

# SOC.COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

| <b>Dati anagrafici</b>  |  |
|---|--|
| <b>Sede in</b>  | VIA SAINT DENIS, 100 SESTO SAN GIOVANNI MI |
| <b>Codice Fiscale</b>   | 03536150158                                |
| <b>Numero Rea</b>   | MI 448231                                  |
| <b>P.I.</b>   | 00754960961                                |
| <b>Capitale Sociale Euro</b>  | 7.260 i.v.                                 |
| <b>Forma giuridica</b>  | SOCIETA' COOPERATIVA                       |
| <b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>                             | 411000                                     |
| <b>Società in liquidazione</b>  | no   |
| <b>Società con socio unico</b>  | no   |
| <b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b> | no   |
| <b>Appartenenza a un gruppo</b>   | no   |
| <b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>                    | A150217                                    |

## Stato patrimoniale

|   | 31-12-2017        | 31-12-2016        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>   |                   |                   |
| <b>Attivo</b>   |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>  |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                  | -                 | 4.055             |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   | 11.051.203        | 13.576.853        |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                | 9.399             | 9.081             |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                                | <b>11.060.602</b> | <b>13.589.989</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                       |                   |                   |
| I - Rimanenze   | 1.642.665         | 2.044.472         |
| II - Crediti  |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 334.509           | 172.073           |
| <b>Totale crediti</b>   | <b>334.509</b>    | <b>172.073</b>    |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 1.716             | 1.716             |
| IV - Disponibilità liquide  | 1.288.066         | 783.655           |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                               | <b>3.266.956</b>  | <b>3.001.916</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>  | <b>4.542</b>      | <b>-</b>          |
| <b>Totale attivo</b>  | <b>14.332.100</b> | <b>16.591.905</b> |
| <b>Passivo</b>  |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>  |                   |                   |
| I - Capitale  | 7.260             | 6.784             |
| III - Riserve di rivalutazione                                    | 835.590           | 835.590           |
| IV - Riserva legale   | 1.775.069         | 719.703           |
| VI - Altre riserve  | (1)               | -                 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | 3.593.398         | 1.088.006         |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                                    | <b>6.211.316</b>  | <b>2.650.083</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                                | <b>-</b>          | <b>120.000</b>    |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>      | <b>355</b>        | <b>13.555</b>     |
| <b>D) Debiti</b>  |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 3.855.085         | 6.298.872         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 4.265.344         | 7.502.561         |
| <b>Totale debiti</b>  | <b>8.120.429</b>  | <b>13.801.433</b> |
| <b>E) Ratei e risconti</b>  | <b>-</b>          | <b>6.834</b>      |
| <b>Totale passivo</b>   | <b>14.332.100</b> | <b>16.591.905</b> |

## Conto economico

|   | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|------------|------------|
| <b>Conto economico</b>  |            |            |
| <b>A) Valore della produzione</b>   |            |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 788.734    | 1.175.137  |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (401.807)  | -          |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | (401.807)  | -          |
| 5) altri ricavi e proventi  |            |            |
| altri   | 4.146.479  | 1.893.035  |
| Totale altri ricavi e proventi  | 4.146.479  | 1.893.035  |
| Totale valore della produzione  | 4.533.406  | 3.068.172  |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |            |            |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci  | 3.985      | 9.040      |
| 7) per servizi  | 337.174    | 881.047    |
| 9) per il personale   |            |            |
| a) salari e stipendi  | 19.690     | 35.137     |
| b) oneri sociali  | 4.828      | 8.098      |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale                                     | 1.491      | 2.549      |
| c) trattamento di fine rapporto   | 1.491      | 2.549      |
| Totale costi per il personale   | 26.009     | 45.784     |
| 10) ammortamenti e svalutazioni   |            |            |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni                 | 12.476     | 12.851     |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali  | 4.055      | 4.055      |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali  | 8.421      | 8.796      |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide   | 31.292     | 852        |
| Totale ammortamenti e svalutazioni  | 43.768     | 13.703     |
| 12) accantonamenti per rischi   | -          | 120.000    |
| 13) altri accantonamenti  | -          | 121.898    |
| 14) oneri diversi di gestione   | 105.208    | 369.390    |
| Totale costi della produzione   | 516.144    | 1.560.862  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)  | 4.017.262  | 1.507.310  |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |            |            |
| 15) proventi da partecipazioni  |            |            |
| altri   | 88         | 139        |
| Totale proventi da partecipazioni   | 88         | 139        |
| 16) altri proventi finanziari   |            |            |
| d) proventi diversi dai precedenti  |            |            |
| altri   | 934        | 359        |
| Totale proventi diversi dai precedenti  | 934        | 359        |
| Totale altri proventi finanziari  | 934        | 359        |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  |            |            |
| altri   | 291.580    | 404.892    |
| Totale interessi e altri oneri finanziari   | 291.580    | 404.892    |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)  | (290.558)  | (404.394)  |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>  |            |            |
| 19) svalutazioni  |            |            |
| a) di partecipazioni  | -          | 729        |
| Totale svalutazioni   | -          | 729        |

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)   | -         | (729)     |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)                                 | 3.726.704 | 1.102.187 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |           |           |
| imposte correnti  | 133.306   | 14.181    |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 133.306   | 14.181    |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio  | 3.593.398 | 1.088.006 |

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

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.

Ai sensi del 7° comma dell'art. 2435-bis del codice civile viene omessa la Relazione sulla Gestione, in quanto nella presente Nota Integrativa sono previste le informazioni richieste ai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c.

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 evidenzia un risultato d'esercizio positivo di euro 3.593.398.

Questo risultato è stato reso possibile dal piano di dismissione di parte del patrimonio della Cooperativa assegnato a proprietà indivisa, che come tutti sapete riguarda gli edifici Tor 1, Tor 2, Tor 3, Tor 4.

Si tratta di un patrimonio immobiliare di 220 alloggi assegnati ad altrettanti soci, di questi in 158 hanno aderito alla proposta di cessione, superando ampiamente la percentuale del 50% prevista dalla legge.

L'iter procedurale di tale operazione, è iniziato con l' assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 28 novembre 2014, che ha modificato lo Statuto della Cooperativa rendendo possibile la cessione degli alloggi assegnati a proprietà indivisa.

