

SOC.COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAINT DENIS, 100 SESTO SAN GIOVANNI MI
Codice Fiscale	03536150158
Numero Rea	MI 448231
P.I.	00754960961
Capitale Sociale Euro	7.498 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
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	A150217

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	11.656.463	11.583.462
III - Immobilizzazioni finanziarie	6.032	5.986
Totale immobilizzazioni (B)	11.662.495	11.589.448
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	602.000	818.458
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	109.302	154.651
Totale crediti	109.302	154.651
IV - Disponibilità liquide	972.142	1.095.094
Totale attivo circolante (C)	1.683.444	2.068.203
D) Ratei e risconti	4.996	3.508
Totale attivo	13.350.935	13.661.159
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.498	7.352
III - Riserve di rivalutazione	835.590	835.590
IV - Riserva legale	5.293.078	5.260.665
VI - Altre riserve	-	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	330	33.416
Totale patrimonio netto	6.136.496	6.137.022
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.731	1.009
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.387.340	3.514.089
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.824.368	4.008.391
Totale debiti	7.211.708	7.522.480
E) Ratei e risconti	1.000	648
Totale passivo	13.350.935	13.661.159

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	846.916	673.843
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(216.458)	(824.207)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(216.458)	(824.207)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	60.000	829.748
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	300
altri	52.594	231.720
Totale altri ricavi e proventi	52.594	232.020
Totale valore della produzione	743.052	911.404
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	369	1.551
7) per servizi	427.217	543.645
9) per il personale		
a) salari e stipendi	11.128	9.833
b) oneri sociali	2.747	2.421
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	725	656
c) trattamento di fine rapporto	725	656
Totale costi per il personale	14.600	12.910
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	7.823	7.612
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.823	7.612
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	17.976	31.336
Totale ammortamenti e svalutazioni	25.799	38.948
14) oneri diversi di gestione	37.933	44.567
Totale costi della produzione	505.918	641.621
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	237.134	269.783
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.566	1.156
Totale proventi diversi dai precedenti	1.566	1.156
Totale altri proventi finanziari	1.566	1.156
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	233.729	225.914
Totale interessi e altri oneri finanziari	233.729	225.914
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(232.163)	(224.758)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	4.971	45.025
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	4.641	11.609
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.641	11.609
21) Utile (perdita) dell'esercizio	330	33.416

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

In particolare nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del caratteristico rapporto Socio-Cooperativa che la contraddistingue. A tal fine oltre ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sono stati utilizzati, ove incompatibili o insufficienti, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall' A.N.C.Ab. della Lega Nazionale Cooperative e Mutue.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

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.

A supporto dell'azione intrapresa, viene fornito il budget economico per i prossimi 8 anni, quando saranno a regime i nuovi canoni di godimento.

ANNI	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CANONI USO GODIMENTO	381.956	383.865	401.968	403.978	437.695	439.883	458.293	460.585	494.613
CANONI COMMERCIALI	20.019	20.819	20.923	21.027	21.132	21.238	21.344	21.451	21.558

TOTALE CANONI	401.974	404.684	422.890	425.005	458.827	461.121	479.638	482.036	516.171
RATE MUTUI T5 e T6	-271.908	-271.908	-271.908	-271.908	-271.908	-271.908	-271.908	-271.908	-271.908
CANONI NETTI DA RATE MUTUI	130.066	132.776	150.982	153.097	186.919	189.213	207.730	210.128	244.263
SPESE GENERALI	- 108.736	- 109.823	- 110.922	- 112.031	- 113.151	- 114.283	- 115.425	- 116.580	- 117.746
INTERESSI DEPOSITO SOCIALE	- 37.278	- 38.000	- 40.000	- 40.000	- 40.000	- 45.000	- 45.000	- 45.000	- 45.000
IMU E TASSE VARIE DI BOLLO, REG. CONTR.	- 19.887	- 23.000	- 23.000	- 23.000	- 23.000	- 25.000	- 25.000	- 25.000	- 25.000
TOTALE SPESE, INTERESSI E TASSE	- 165.901	- 170.823	- 173.922	- 175.031	- 176.151	- 184.283	- 185.425	- 186.580	- 187.746
AVANZO/DISAVANZO	-€ 35.835	-€ 38.047	-€ 22.939	-€ 21.934	€ 10.768	€ 4.930	€ 22.304	€ 23.548	€ 56.517
% AVANZO/DISAVANZO SU CANONI	-9%	-10%	-6%	-5%	2%	1%	5%	5%	11%

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si segnalano errori rilevanti commessi in precedenti esercizi.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Non risultano iscritte immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile

In tabella le aliquote di ammortamento civilistico applicate.

