI</b>	
<b>Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia 21 aprile 1999 n. 299</b>	
<b>12° aggiornamento del 21/03/07</b>	
<b>(G.U. 26 aprile 2007 n. 96)</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2019</i>
Valore del prestito sociale	2.605.713
Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	6.137.022
Limite massimo della raccolta ( b x 3 )	18.411.066
Rapporto tra prestito sociale e limite massimo raccolta	0,14

## 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:

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

$$\frac{9.961.390}{11.662.495} = 0,8541$$

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.

In proposito si evidenzia che il valore rilevato non è lontano dall'equilibrio e che ad oggi la differenza tra le fonti di finanziamento a medio lungo termine e gli impieghi in immobilizzazioni è garantita dal deposito sociale che, pur essendo formalmente una fonte di breve termine ha dimostrato una forte stabilità negli anni.

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

In data 12 maggio 2020 è stata effettuata la vendita di n. 1 appartamento in edilizia libera sito in via Masaniello 66 Sesto San Giovanni; il valore di cessione è stato concordato in € 178.000 oltre IVA. Una parte del ricavato è stato utilizzato per estinguere totalmente il mutuo n. 48439652 gravante sull'unità ceduta pari ad euro 104.250.

Segnaliamo inoltre la cessione in proprietà di un ulteriore alloggio con relativo posto auto, facenti parte del piano di cessione del patrimonio autorizzato dall'Amministrazione Comunale nell'anno 2016; su queste unità site in via Campestre 189 Sesto San Giovanni non gravava alcun mutuo. Il corrispettivo, pari a € 65.000 per l'alloggio e € 2.000 per il posto auto oltre IVA, andrà ad incrementare gli utili d'esercizio dell'anno 2020 realizzando una plusvalenza di € 45.743.

Il numero dei soci che hanno fatto richiesta di assegnazione in proprietà e che non hanno a tutt'oggi perfezionato l'iter di cessione in proprietà è pari a 4.

## Proposta di destinazione degli utili

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio pari a euro 330 come segue:

- euro 99 pari al 30% dell'utile d'esercizio alla riserva legale;
- euro 221 pari al 67% dell'utile d'esercizio alle altre riserve;
- euro 10 pari al 3% dell'utile d'esercizio al fondo mutualistico.

L'importo a Coopfond non dovrà essere versato in quanto inferiore all'importo minimo di versamento.