Successivamente, come previsto dalla legge Ferrarini Botta si sono tenute due assemblee con all' ordine del giorno la "Proposta di trasformazione del regime di proprietà indivisa in proprietà individuale degli alloggi costituenti gli insediamenti costruttivi realizzati dalla Cooperativa in via Saint Denis Tor 1, via Maffi Tor 2, via Campestre e via Livorno Tor 4 e relativa autorizzazione alla cessione in proprietà ai soci già assegnatari".

La prima assemblea tenutasi il 14 dicembre 2015 ha approvato a larghissima maggioranza la proposta di trasformazione e autorizzazione alla cessione. Proposta poi confermata dalla seconda assemblea tenutasi il 15 febbraio 2016.

Dopo un gravoso lavoro del consiglio di amministrazione, del personale e dei tecnici che hanno collaborato con il CDA, in data 28 giugno 2016 si è giunti alla stipula con l' Amministrazione Comunale di Sesto San Giovanni della Convenzione che autorizza la cessione in proprietà degli alloggi assegnati in godimento.

La Convenzione stipulata ha comportato un impegno economico importante, perché prevedeva la restituzione al Comune ed agli Enti erogatori delle agevolazioni di cui la Cooperativa ha beneficiato in fase di realizzazione degli stabili interessati al piano, nello specifico nel 2016 sono state restituite al Comune le seguenti somme:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Tor 1 - € 159.919,08 | per riscatto diritto di proprietà             |
| Tor 2 - € 246.913,60 | per riscatto diritto di proprietà             |
| Tor 3 - € 466.413,26 | per riscatto terreno in diritto di superficie |
| Tor 4 - € 377.819,17 | per riscatto terreno in diritto di superficie |

Totale restituzioni al Comune € 1.251.065,11

Inoltre sono stati versati, sempre nel 2016, al Comune di Sesto San Giovanni ed alla Regione Lombardia € 216.867,00 a titolo di restituzione dei Contributi Comunali e Regionali a suo tempo erogati.

Si è quindi potuto procedere a partire dal mese di luglio 2016 alla stipula dei primi rogiti.

Alla data del 31 dicembre 2017 i rogiti effettuati risultano essere 141 così distribuiti:

|       |   |              |
|-------|---|--------------|
| Tor 1 | 23 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro | 1.391.000,00 |
| Tor 2 | 44 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro | 2.646.000,00 |
| Tor 3 | 43 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro | 2.925.000,00 |
| Tor 4 | 31 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro | 2.325.000,00 |

## **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.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

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

### **Principi di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza 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. 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. 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.

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

## **Criteri di valutazione**

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.

## **Altre informazioni**

### **Valutazione poste in valuta**

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

### **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.

**Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, legge 124/2017**

In relazione al disposto di cui all'articolo 1, commi 125-129, della legge 124/2017 (cosiddetta "legge concorrenza"), 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 dell'articolo 1, si segnala che tale obbligo scatterà a decorrere dal bilancio relativo all'anno 2018 (Ministero Sviluppo Economico - nota del 23-2-2018).

## Nota integrativa abbreviata, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### Immobilizzazioni

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Al 31 dicembre 2017 si è concluso il processo di ammortamento delle 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.

| 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

Non risultano crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie.

### Strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La cooperativa non ha sottoscritto strumenti finanziari attivi derivati.

## 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 immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|---|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>                                 |                              |                            |                              |                         |
| Costo   | 42.967                       | 15.345.774                 | 12.881                       | 15.401.622              |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 38.912                       | 1.768.921                  |                              | 1.807.833               |
| Svalutazioni  | -                            | -                          | 3.800                        | 3.800                   |
| Valore di bilancio  | 4.055                        | 13.576.853                 | 9.081                        | 13.589.989              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>                                  |                              |                            |                              |                         |
| Incrementi per acquisizioni                                       | -                            | 4.404                      | 318                          | 4.722                   |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | -                            | 3.288.681                  | 3.800                        | 3.292.481               |
| Ammortamento dell'esercizio                                       | 4.055                        | 8.421                      |                              | 12.476                  |
| Altre variazioni  | -                            | 767.048                    | 3.800                        | 770.848                 |
| Totale variazioni   | (4.055)                      | (2.525.650)                | 318                          | (2.529.387)             |
| <b>Valore di fine esercizio</b>                                   |                              |                            |                              |                         |
| Costo   | 42.967                       | 12.061.497                 | 9.399                        | 12.113.863              |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)                                 | 42.967                       | 1.010.294                  |                              | 1.053.261               |
| Valore di bilancio  | -                            | 11.051.203                 | 9.399                        | 11.060.602              |

In dettaglio la composizione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

| Immobilizzazioni Immateriali | Saldo iniziale | Decrementi | Incrementi | Saldo finale |
|------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|
| Spese plur. 25 Aprile        | 20.273         |            |            | 20.273       |

|   |   |              |            |              |   |          |
|---|---|--------------|------------|--------------|---|----------|
| Fondo amm.to spese plur. Locali 25 Aprile | - | 16.218       | -          | 4.055        | - | 20.273   |
| <b>Totale</b>                             |   | <b>4.055</b> | <b>- -</b> | <b>4.055</b> |   | <b>0</b> |