CATEGORIA	ANNI VITA UTILE	Aliquote
immobili strumentali	33	3%
mobili e arredi	8	12%
macchine ufficio	5	20%
attrezzatura varia	5	20%
Impianti	7	15%

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Legge n.576/75	87.570
Legge n.72/83	748.020

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie*Partecipazioni*

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie (costituiti da depositi cauzionali diversi), sono stati valutati al valore di presunto realizzo che coincide col valore nominale.

Strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La cooperativa non ha sottoscritto strumenti finanziari attivi derivati.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, operando le opportune svalutazioni se necessario.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 56.079.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

I risconti relativi a Polizze Assicurative, sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente..

Immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	12.570.037	5.986	12.576.023
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	986.575		986.575
Valore di bilancio	11.583.462	5.986	11.589.448
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	80.824	46	80.870
Ammortamento dell'esercizio	7.823		7.823
Totale variazioni	73.001	46	73.047
Valore di fine esercizio			
Costo	12.650.861	6.032	12.656.893
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	994.398		994.398
Valore di bilancio	11.656.463	6.032	11.662.495

In dettaglio la composizione delle immobilizzazioni materiali

Immobilizzazione Materiali	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
2 Box a propr. indivisa Via Vobarno	34.927			34.927
8 Alloggi a propr. indivisa Via Vobarno	1.246.718			1.246.718
8 Box a propr. indivisa Via Vobarno	121.290			121.290
Alloggi a propr. indivisa TOR6	7.832.207	60.000		7.892.207
Attrezzature	25.104			25.104
Beni inf. a EURO 516.46 generali	1.022			1.022
Beni inf. a EURO 516.46 T3	684			684
Box via Magenta	91.962			91.962
Computer ed accessori	32.204			32.204

Immobile via Partigiani (ex.25Aprile)	70.745			70.745
Immobili Sede Amm.va	99.152			99.152
Immobili sede Legale/Circolo	59.478			59.478
Immobili T1 dir.proprietà	611.514	20.500		632.014
Immobili T2 dir.proprietà	471.438			471.438
Immobili T3 dir.superf.	560.279			560.279
Immobili T4 dir.superf.	1.149.774			1.149.774
Impianti di condizionamento circolo	6.000			6.000
Impianti e attrezzature audiovisive	4.400			4.400
Impianti elettrici circolo	3.091			3.091
Impianti idraulici e sanitari circolo	11.540			11.540
Impianti sede	3.383			3.383
Impianti specifici generali	4.347			4.347
Impianti telefonici	477			477
Macchine uff.elettriche	32.685			32.685
Mobili ed arredi	53.400	324		53.724
Sedime stradale via Partigiani	11.550			11.550
Terreno sede amministrativa	21.477			21.477
Terreno sede Legale/Circolo	1.683			1.683
Terreno Via dei Partigiani	7.506			7.506
Totale parziale beni ammort	12.570.037	80.824		12.650.861
Fondo ammort. Immobilizz..materiali	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale

Fondo Amm.to imm.T1	34.577			34.577
Fondo Amm.to imm.T2	57.939			57.939
Fondo Amm.to finanz.imm.T3	214.727			214.727
Fondo Amm.to finanz.imm.T4	338.653			338.653
Fondo amm. imm. sede legale circolo	26.914	1.784		28.698
Fondo amm. Imm. uso commerciale	42.637	2.122		44.759
Fondo amm. imm. uso amm.vo	96.140	2.975		99.115
Fondo amm. impianti specifici	30.097	570		30.667
Fondo amm. attrezzature	25.104			25.104
Fondo amm. mobili e arredi	53.400	324		53.724
Fondo amm. macchine ufficio	32.685			32.685
Fondo amm. computers e accessori	31.996	47		32.043
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro T3	684			684
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro gener	1.022			1.022
Arrotondamento				1
Totale parz. fondo amm. beni ammort.	986.575-	7.823-	-	- 994.398
Totale	11.583.462			11.656.463

Incrementi delle immobilizzazioni materiali

L'incremento del valore di euro 60.000 è relativo alla capitalizzazione di n.3 box in Tor 6, facenti parte dell'inventario delle rimanenze 2018, ora destinati all'affitto.

L'incremento su T1 di euro 20.500 è relativo ai costi di ristrutturazione di un appartamento.

Immobilizzazioni Finanziarie

In dettaglio i movimenti delle immobilizzazioni Finanziarie.