**Immobilizzazioni Materiali**

|   | Saldo iniziale    | Incrementi   | Decrementi       | Saldo finale      |
|---|-------------------|--------------|------------------|-------------------|
| Immobili T1                             | 745.091           |              | 103.893          | 641.198           |
| Immobili T2                             | 1.636.735         |              | 1.119.599        | 517.136           |
| Immobili T3                             | 1.434.757         |              | 874.478          | 560.279           |
| Immobili T4                             | 2.210.643         |              | 979.264          | 1.231.379         |
| 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          | 7.413.290         |              | 211.446          | 7.201.844         |
| Immobili sede Legale/Circolo            | 59.478            |              |                  | 59.478            |
| Terreno sede Legale/Circolo             | 1.683             |              |                  | 1.683             |
| Immobili Sede Amm.va                    | 99.152            |              |                  | 99.152            |
| Terreno sede amministrativa             | 21.477            |              |                  | 21.477            |
| Immobile via Partigiani (ex.25Aprile)   | 70.745            |              |                  | 70.745            |
| Terreno Via dei Partigiani              | 7.506             |              |                  | 7.506             |
| Box via Magenta                         | 91.962            |              |                  | 91.962            |
| Sedime stradale via Partigiani          | 11.550            |              |                  | 11.550            |
| Impianti specifici generali             | 4.347             |              |                  | 4.347             |
| Impianti sede                           | 1.483             | 1.900        |                  | 3.383             |
| Impianti telefonici                     | 477               |              |                  | 477               |
| Impianti di condizionamento circolo     | 6.000             |              |                  | 6.000             |
| Impianti idraulici e sanitari circolo   | 9.640             | 1.900        |                  | 11.540            |
| Impianti elettrici circolo              | 3.091             |              |                  | 3.091             |
| Impianti e attrezzature audiovisive     | 4.400             |              |                  | 4.400             |
| Attrezzature                            | 25.104            |              |                  | 25.104            |
| Mobili ed arredi                        | 53.400            |              |                  | 53.400            |
| Macchine uff.elettriche                 | 32.685            |              |                  | 32.685            |
| Computer ed accessori                   | 31.363            | 604          |                  | 31.967            |
| Beni inf. a EURO 516.46 T3              | 684               |              |                  | 684               |
| Beni inf. a EURO 516.46 generali        | 1.022             |              |                  | 1.022             |
| <b>Totale</b>                           | <b>15.345.774</b> | <b>4.404</b> | <b>3.288.681</b> | <b>12.061.497</b> |

**Fondi ammortamento  
Immobilizzazioni Materiali**

|                                     | Saldo iniziale | Incrementi | Decrementi | Saldo finale |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|
| Fondo Amm.to imm.T1                 | -42.130        |            | 5.874      | 36.255       |
| Fondo Amm.to imm.T2                 | -201.152       |            | 137.597    | 63.555       |
| Fondo Amm.to imm.T3                 | -549.872       |            | 335.145    | 214.727      |
| Fondo Amm.to imm.T4                 | -651.120       |            | 288.431    | 362.689      |
| Fondo amm. imm. sede legale circolo | -23.345        | 1.784      |            | 25.130       |
| Fondo amm. Imm. uso commerciale     | -38.393        | 2.122      |            | 40.515       |
| Fondo amm. imm. uso amm.vo          | -90.190        | 2.975      |            | 93.165       |
| Fondo amm. impianti specifici       | -29.275        | 252        |            | 29.527       |
| Fondo amm. attrezzature             | -25.104        |            |            | 25.104       |
| Fondo amm. mobili e arredi          | -53.400        |            |            | 53.400       |

|                                       |                    |          |              |                   |
|---------------------------------------|--------------------|----------|--------------|-------------------|
| Fondo amm. macchine ufficio           | -32.685            |          | -            | 32.685            |
| Fondo amm. computers e accessori      | -30.548            | -        | 1.288        | 31.836            |
| Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro T3 | -684               |          | -            | 684               |
| Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro    | -1.022             |          | -            | 1.022             |
| <b>Totale</b>                         | <b>- 1.768.920</b> | <b>-</b> | <b>8.421</b> | <b>767.048</b>    |
| <b>Totali generali</b>                | <b>13.576.853</b>  | <b>-</b> | <b>4.017</b> | <b>11.051.203</b> |

#### Variazioni dell'esercizio 2017 immobilizzazioni materiali decrementi

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Cessioni valore storico immobile T1 | 103.893          |
| Cessioni valore storico immobile T2 | 1.119.599        |
| Cessioni valore storico immobile T3 | 874.478          |
| Cessioni valore storico immobile T4 | 979.264          |
| Cessioni valore storico immobile T6 | 211.446          |
|                                     | <b>3.288.681</b> |

#### Variazioni dell'esercizio 2017 fondi ammort. Cessioni

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Storno F.do amm.to immobile T1 | 5.874          |
| Storno F.do amm.to immobile T2 | 137.597        |
| Storno F.do amm.to immobile T3 | 335.145        |
| Storno F.do amm.to immobile T4 | 288.431        |
|                                | <b>767.048</b> |

Nel 2017 i rogiti effettuati sono stati:

- Tor 1 3 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 183.000
- Tor 2 44 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 2.646.000
- Tor 3 25 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 1.697.000
- Tor 4 24 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 1.800.000
- Tor 6 1 alloggio rogitato per un valore complessivo di cessione di euro 200.380

Il valore di iscrizione a bilancio di tali alloggi era di Euro € 3.288.681, il relativo fondo ammortamento di € 767.048. L'operazione ha comportato l'iscrizione a ricavi di una plusvalenza per Tor1/2/3/4 di Euro 4.015.813 e una minusvalenza per Tor 6 di Euro 11.066.

La plusvalenza risulta iscritta alla voce A5 altri ricavi, mentre la minusvalenza tra gli oneri diversi di gestione.

In relazione al piano di cessione degli immobili, si evidenzia che alla data del 31/12/2017 risultavano ancora da cedere numero 12 appartamenti sul totale di 153 per i quali è stato sottoscritto l'atto integrativo e confermativo della domanda di assegnazione in proprietà degli alloggi.

#### Immobilizzazioni finanziarie

##### Totale immobilizzazioni finanziarie

|                                 | Saldo iniziale | Incrementi | Decrementi | Saldo finale |
|---------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|
| Cooperativa Servizi all'impresa | 310            |            |            | 310          |
| Confircoop                      | 258            |            |            | 258          |
| Ceref                           | 516            |            | 516        | -            |
| Soci Unità                      | 207            |            |            | 207          |
| Uniabita                        | 5.165          |            |            | 5.165        |
| Gestione Centri Sportivi        | 3.284          |            | 3.284      | -            |
| Deposito Cauzionale Biblioteca  | 600            |            |            | 600          |

|  |              |            |          |              |
|--|--------------|------------|----------|--------------|
| Depositi cauzionale diversi                    | 2.541        | 319        |          | 2.860        |
| Fondo svalutazione Partecip. Ceref             | -            | 3.284      | -        | 3.284        |
| Fondo sval. Partecip. Gestione Centri Sportivi | -            | 516        | -        | 516          |
| Arrotondamento                                 |              |            | -        | 1            |
| <b>Totali</b>                                  | <b>9.081</b> | <b>319</b> | <b>-</b> | <b>9.399</b> |

Relativamente alle immobilizzazioni finanziarie, abbiamo provveduto ad azzerare attraverso l'utilizzo del fondo svalutazione specifico, le partecipazioni detenute in Ceref e nella Società Gestione Centri Sportivi, in quanto si tratta di due società in liquidazione.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

## **Attivo circolante**

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

## 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, in taluni casi, che spiegheremo più avanti, tale adeguamento al mercato ha comportato svalutazioni complessive per euro 114.263.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Valore delle rimanenze</b>                      | <b>2017</b>      |
| Rimanenze Finali Box Via Vobarno                   | 34.927           |
| Rimanenze Finali appartamenti e Box Via Masaniello | 1.607.738        |
| <b>Totale rimanenze finali</b>                     | <b>1.642.665</b> |

| Descrizione             | Valutazione 2016 | Incr. | Decr. | Rogiti 2017    | Margine        | Svalutaz. rimanenze 2017 | Valutazione 2017 | Variazione totale 2017 |
|-------------------------|------------------|-------|-------|----------------|----------------|--------------------------|------------------|------------------------|
| <b>TOTALE RIMANENZE</b> | <b>2.044.472</b> | -     | -     | <b>260.505</b> | <b>-27.039</b> | <b>-114.263</b>          | <b>1.642.665</b> | <b>-401.807</b>        |

### **Via Vobarno**

Le rimanenze sono rappresentate da numero 2 box non ancora assegnati relativi all'intervento di Via Vobarno. Nel corso del 2017 è stato ceduto un box realizzando margini negativi per euro 15.933. I due box restanti sono stati svalutati per adeguarne il valore al mercato per euro 21.991.

| Descrizione     | Valutazione 2016 | Incr. | Decr. | Rogiti 2017 | Margine | Svalutaz. rimanenze 2017 | Valutazione 2017 | Variazione totale 2017 |
|-----------------|------------------|-------|-------|-------------|---------|--------------------------|------------------|------------------------|
| Box Via Vobarno | 98.156           |       |       | 25.305      | -15.933 | -21.991                  | 34.927           | -63.229                |

**Via Masaniello**

Nel 2017 sono stati rogitati:

- nr 1 appartamento per un valore complessivo di cessione pari ad € 175.200,00. Il valore di iscrizione a bilancio era di € 164.458,49 comportando una plusvalenza di € 10.742
- nr 2 box per un valore complessivo di cessione pari ad € 60.000. Il valore di iscrizione a bilancio era di € 81.848 comportando una minusvalenza di € 21.848.

Risultano invenduti 5 appartamenti e 28 box, questi ultimi sono stati svalutati di euro 92.272 per adeguare il valore al mercato.

| Descrizione    | Valutazione 2016 | Incr. | Decr. | Rogiti 2017 | Margine | Svalutaz. rimanenze 2017 | Valutazione 2017 | Variazione totale 2017 |
|----------------|------------------|-------|-------|-------------|---------|--------------------------|------------------|------------------------|
| Cantiere Tor 6 | 1.946.316        | -     |       | 235.200     | -11.106 | -92.272                  | 1.607.738        | -338.578               |

**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 stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 32.144.

Dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| <b>Crediti vs clienti</b>                     |                |                  |                  |                |   |        |
|---|----------------|------------------|------------------|----------------|---|--------|
|   | Saldo iniziale | Incrementi       | Decrementi       | Saldo finale   |   |        |
| Cred.vs/clienti c/to fatture da emettere      | 10.527         | 16.692           | 24.352           | 2.867          |   |        |
| Fatture da emettere messa a norma impianti T3 | 47.268         | 0                | 47.268           | -              |   |        |
| Clients c/to note di accredito da emettere    | -              | 36.329           | 48.740           | 24.822         | - | 12.411 |
| Cred.vs/Clients Soci assegnatari              | 34.994         | 1.922.952        | 1.663.767        | 294.180        |   |        |
| Cred.vs/Clients Commerciali                   | 53.392         | 112.013          | 151.531          | 13.873         |   |        |
| Fondo Svalutazione Crediti                    | -              | 852              | -                | 31.292         | - | 32.144 |
| <b>Totale crediti vs clienti</b>              | <b>109.000</b> | <b>2.069.104</b> | <b>1.911.740</b> | <b>266.365</b> |   |        |

| <b>Crediti tributari</b>                        |                |                |                |               |   |   |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---|---|
|   | Saldo iniziale | Incrementi     | Decrementi     | Saldo finale  |   |   |
| Erario c/lva                                    |                | 221.982        | 215.733        | 6.249         |   |   |
| Crediti IRES in compensazione                   | 1.612          |                | 777            | 835           |   |   |
| Rit.d'acconto interessi attivi                  | 93             | 193            | 93             | 193           |   |   |
| Crediti verso Inail                             |                | 115            | 68             | 47            |   |   |
| Crediti Ritenuta d'Acconto su Bonifico Speciale | 11.359         | 2.046          | 11.359         | 2.046         |   |   |
| Acconto IRAP                                    | 1.865          | 1.955          | 1.865          | 1.955         |   |   |
| Acconto Ires                                    |                | 11.342         |                | 11.342        |   |   |
| Erario c/to imposta Riv. TFR                    | -              | 8              | 8              | 3             | - | 3 |
| <b>Totale crediti tributari</b>                 | <b>14.921</b>  | <b>237.642</b> | <b>229.898</b> | <b>22.664</b> |   |   |

| <b>Crediti vs altri</b>            |                |            |            |              |
|------------------------------------|----------------|------------|------------|--------------|
|                                    | Saldo iniziale | Incrementi | Decrementi | Saldo finale |
| Acconti a fornitori                | 15.345         | 21.477     | 36.822     | -            |
| Crediti vs/soci c/to spese gest.T1 | 171            | 4.549      | 4.720      | -            |
| Crediti vs/soci c/to spese gest.T2 | 679            | 4.567      | 5.246      | -            |
| Crediti vs/soci c/to spese gest.T4 | 4.597          | 1.235      | 5.832      | -            |

|                                    |               |                |                |               |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Crediti vs/soci c/to spese gest.T5 | 5.575         | 19.054         | 1.917          | 22.712        |
| Crediti vs/soci c/to spese gest.T6 | 21.785        |                | 21.785         | -             |
| Crediti vs/condominio T1           |               | 29.899         | 29.843         | 56            |
| Crediti vs/condominio T2           |               | 101.106        | 96.063         | 5.043         |
| Crediti vs/condominio T3           |               | 41.292         | 41.292         | -             |
| Crediti vs/condominio T4           |               | 69.736         | 65.723         | 4.013         |
| Crediti vs/condominio T6           |               | 21.777         | 13.083         | 8.694         |
| Crediti diversi                    | -             | 4.450          |                | 4.450         |
| Crediti per interessi bancari      |               | 438            |                | 438           |
| Crediti vs/Inps                    | -             | 75             |                | 75            |
| Arrotondamenti                     |               | -1             |                | -1            |
| <b>Totale crediti vs altri</b>     | <b>48.152</b> | <b>319.653</b> | <b>322.325</b> | <b>45.480</b> |

|                          |                |                  |                  |                |
|--------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Totale voce 1.C.2</b> | <b>172.073</b> | <b>2.626.399</b> | <b>2.463.963</b> | <b>334.509</b> |
|--------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|