Partecipazioni	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Coop.Servizi		310		310
Confircoop		258		258
Soci l'Unità		207		207
UNIABITA Soc. Coop		5.165		5.165
Arrotondamenti	-	1		- 1
Totale parziale partecipaz.		5.939	-	- 5.939

Dep.cauzionale diversi	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Dep.cauzionale diversi		46	47	93
Arrotondamenti		1		1
Totale parz. depositi cauz.		47	47	93
Totale Immobiliz.Finanziarie		5.986	47	6.032

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze

DESCRIZIONE	31-dic-18	G/C CESPITE	ROGITI	MARGINE	MARGINE	31-dic-19	VARIAZ. RIMAN. ZE 2019
Cantiere Tor 6	818.458	-60.000	- 170.000		13.542	602.000	216.458
TOTALE RIMANENZE PRODOTTI FINITI	818.458	-60.000	-170.000		13.542	602.000	216.458

Nel corso dell'esercizio 2019 i rogiti degli appartamenti e box iscritti a rimanenze sono stati di euro 170.000 e si riferiscono alla vendita di n. 1 appartamento i Tor 6 identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 6, Particella 530, Subentro 748, Categoria A/2. La marginalità realizzata è pari a Euro 0 in quanto l'anno scorso la valutazione delle rimanenze era stata fatta utilizzando il valore di assegnazione.

Relativamente all'appartamento identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 6, Particella 530, Subentro 744, Categoria A /2, ed inserito al 31/12/2018 nelle rimanenze per € 164.458, abbiamo incrementato l'importo per Euro 13.542 in quanto il 11 /02/2020 è stato stipulato un preliminare di vendita per Euro 178.000,00. In data 12 Maggio 2020 è stato effettuato il rogito.

Si è proceduto invece alla capitalizzazione di 3 box pari a euro 60.000, in quanto gli stessi sono stati oggetto di contratti di locazione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti vs clienti	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Cred.vs/Clienti Soci assegnatari	83.782	729.497	746.133	67.147
Cred.vs/Clienti Commerciali	29.557	59.035	81.227	7.366
Cred.vs/clienti c/to fatture da emettere	9.639	6.848	13.310	3.177
Clienti c/to note di accredito da emette	-	9.443	12.368	- 138

Fondo Svalutazione Crediti Specifico	-	59.016	27.332	-	17.588	-	49.272
Fondo Svalutazione Crediti Fiscale					6.807	-	6.807
Arrotondamento		1			1		
Totale parziale crediti v/clienti		54.520	835.080		826.827		21.473

Crediti tributari	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Erario c/Iva	1.968	22.928	21.911	2.985
Crediti IRES in compensazione		81.290		81.290
Rit.d'acconto interessi attivi	171	166	171	166
Crediti IRAP in compensazione		633		633
Crediti vs Inail	22	22	44 -	
Credito per riqualificazione energetica	648	602	125	1.125
Acconto IRAP	1.349	83	1.349	83
Acconto IRES	91.887		91.887 -	
Totale parziale crediti tributari	96.045	105.724	115.487	86.282

Crediti vs altri	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Crediti v/condominio Tor1	973	316	1.289	
Crediti v/condominio Tor3	1.839	160	1.999	
Crediti v/condominio Villaggio Falck	563		29	534
Crediti diversi	711	1.013	711	1.013
Totale parziale crediti v/altri	4.086	1.489	4.028	1.547
Totale voce 1 C 2	154.651	942.293	946.342	109.302

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilita' liquide</i>							
	Banca Credito Coop.c/to 61446 /45	528.539	536.185	582.655	482.069	46.470-	9-
	Intesa Sanpaolo c /to 11161/30	566.526	574.779	651.268	490.037	76.489-	14-
	Cassa	4	6.615	6.613	6	2	50
	Cassa Assegni	-	490.248	490.248	-	-	-
	Cassa deposito sociale	26	132.577	132.571	32	6	23
	Arrotondamento	1-			2-	1-	
	Totale	1.095.094	1.740.404	1.863.355	972.142	122.952-	

Ratei e Risconti attivi

Ratei e risconti attivi	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Risconti attivi sede	3.508	3.508	4.996	4.996
	3.508	3.508	4.996	4.996

I risconti attivi sono rappresentati da costi sostenuti nell'anno 2019, parte di competenza del 2020, in particolare euro 2.615 a titolo di rinnovo polizze assicurative, euro 458 anticipo spese condominiali box di Via Magenta, euro 56 anticipo spese locale del condominio 25 Aprile, euro 702 anticipo per rinnovo licenze, i restanti euro 1.165 sono relativi al contributo della revisione biennale Legacoop per l'anno 2020.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Tra le altre è inoltre indicata la composizione della voce di riserve di rivalutazione monetaria per le quali è prescritto che i saldi attivi risultanti dalle rivalutazioni, ove non siano imputati al capitale, debbano essere accantonati in una speciale riserva, designata con riferimento alla specifica legge di rivalutazione, il dettaglio delle riserve di rivalutazione è specificato alla voce immobilizzazione materiali.