### Crediti distinti per durata residua

| Descrizione                                      |                |
|--|----------------|
| <b>Crediti</b>                                   | <b>334.509</b> |
| Importo esigibile entro l'es. successivo         | 334.509        |
| Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni | -              |
| Importo esigibile oltre 5 anni                   | -              |

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati al minore tra costo e valore di mercato al 31/12/2017.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

| Descrizione  | Dettaglio                     | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem.  | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|--|-------------------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|----------|-----------------|------------------|-----------|
| <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> |                               |                   |            |                   |                   |          |                 |                  |           |
|  | Unipol Azioni ordinarie n.132 | 1.716             | -          | -                 | -                 | -        | 1.716           | -                | -         |
|  | <b>Totale</b>                 | <b>1.716</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>1.716</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>  |

### Disponibilità liquide

In dettaglio le disponibilità liquide al 31/12/2017

**Disponibilità liquide**

| Descrizione                  | Dettaglio                   | Consist. iniziale | Increment.        | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem.           | Consist. finale  | Variation assoluta | Variation % |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------|
| <i>Disponibilità liquide</i> |                             |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                    |             |
|                              | Banche c/c                  | 772.590           | 10.242.607        | -                 | -                 | 9.727.282         | 1.287.915        | 515.325            | 67          |
|                              | Cassa assegni               | -                 | 1.464.493         | -                 | -                 | 1.464.493         | -                | -                  | -           |
|                              | Cassa contanti              | 5.053             | 3.654.398         | -                 | -                 | 3.659.449         | 2                | 5.051-             | 100-        |
|                              | Cassa depositi e caseggiati | 6.012             | 421.465           | -                 | -                 | 427.328           | 149              | 5.863-             | 98-         |
|                              | <b>Totale</b>               | <b>783.655</b>    | <b>15.782.963</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>15.278.552</b> | <b>1.288.066</b> | <b>504.411</b>     |             |

**Oneri finanziari capitalizzati**

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

**Ratei e Risconti attivi**

| Descrizione             | Dettaglio       | Consist. iniziale | Increment.   | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem.  | Consist. finale | Variation assoluta | Variation % |
|-------------------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|----------|-----------------|--------------------|-------------|
| <i>Ratei e risconti</i> |                 |                   |              |                   |                   |          |                 |                    |             |
|                         | Risconti attivi | -                 | 4.542        | -                 | -                 | -        | 4.542           | 4.542              | -           |
|                         | <b>Totale</b>   | <b>-</b>          | <b>4.542</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>4.542</b>    | <b>4.542</b>       |             |

I risconti attivi sono rappresentati da costi sostenuti nell'anno 2017 parte di competenza del 2018. Nello specifico si tratta di:

- polizze assicurative per € 2.535
- revisione biennale Legacoop per € 1.785
- dominio web, posta certificata e servizi internet per € 222.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### Patrimonio netto

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

#### Patrimonio Netto

| Descrizione                           | Dettaglio                            | Consist. iniziale | Increment.               | Spont. nella voce        | Spont. dalla voce | Decrem.          | Consist. finale        | Variaz. assoluta        | Variaz. %        |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Capitale</i>                       |                                      |                   |                          |                          |                   |                  |                        |                         |                  |
|                                       | Capitale sociale                     | 6.784             | 600                      | -                        | -                 | 123              | 7.261                  | 477                     | 7                |
|                                       | Arrotondamento                       | -                 |                          |                          |                   |                  | 1-                     | 1-                      |                  |
|                                       | <b>Totale</b>                        | <b>6.784</b>      | <b>600</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>          | <b>123</b>       | <b>7.260</b>           | <b>476</b>              |                  |
| <i>Riserve di rivalutazione</i>       |                                      |                   |                          |                          |                   |                  |                        |                         |                  |
|                                       | Riserva da rival. ex L.2/12/75 n.576 | 87.570            | -                        | -                        | -                 | -                | 87.570                 | -                       | -                |
|                                       | Riserva da rival. ex L.19/03/83 n.72 | 748.020           | -                        | -                        | -                 | -                | 748.020                | -                       | -                |
|                                       | <b>Totale</b>                        | <b>835.590</b>    | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>835.590</b>         | <b>-</b>                |                  |
| <i>Riserva legale</i>                 |                                      |                   |                          |                          |                   |                  |                        |                         |                  |
|                                       | Riserva Legale ex art. 12 L.904/77   | 719.703           | 1.055.366                | -                        | -                 | -                | 1.775.069              | 1.055.366               | 147              |
|                                       | <b>Totale</b>                        | <b>719.703</b>    | <b>1.055.366</b>         | <b>-</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>1.775.069</b>       | <b>1.055.366</b>        |                  |
| <i>Altre riserve</i>                  |                                      |                   |                          |                          |                   |                  |                        |                         |                  |
|                                       | Arrotondamento                       | -                 |                          |                          |                   |                  | 1-                     | 1-                      |                  |
|                                       | <b>Totale</b>                        | <b>-</b>          | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>1-</b>              | <b>1-</b>               |                  |
| <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i> |                                      |                   |                          |                          |                   |                  |                        |                         |                  |
|                                       | Utile d'esercizio                    | 1.088.006         | 3.593.398                | -                        | -                 | 1.088.006        | 3.593.398              | 2.505.392               | 230              |
|                                       | <b>Totale</b>                        | <b>1.088.006</b>  | <b>3.593.398</b>         | <b>-</b>                 | <b>-</b>          | <b>1.088.006</b> | <b>3.593.398</b>       | <b>2.505.392</b>        |                  |
| <b>Descrizione</b>                    | <b>Consist. iniziale</b>             | <b>Increment.</b> | <b>Spont. nella voce</b> | <b>Spont. dalla voce</b> | <b>Decrem.</b>    | <b>Arrotond.</b> | <b>Consist. finale</b> | <b>Variaz. assoluta</b> | <b>Variaz. %</b> |
| Capitale                              | 6.784                                | 600               | -                        | -                        | 123               | 1-               | 7.260                  | 476                     | 7                |
| Riserve di rivalutazione              | 835.590                              | -                 | -                        | -                        | -                 | -                | 835.590                | -                       | -                |
| Riserva legale                        | 719.703                              | 1.055.366         | -                        | -                        | -                 | -                | 1.775.069              | 1.055.366               | 147              |
| Altre riserve                         | -                                    | -                 | -                        | -                        | -                 | 1-               | 1-                     | 1-                      | -                |
| Utile (perdita) dell'esercizio        | 1.088.006                            | 3.593.398         | -                        | -                        | 1.088.006         | -                | 3.593.398              | 2.505.392               | 230              |
| <b>Totale</b>                         | <b>2.650.083</b>                     | <b>4.649.364</b>  | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>1.088.129</b>  | <b>2-</b>        | <b>6.211.316</b>       | <b>3.561.233</b>        | <b>134</b>       |