La quota distribuibile del capitale sociale è da intendersi distribuibile solo a seguito della domanda di recesso da socio, attesi i tempi previsti dal Codice Civile.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale Sociale	7.352	278	-	-	132	7.498	146	2
	Totale	7.352	278	-	-	132	7.498	146	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Ris.Riv.monet.ex L.2.12.75 n.576	87.570	-	-	-	-	87.570	-	-
	Ris.riv.monet.ex L.19/3/83 n.72	748.020	-	-	-	-	748.020	-	-
	Totale	835.590	-	-	-	-	835.590	-	
<i>Riserva legale</i>									
	Ris.Legale ind.ex. art.12 l.904/77	5.260.665	32.414	-	-	-	5.293.079	32.414	1
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	
	Totale	5.260.665	32.414	-	-	-	5.293.078	32.413	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'Esercizio	33.416	330	-	-	33.416	330	33.086-	99-
	Totale	33.416	330	-	-	33.416	330	33.086-	

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	7.498	7.498	-
	Totale		7.498	7.498	-
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	B	835.590	-	835.590
	Totale		835.590	-	835.590
<i>Riserva legale</i>					

Capitale	B	5.293.078	-	5.293.078
<i>Totale</i>		<i>5.293.078</i>	<i>-</i>	<i>5.293.078</i>
<i>Totale Composizione voci PN</i>		<i>6.136.166</i>	<i>7.498</i>	<i>6.128.668</i>
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro				

Capitale sociale

CAPITALE SOCIALE al 31/12/2019	numero soci	capitale sociale
Quota € 2,58	503	1298
Quota € 25,00	248	6.200
		7.498

Nel corso dell'esercizio, il Cda ha accolto 25 domande di recesso e 12 domande di ammissione a socio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo TFR	1.009	722		1.731
	Totale	1.009	722		1.731

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Dettaglio dei debiti iscritti alla data del 31/12/2019

Debiti vs/soci c/deposito	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s soci T1	129.923	7.312	6.759	129.370
Debiti v/s soci T2	246.269	49.911	47.856	244.214
Debiti v/s soci T3	181.284	48.392	23.653	156.545
Debiti v/s soci T4	161.433	10.921	9.915	160.427
Debiti v/s soci non ass. B	3.365	750	17	2.632
Debiti v/s soci non assegnatari	1.987.521	458.586	383.589	1.912.524
Arrotondamento	1	1	1	1
Totale parziale debiti vs/soci	2.709.796	575.873	471.790	2.605.713

Debiti verso banche per mutui	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	805.344	24.264	781.080
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	2.820.000	43.494	2.776.506
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	107.000	2.139	104.861

Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	106.000	2.119		103.881
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439652	107.500	2.149		105.351
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439659	107.500	107.500	-	
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439663	8.000	160		7.840
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	8.000	160		7.840
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	8.000	160		7.840
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439683	8.000	160		7.840
Arrotondamento				1
Totale parziale debiti verso banche mutui	4.085.344	182.305	-	3.903.039

Debiti verso fornitori	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s Fornitori	6.909	146.363	147.388	7.934
Cred.Vs.Fornitori c/to n.a. da ric.			-200	-200
Deb.Vs.Fornitori c/to fatt. da ric.	4.435	13.165	15.558	6.828
Totale parziale debiti vs/fornitori	11.344	159.528	162.746	14.562

Debiti tributari	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti Tributari per IRAP	716	716	657	657
Debiti Tributari per IRES	10.893	10.893	4.109	4.109
Debiti v/s ERARIO c/to rit. red.lav.dip.	278	2.562	2.686	402
Debiti v/s ERARIO c/to rit.red.lav.aut.	204	4.215	4.411	400
Debiti v/s ERARIO c/to rit.int.dep.soc.	10.678	10.732	9.692	9.638
Arrotondamento			-1	-1
Totale parziale debiti tributari	22.769	29.118	21.555	15.206

Debiti verso enti previdenziali	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debit v/s INPS	449	3.686	3.730	493
Debiti vs.INAIL	20	20	1	1
Debiti v/INPS ratei ferie, permessi, 14ma	158	461	504	201
Arrotondamenti	-1			-1
Totale parziale debiti verso enti	626	4.167	4.235	694