## Indicazione analitica delle voci di Patrimonio Netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

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.

### Composizione del Patrimonio Netto

| Descrizione  | Tipo riserva | Possibilità di utilizzo | Quota disponibile | Quota distribuibile | Quota non distribuibile |
|--|--------------|-------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| <i>Capitale</i>  |              |                         |                   |                     |                         |
|  | Capitale     | B;C                     | 7.260             | 7.260               | -                       |
| <i>Totale</i>  |              |                         | <i>7.260</i>      | <i>7.260</i>        | -                       |
| <i>Riserve di rivalutazione</i>  |              |                         |                   |                     |                         |
|  | Utili        | B                       | 835.590           | -                   | 835.590                 |
| <i>Totale</i>  |              |                         | <i>835.590</i>    | -                   | <i>835.590</i>          |
| <i>Riserva legale</i>  |              |                         |                   |                     |                         |
|  | Utili        | B                       | 1.775.069         | -                   | 1.775.069               |
| <i>Totale</i>  |              |                         | <i>1.775.069</i>  | -                   | <i>1.775.069</i>        |
| <i>Altre riserve</i>   |              |                         |                   |                     |                         |
|  | Utili        |                         | -                 | -                   | -                       |
| <i>Totale</i>  |              |                         | -                 | -                   | -                       |
| <i>Totale Composizione voci PN</i>   |              |                         | <i>2.617.919</i>  | <i>7.260</i>        | <i>2.610.659</i>        |
| <b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutarî; "E" altro</b> |              |                         |                   |                     |                         |

### Movimenti del Patrimonio Netto

|   | Capitale     | Riserve di rivalutazione | Riserva legale | Altre riserve | Utile (perdita) dell'esercizio | Totale           |
|---|--------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Saldo iniziale al 1/01/2015</b>                | <b>6.058</b> | <b>835.590</b>           | <b>837.917</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>                       | <b>1.679.565</b> |
| <i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i> |              |                          |                |               |                                |                  |
| - Attribuzione di dividendi                       | -            | -                        | -              | -             | -                              | -                |
| - Altre destinazioni                              | -            | -                        | -              | -             | -                              | -                |
| <i>Altre variazioni:</i>                          |              |                          |                |               |                                |                  |
| - Copertura perdite                               | -            | -                        | -              | -             | -                              | -                |
| - Operazioni sul capitale                         | 550          | -                        | -              | -             | -                              | 550              |

|   |              |                |                  |           |                  |                  |
|---|--------------|----------------|------------------|-----------|------------------|------------------|
| - Distribuzione ai soci                           | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| - Altre variazioni                                | 250-         | -              | -                | -         | -                | 250-             |
| Risultato dell'esercizio 2015                     | -            | -              | -                | -         | 118.214-         | 118.214-         |
| <b>Saldo finale al 31/12/2015</b>                 | <b>6.358</b> | <b>835.590</b> | <b>837.917</b>   | <b>-</b>  | <b>118.214-</b>  | <b>1.561.651</b> |
| <b>Saldo iniziale al 1/01/2016</b>                | <b>6.358</b> | <b>835.590</b> | <b>837.917</b>   | <b>-</b>  | <b>118.214-</b>  | <b>1.561.651</b> |
| <i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i> |              |                |                  |           |                  |                  |
| - Attribuzione di dividendi                       | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| - Altre destinazioni                              | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| <i>Altre variazioni:</i>                          |              |                |                  |           |                  |                  |
| - Copertura perdite                               | -            | -              | 118.214-         | -         | 118.214          | -                |
| - Operazioni sul capitale                         | 655          | -              | -                | -         | -                | 655              |
| - Distribuzione ai soci                           | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| - Altre variazioni                                | 229-         | -              | -                | -         | -                | 229-             |
| Risultato dell'esercizio 2016                     | -            | -              | -                | -         | 1.088.006        | 1.088.006        |
| <b>Saldo finale al 31/12/2016</b>                 | <b>6.784</b> | <b>835.590</b> | <b>719.703</b>   | <b>-</b>  | <b>1.088.006</b> | <b>2.650.083</b> |
| <b>Saldo iniziale al 1/01/2017</b>                | <b>6.784</b> | <b>835.590</b> | <b>719.703</b>   | <b>-</b>  | <b>1.088.006</b> | <b>2.650.083</b> |
| <i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i> |              |                |                  |           |                  |                  |
| - Attribuzione di dividendi                       | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| - Altre destinazioni                              | -            | -              | 1.055.366        | -         | 1.088.006-       | 32.640-          |
| <i>Altre variazioni:</i>                          |              |                |                  |           |                  |                  |
| - Copertura perdite                               | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| - Operazioni sul capitale                         | 600          | -              | -                | -         | -                | 600              |
| - Distribuzione ai soci                           | -            | -              | -                | -         | -                | -                |
| - Altre variazioni                                | 124-         | -              | -                | 1-        | -                | 125-             |
| Risultato dell'esercizio 2017                     | -            | -              | -                | -         | 3.593.398        | 3.593.398        |
| <b>Saldo finale al 31/12/2017</b>                 | <b>7.260</b> | <b>835.590</b> | <b>1.775.069</b> | <b>1-</b> | <b>3.593.398</b> | <b>6.211.316</b> |

## Capitale sociale

| CAPITALE SOCIALE al 31/12/2017 |  | numero soci | capitale sociale |
|--------------------------------|--|-------------|------------------|
| Quota € 2,58                   |  | 537         | 1.386            |
| Quota € 25,00                  |  | 235         | 5.875            |
|                                |  |             | <b>7.261</b>     |

Nel corso dell'esercizio il Cda ha accolto 13 domande di recesso e 24 domande di ammissione a socio.