Altri debiti	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti per spese bancarie	1.205	1.205	1.146	1.146
Debiti per interessi su mutui	39.914	39.914	36.301	36.301
Debiti Condominio Via Vobarno	6.106	6.106		0
Debiti v/condominio 25 Aprile	147	147		0
Debiti v/so Soci c/to cauz.T1 p.ind.	47.245	616	516	47.145
Debiti v/so Soci c/to cauz.T2 p.ind.	45.822			45.822
Debiti v/so Soci c/to cauz.T3 p.ind.	46.079		5.168	51.247
Debiti v/so Soci c/to cauz.T4 p.ind.	121.367	15.494	15.494	121.367
Deb. V/soci c/cauz. box Magenta	1.225	325	270	1.170
Debiti v/s soci c/to libretti chiusi	900	14	150	1.036
Debiti diversi v/s Soci c/to restituz.quote a/p	374			374
Debiti v/s soci C/to capitale rimborsato	65		145	210
Debiti v/s Soci dimessi quote az. delib.CDA 23 /6/2014	770			770
	1.483	3		1.480

Debiti v/s Soci dimessi quote az. delib.CDA 08 /07/2014

Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. T5B	67.229			67.229
Deb. V/s Soci c/to cauz.BOX p.ind. T5	2.220	300		1.920
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. TOR6	187.484	18.252	21.415	190.647
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T2	13.200			13.200
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T3	13.400	6.700		6.700
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T4	15.000	7.500	7.500	15.000
Anticipi Future Manutenzioni T1	16.037	5.775		10.262
Anticipi Future Manutenzioni T2	3.447			3.447
Anticipi Future Manutenzioni T3	17.891			17.891
Anticipi Future Manutenzioni T4	33.418	3.583		29.835
Debiti diversi generico	134	3.697	4.892	1.329
Debiti versamento imposta di bollo			4	4
Clienti c/to cauz.alloggi e box			300	300
Clienti c/to cauz. Imm. Saint Denis	2.750			2.750
Debiti v/personale ratei ferie, permessi, 14ma	635	1.684	1.857	808
Debiti v/Condominio Tor2	3.816	3.816	428	428
Debiti v/Condominio Tor3			-	
Debiti v/Condominio Tor4	950	950	2.674	2.674
Debiti v/Condominio Tor6	618	680	62 -	
Debiti v/Condominio Tor1	1.672	1.672	-	
Arrotondamenti su retribuzioni	-2	-2	1	1
Arrotondamenti			1	1
Totale parziale altri debiti	692.601	118.431	98.324	672.494

Totale D	7.522.480	1.069.422	758.650	7.211.708
-----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti passivi	1.000
Totale		1.000

Ratei e risconti passivi

				Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Risconti passivi	credito	d'imposta	Riquali.		250	602	1.000
Energ		648					
				648	250	602	1.000

Nei risconti passivi trova collocazione il credito d'imposta derivato dalle spese di riqualificazione energetica Enea.

Il valore totale del credito è pari a euro 1.250, ogni anno si porta in diminuzione dell'imposta Ires un decimo del valore del credito, tale valore è di euro 125. La contropartita è quella dei risconti passivi. Il valore residuo di 1.000 euro corrisponde al credito che potrà essere utilizzato per i prossimi 8 anni.

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.

Per le cooperative con più di 50 soci, devono essere rispettati le informazioni ed i limiti richiesti dalla Banca d'Italia, di cui al regolamento dell'8 novembre 2016.

In particolare il rispetto del limite patrimoniale che indica che la raccolta di risparmio presso i soci non può infatti eccedere il limite del triplo del patrimonio della cooperativa. La prima differenza rispetto al passato, riguarda la nozione di patrimonio da utilizzare ai fini del calcolo di cui sopra.

Il provvedimento in esame si fa carico di fornirne una definizione a valenza generale identificandolo con "l'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato", con la precisazione ulteriore che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle cooperative, sono considerate anch'esse disponibili ai soli fini della copertura di perdite d'esercizio.

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.

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia 21 aprile 1999 n. 299

12° aggiornamento del 21/03/07

(G.U. 26 aprile 2007 n. 96)

Descrizione

31/12/2019

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.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	3.494.604	3.903.040	3.903.040	3.308.668	7.211.708

Nel prospetto viene indicata la scomposizione temporale dei mutui.

Mutuo	Valore a bilancio (dic.2019)	Scadenza entro 12 mesi (dic19-dic.20)	Scadenza entro 5 anni (dic.20-dic.24)	Scadenza oltre i 5 anni (dic.24)
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	€ 2.776.506	€ 45.607	€ 177.788	€ 2.553.112
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	€ 104.861	€ 2.210	€ 9.594	€ 93.058
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	€ 103.881	€ 2.189	€ 9.504	€ 92.188
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439652	€ 105.351	€ 2.220	€ 9.639	€ 93.493
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439663	€ 7.840	€ 165	€ 717	€ 6.958
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	€ 7.840	€ 165	€ 717	€ 6.958
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	€ 7.840	€ 165	€ 717	€ 6.958
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439683	€ 7.840	€ 165	€ 717	€ 6.958
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	€ 781.080	€ 25.787	€ 120.370	€ 634.923
TOTALE	€ 3.903.040	€ 78.672	€ 329.764	€ 3.494.604

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Anche per l'esercizio 2019 la cooperativa è ritornata alla rilevazione nel conto economico di tutti i costi ed i ricavi di gestione legati agli alloggi dei soci assegnatari rimasti dopo l'operazione di cessione del patrimonio.