## Fondi per rischi e oneri

| Descrizione                     | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---------------------------------|-----------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|---------|-----------------|------------------|-----------|
| <i>Fondi per rischi e oneri</i> |           |                   |            |                   |                   |         |                 |                  |           |

|                    |                |          |          |          |                |          |                 |      |
|--------------------|----------------|----------|----------|----------|----------------|----------|-----------------|------|
| Altri fondi rischi | 120.000        | -        | -        | -        | 120.000        | -        | 120.000-        | 100- |
| <b>Totale</b>      | <b>120.000</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>120.000</b> | <b>-</b> | <b>120.000-</b> |      |

Nel corso dell'esercizio 2016 si è provveduto ad accantonare la somma di Euro 120.000 a fronte di vizi di costruzione dell'immobile di Via Vobarno. Il condominio ha intrapreso una pratica legale nei confronti della Cooperativa al fine di recuperare le somme pagate per la sistemazione dei danni subiti.

La pratica legale si è conclusa con una transazione che ha comportato per la cooperativa un esborso di euro 65.813 comprensivo anche di pratiche legali e perizia, generando una sopravvenienza attiva di euro 54.187.

## 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 T.F.R.   | 13.555            | 1.487        | 14.688        | 354             |
|   | Arrotondamento | -                 |              |               | 1               |
|   | <b>Totale</b>  | <b>13.555</b>     | <b>1.487</b> | <b>14.688</b> | <b>355</b>      |

L'utilizzo del fondo è legato al pensionamento dell'impiegata avvenuto a giugno 2017.

## 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 31/12/2017.

| <b>Debiti verso soci c/deposito</b>   |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | Saldo iniziale   | Decrementi       | Incrementi       | Saldo finale     |
| Debiti v/s soci T1                    | 218.946          | 97.717           | 13.951           | 135.180          |
| Debiti v/s soci T2                    | 753.416          | 721.497          | 239.329          | 271.249          |
| Debiti v/s soci T3                    | 320.366          | 339.042          | 209.614          | 190.937          |
| Debiti v/s soci T4                    | 171.126          | 276.892          | 233.612          | 127.846          |
| Debiti v/s soci non ass. B            | 2.745            | 1.022            | 3.227            | 4.950            |
| Debiti v/s soci non assegnatari       | 2.677.071        | 1.205.458        | 584.981          | 2.056.593        |
| Dep. vinc. 2 anni cond. dal 1/01/2015 | 5.000            | 5.054            | 54               | -                |
| Dep. vinc. 2 anni cond. dal 1/01/2015 | 181.386          | 181.663          | 277              | -                |
| <b>Totale</b>                         | <b>4.330.055</b> | <b>2.828.345</b> | <b>1.285.044</b> | <b>2.786.754</b> |

| <b>Debiti verso banche per mutui</b>   |                |            |            |              |
|--|----------------|------------|------------|--------------|
|  | Saldo iniziale | Decrementi | Incrementi | Saldo finale |
| Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno | 849.660        | 21.484     |            | 828.176      |
| Mutuo Banca Intesa n. 61859290 T6      | 6.493.000      | 3.033.000  |            | 3.460.000    |

|               |                  |                  |          |                  |
|---------------|------------------|------------------|----------|------------------|
| <b>Totale</b> | <b>7.342.660</b> | <b>3.054.484</b> | <b>-</b> | <b>4.288.176</b> |
|---------------|------------------|------------------|----------|------------------|

**Debiti verso fornitori**

|                                     | Saldo iniziale | Decrementi     | Incrementi     | Saldo finale  |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Debiti v/s Fornitori                | 117.706        | 819.776        | 721.826        | 19.755        |
| Deb.Vs.Fornitori c/to fatt. da ric. | 60.947         | 65.809         | 13.699         | 8.837         |
| <b>Totale</b>                       | <b>178.653</b> | <b>885.586</b> | <b>735.525</b> | <b>28.592</b> |

**Debiti tributari**

|  | Saldo iniziale | Decrementi    | Incrementi     | Saldo finale   |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Debiti Tributari per IRAP                | 1.952          | 1.952         | 1.349          | 1.349          |
| Debiti Tributari per IRES                | 12.229         | 12.229        | 131.957        | 131.957        |
| Debiti v/s ERARIO c/to rit. red.lav.dip. | 1.114          | 4.614         | 3.719          | 219            |
| Debiti v/s ERARIO c/to rit.red.lav.aut.  | 4.412          | 29.458        | 28.086         | 3.039          |
| Debiti v/s ERARIO c/to rit.int.dep.soc.  | 22.251         | 22.744        | 13.841         | 13.348         |
| Erario c/lva                             | 327            | 327           |                | 0              |
| <b>Totale</b>                            | <b>42.286</b>  | <b>71.324</b> | <b>178.952</b> | <b>149.913</b> |

**Debiti verso enti previdenziali**

|   | Saldo iniziale | Decrementi   | Incrementi   | Saldo finale |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Debit v/s INPS                            | 1.510          | 8.461        | 7.319        | 368          |
| Debiti vs.INAIL                           | 9              | 77           | 68           | 0            |
| Debiti v/INPS ratei ferie, permessi, 14ma | 571            | 1.379        | 918          | 110          |
| <b>Totale</b>                             | <b>2.090</b>   | <b>9.917</b> | <b>8.304</b> | <b>478</b>   |