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425 bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2019
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>		
		Canone god.alloggio T1	21.078
		Canone god.alloggio T2	32.878
		Canone god.alloggio T3	33.274
		Canone god.alloggio T4	35.880
		Canone uso alloggio T5	34.378
		Canone uso alloggio T6	180.115
		Canone uso box Via Magenta	4.116
		Canone uso box T5	10.121
		Canone uso box T6	30.116
		Recupero Spese Condominiali T6	85.629
		Recupero Spese Condominiali T3	58.137
		Recupero Spese Condominiali T4	48.266
		Recupero Spese Condominiali T5	20.332
		Recupero Spese Condominiali T1	39.202
		Recupero Spese Condominiali T2	42.844
		Recupero Spese Condominiali Via Magenta	550
		Ricavi per vendita alloggi proprietà div	170.000
		Totale	846.916

2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti</i>	
	Esistenze iniziali cantiere TOR6	(818.458)
	Rimanenze Finali cantiere TOR6	602.000
	Totale	(216.458)
4)	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	
	Capitalizzazione intervento TOR6	60.000
	Totale	60.000
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>	
	Sopravvenienze attive	170
	Tassa ammissione soci	165
	Rec. spese istruttoria per dismissione p	1.500
	Sopravvenienze attive GIA' TASSATE	20.354
	Recupero spese legali da Soci	1.300
	Recupero spese per mancato utilizzo MAV	19
	Recupero imposta di bollo su fatture	4
	Proventi affitti commerc. L'ALLEGRA BRIG	8.213
	Proventi affitti commerc. BIBLIOTECA	7.806
	Proventi per concessione utilizzo locali	4.000
	Rec. spese cond. Loc. Comm. T1	8.300
	Rec. spese cond. Loc. Comm. T4	762
	Arrotondamento	1
	Totale	52.594

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2019
6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		
	Cancelleria/stampati		373
	Sconti attivi		(4)
	Totale		369
7)	<i>Costi per servizi</i>		

Provvigione per vendita unità immobiliare	3.400
Spese varie SEDE	151
Spese varie GENERICHE	320
Energia Elettrica Sede	1.674
Energia Elettrica Box Via Masaniello	466
Energia Elettrica UFFICIO Via dei Partig	1.113
Gas Metano Sede	2.419
Servizi di Pulizia SEDE	4.535
Servizi di pulizia UFFICIO/SALONE Via de	620
Servizi per Software	6.512
Telefono e fax Sede	2.826
Servizi da Internert	64
Spese postali/spedizioni	555
Assicurazione Sede	1.377
Assicurazione infortuni sede	1.154
Consulenze - Assistenza Legali	21.108
Consulenze GENERICHE	90
Consulenze Amministrative/Elab. Dati	10.431
Servizi Vari Amm.vi	806
Revisioni e certificazioni	13.221
Revisione biennale	1.165
Costi Notarili	1.830
Manutenzione macchine ufficio	80
Servizi da Banche	965
Serv.da banche x pres.MAV	401
Manutenz. da non add.re	1.631
Manutenzione Sede/Centro Culturale	15.910
Manutenzione immobili a carico Cooperati	1.970
Spese condominiali 25 aprile	2.066
Spese condominiali Saint Denis (T1)	50.981
Spese condominiali Via Magenta	779
Spese condominiali Vobarno 10	15.557
Spese condominiali Masaniello 66	97.392
Spese condominiali Sede	3.147
Spese condominiali UFFICIO Via dei Parti	829
Spese condominiali Via Maffi 112	42.844
Spese condominiali Via Campestre 189	58.140
Spese condominiali Via Livorno 15	50.889
Spese condominiali Villaggio Falck	29
Consulenze Tecniche Architetti	1.924

	Progetti tecnici per messa a norma impia	1.560
	Rimborsi a Presidente	680
	Diritti di Segreteria	126
	Spese e provv.ni banche	3.481
	Arrotondamento	(1)
	Totale	427.217
<i>a)</i>	<i>Salari e stipendi</i>	
	Stipendi impiegati	9.272
	Retribuzioni ratei ferie e permessi	495
	Retribuzioni ratei 13 e 14 mensilita'	1.362
	Arrotondamento	(1)
	Totale	11.128
<i>b)</i>	<i>Oneri sociali</i>	
	Oneri sociali impiegati	2.261
	Contributi ratei ferie e permessi	123
	Contributi ratei 13 e 14 mensilita'	338
	Inail impiegata	24
	Arrotondamento	1
	Totale	2.747
<i>c)</i>	<i>Trattamento di fine rapporto</i>	
	Acc.to TFR impiegati	725
	Totale	725
<i>b)</i>	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	
	Amm.to immobili sede legale/circolo	1.784
	Amm.to immobili ad uso comm.le	2.122
	Amm.to immobili ad uso amm.vo	2.975
	Amm.to impianti specifici	570
	amm.to computer ed accessori	47
	Amm.to mobili e arredi	324
	Arrotondamento	1
	Totale	7.823
<i>d)</i>	<i>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>	
	Acc.to svalutazione crediti specifici	17.588
	Acc.to svalutazione crediti fiscale	388
	Totale	17.976
<i>14)</i>	<i>Oneri diversi di gestione</i>	
	Valori bollati	78
	Contributi ALCAB	8.000

Contributi vari	500
Abbonamento RAI	204
Tassa smaltimento rifiuti	749
Tassa IMU	18.450
Tassa TASI	1.043
Tassa CCIAA	144
Imposta registrazione contratti	242
Imposta di bollo	26
Multe e sanzioni	8
Attività sociali	1.067
Attività Centro Culturale	2.417
Sopravvenienze passive	3.690
Iva indetraibile da prorata	241
Penale estinzione anticipata mutuo	1.075
Arrotondamento	(1)
Totale	37.933

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

I proventi iscritti a bilancio per euro 1.566 sono riferibili ad interessi attivi bancari per euro 638 ed interessi di mora per euro 928.

In tabella vengono esposti gli oneri finanziari.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>altri</i>					
	Int. di mora per rit.pag.	-1.302	-	-	-1.302
	Interessi passivi prestito soci	-37.279	-	-	-37.279
	Interessi pass.su mutui	-195.145	-	-195.145	-
	Abbuoni passivi	-3	-	-	-3
	Totale	-233.729	-	-195.145	-38.584

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

Imposte correnti

Le imposte correnti dell'esercizio 2019 sono pari a euro 657 per Irap e euro 3.984 per Ires.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	1	1

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

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'organo amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Collegio Sindacale

Il D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 ha statuito che i nuovi parametri contenuti nell'art. 2477 del c.c. modificato dall'art. 379 del Codice della Crisi e dell'Insolvenza si applicano anche alle società cooperative.

Le nuove disposizioni sono entrate in vigore lo scorso 16 marzo 2019 e, stante la normativa transitoria, le società cooperative hanno dovuto, entro il 16 dicembre 2019, nominare il nuovo organo di controllo.

La nomina del Collegio Sindacale è avvenuta in data 16 dicembre 2019. Il compenso totale spettante al Collegio Sindacale è di euro 15.700 oltre iva e contributi previdenziali.

Per l'esercizio 2019 il Collegio Sindacale ha rinunciato al proprio compenso.

Compensi revisore legale o società di revisione

Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti nell'esercizio al revisore legale dei conti.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi diversi dalla revisione legale	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	2.300	8800	11.100

Altri servizi diversi dalla revisione legale, si riferiscono ad incarichi per la revisione contabile ai sensi della legge 59.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Ipoteca Imm. Via Vobarno Mutuo 05/12/200	1.500.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0128048439	5.640.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	214.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	212.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	215.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439	16.000
Totale	7.845.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate, a condizioni diverse da quelle di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica quanto segue.

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.

L'epidemia da Covid 19 ancora in atto ci ha costretto a ripensare ad alcune procedure per il contenimento di eventuali ripercussioni negative.

Premesso che l'emergenza non ha influito in modo significativo sulla produzione della Cooperativa, il fatturato relativo a canoni e contratti d'affitto dei locali commerciali ha mantenuto il proprio valore invariato.

Ovviamente l'emergenza in atto produrrà degli effetti negativi sui redditi di alcune categorie sociali, che, seppur temporaneamente, hanno visto il loro reddito ridotto a causa di sospensione o riduzione delle proprie attività.

Tra i nostri soci, molti sono i lavoratori dipendenti che sono stati messi in cassa integrazione o hanno subito la riduzione dell'orario di lavoro; anche i lavoratori autonomi o titolari di piccole imprese artigianali o commerciali hanno subito l'effetto della crisi e hanno visto le proprie attività chiuse durante la "Fase 1".

Almeno nell'immediato, per le categorie citate, si potrà tradurre in difficoltà a fare fronte al pagamento dei canoni e delle spese. Sarà compito degli Amministratori verificare caso per caso le oggettive difficoltà, che dovranno essere opportunamente documentate e infine valutare la possibilità di concedere piani di rientro.

Crediamo sia opportuno inoltre denunciare la mancata adozione di provvedimenti strutturali seri da parte delle Istituzioni a tutti i livelli, a sostegno delle famiglie che vivono in case in affitto o con contratto di uso e godimento. Senza contare che il legislatore, nel formulare leggi o regolamenti, spesso si è dimenticato dell'esistenza delle cooperative a proprietà indivisa.

In questi mesi la Presidenza, con la collaborazione dell'ufficio amministrazione e di alcuni soci, si è adoperata affinché divenisse effettivamente possibile l'accesso al contributo casa stanziato dalla Regione ed erogato dai Comuni. Coinvolgendo gli uffici competenti del Comune, abbiamo chiesto di correggere la procedura che impediva la presentazione della domanda da parte dei soci assegnatari di alloggi in godimento.

Purtroppo si tratta di un contributo minimo che non soddisfa le necessità immediate delle famiglie in difficoltà. Alla data odierna quattro soci hanno ricevuto conferma dell'accettazione della domanda, mentre altri sono in attesa di risposta.

L'emergenza Covid 19, ha impedito lo svolgimento di molte attività o ci ha costretti a nuove forme di comunicazione e di lavoro.

Nonostante gli indubitabili effetti che la pandemia ha avuto anche nei confronti della nostra cooperativa e che sinteticamente abbiamo descritto ai passaggi precedenti, gli amministratori ritengono che ciò non costituisca una effettiva minaccia in relazione al requisito della continuità aziendale.

Il personale della Cooperativa durante le Fase 1 dell'emergenza non ha mai smesso di lavorare, continuando la propria attività da remoto, svolgendo le sue normali funzioni, aggiornando il sito della Cooperativa, raccogliendo gli indirizzi e mail della quasi totalità dei soci assegnatari, in modo da permettere il contatto coi soci, garantendo i servizi indispensabili per la normale attività della Cooperativa.

L'emergenza ha reso improrogabile l'aggiornamento delle dotazioni informatiche che già era in corso; dall'inizio dell'anno ad oggi sono stati spesi € 2.903 per la sostituzione del server, prevediamo inoltre di sostituire i personal computer dell'ufficio amministrazione e della presidenza ormai obsoleti. Abbiamo stimato una spesa di € 2.500.

L'impossibilità di convocazione dell'Assemblea di Bilancio con la presenza dei soci a causa dell'emergenza Covid 19, per evitare la diffusione del contagio ed in deroga alle norme statutarie, ci ha fatto propendere per lo svolgimento dell'Assemblea a porte chiuse, avvalendoci della facoltà prevista dall'art. 106, primo comma, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (decreto "cura Italia" convertito in legge con modifiche dalla Legge n. 27/2020). La partecipazione all'assemblea dei Soci aventi diritto al voto avverrà, ai sensi dell'art. 106, comma sesto, esclusivamente tramite il "Rappresentante Designato" senza la partecipazione fisica dei soci.

Sarà compito del Rappresentante Designato recepire le intenzioni di voto espresse dai soci, procedere allo scrutinio e partecipare all'assemblea in rappresentanza del corpo sociale.

Il compenso previsto per il professionista incaricato si aggira tra € 3.500 / 4.000.

Un altro costo imprevisto determinato dall'emergenza riguarda la tutela del personale e dei soci.

Un'attenzione particolare è stata data alla messa in sicurezza dei locali, tramite sanificazione e igienizzazione delle superfici, accesso controllato dei soci, dotazione di sistemi di protezione individuali come guanti e mascherine e di gel igienizzante, oltre all'acquisto di un termoscanner per la verifica della temperatura.

Alla data odierna sono stati spesi € 1.000.

Sono inoltre da segnalare: l'acquisto e l'installazione di un climatizzatore per l'ufficio amministrazione per una spesa di € 1.836 ed il saldo dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento di via Saint Denis 100 pari a € 4.305.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

Conto economico		Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	846.916	846.916	100,0	SI

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci:

Domanda di ammissione a socio

Delibera del Cda di accettazione del socio

Comunicazione al socio

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545 sexies, in tema di ristorni, del codice civile.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso dell'esercizio non ha ricevuto alcuna somma corrisposta dalla PA, ad eccezione degli introiti derivanti dalle prestazioni di servizi per affitto della biblioteca comunale.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio paria 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.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Legale Rappresentante

Sergio Pignatelli