**Altri debiti**

|   | Saldo iniziale | Decrementi | Incrementi | Saldo finale |
|---|----------------|------------|------------|--------------|
| Clients c/to cauzioni atelier T1                | 258            | 258        | -          | -            |
| Clients c/to cauz. Box Magenta                  | 300            |            |            | 300          |
| Clients c/to cauz. Imm. Via Maffi               | 1.404          | 1.404      |            | 0            |
| Clients c/to cauz. Imm. Saint Denis             | 2.750          |            |            | 2.750        |
| Debiti v/so Soci c/to cauz.T1 p.ind.            | 58.742         | 17.848     | 9.544      | 50.438       |
| Debiti v/so Soci c/to cauz.T2 p.ind.            | 178.624        | 126.390    | 3.399      | 55.634       |
| Debiti v/so Soci c/to cauz.T3 p.ind.            | 77.489         | 38.507     | 4.843      | 43.824       |
| Debiti v/so Soci c/to cauz.T4 p.ind.            | 259.261        | 127.565    | 0          | 131.697      |
| Deb. V/soci c/cauz. box Magenta                 | 625            |            | 300        | 925          |
| Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. T5B             | 62.599         |            | 4.630      | 67.229       |
| Deb. V/s Soci c/to cauz. BOX p.ind. T5          | 1.890          |            |            | 1.890        |
| Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. TOR6            | 177.460        | 19.600     | 17.571     | 175.431      |
| Deb.v/s Condominio Via Vobarno                  | 18.908         | 18.908     | 10.256     | 10.256       |
| Debiti vs Cond 25 Aprile                        |                |            | 164        | 164          |
| Deb.v/s Soci c/to spese T3                      | 13.411         | 14.355     | 943        | -            |
| Deb.v/s Soci c/to spese loc. commerciali        | -              |            |            | -            |
| Debiti v/personale ratei ferie, permessi, 14ma  | 2.300          | 5.526      | 3.646      | 421          |
| Debiti v/s soci c/to libretti chiusi            | 1.235          |            |            | 1.235        |
| Debiti diversi v/s Soci c/to restituz.quote a/p | 374            |            |            | 374          |
| Debiti v/s soci C/to capitale rimborsato        | 62             | 121        | 123        | 65           |

|  |                  |                  |                |                |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Debiti v/s Soci dimessi quote az. delib.CDA 23/6/2014  | 770              |                  |                | 770            |
| Debiti v/s Soci dimessi quote az. delib.CDA 08/07/2014 | 1.533            | 50               |                | 1.483          |
| Deb. V/s Soci c/to costr. p.div. TOR6                  | -                |                  |                | -              |
| Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T1        | 23.600           | 18.300           |                | 5.300          |
| Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T2        | 288.600          | 264.600          |                | 24.000         |
| Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T3        | 188.700          | 169.700          |                | 19.000         |
| Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T4        | 217.500          | 187.500          | 7.500          | 37.500         |
| Debiti v/Condominio Tor2                               |                  | 44.650           | 91.773         | 47.123         |
| Debiti v/Condominio Tor3                               |                  |                  | 296            | 296            |
| Debiti v/Condominio Tor4                               |                  | 32.200           | 64.313         | 32.113         |
| Debiti v/Condominio Tor5                               |                  |                  | 539            | 539            |
| Arrotondamenti su retribuzioni                         |                  | 7                | 6 -            | 1              |
| Debiti diversi generico                                | -                | 562              | 1.723          | 1.162          |
| Anticipi Future Manutenzioni T1                        | 22.049           | 5.158            |                | 16.892         |
| Anticipi Future Manutenzioni T2                        | 98.879           | 94.229           |                | 4.650          |
| Anticipi Future Manutenzioni T3                        | 84.774           | 65.126           | 1.236          | 20.883         |
| Anticipi Future Manutenzioni T4                        | 121.591          | 76.830           |                | 44.760         |
| Debiti per interessi bancari                           |                  |                  | 190            | 190            |
| Debiti per spese bancarie                              |                  |                  | 1.314          | 1.314          |
| Debiti per interessi su mutui                          |                  |                  | 65.910         | 65.910         |
| Debiti condominio Masaniello 66                        |                  | 12.986           | 12.986         | -              |
| <b>Totale</b>  | <b>1.905.689</b> | <b>1.329.393</b> | <b>222.805</b> | <b>866.516</b> |

|                             |                   |                  |                  |                  |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Totale della voce 2D</b> | <b>13.801.433</b> | <b>8.179.049</b> | <b>2.430.631</b> | <b>8.120.429</b> |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|

## 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 della cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Il prestito sociale ha subito una diminuzione di euro 1.543.301 principalmente legata all'acquisto da parte dei soci degli alloggi.

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.

| <i>Descrizione</i>                              | <i>31/12/2017</i> |
|---|-------------------|
| A) Valore del prestito sociale                  | 2.786.754         |
| B) Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato) | 2.650.083         |

C) Limite massimo della raccolta ( b x 3 )

7.950.249

## 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:

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

$$\frac{10.476.660}{11.060.602} = 0,95$$

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.

Sebbene l'indice di struttura finanziaria sia inferiore a 1 non possiamo dimenticare che nei debiti a medio lungo termine oggi abbiamo inserito l'intero importo del mutuo di Via Masaniello in attesa di una sua rinegoziazione prevista per il 2018.

L'indice risulta quindi peggiorato da questa situazione, salvo modifiche derivanti dalla rinegoziazione

Si evidenzia che nel corso del 2017 tale indice è migliorato sensibilmente, passando da 0,75 riferito al bilancio 2016 a 0,95 riferito al bilancio al 31/12/2017.

## 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 |  |           |
| <b>Ammontare</b> | 698.765  | 4.288.176                          | 4.288.176                                 | 3.832.253                              | 8.120.429 |

Per quanto riguarda la scadenza, le modalità di rimborso e il tasso di interesse per i debiti assistiti da garanzia reale, si specifica che il mutuo di Via Masaniello risulta ancora iscritto per tutta la quota capitale finanziata, euro 3.460.000.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati effettuati rimborsi parziali ed un accollo mutuo per euro 3.033.000.

La società ha intenzione di rinegoziare questo mutuo e per il momento sta pagando solo interessi. Si è deciso di inserire tutto l'importo nei debiti oltre i 5 anni.

Nei debiti oltre i dodici mesi ed entro i 5 anni abbiamo inserito la quota di competenza del mutuo di Via Vobarno per euro € 106.578.

La cifra esposta nei debiti oltre ai 5 anni è invece quella del capitale residuo del mutuo di Via Vobarno per € 698.765 e l'intero mutuo di Via Masaniello.

## Debiti distinti per durata residua

| Descrizione                                      | Italia           | Altri Paesi UE | Resto d'Europa | Resto del Mondo |
|--|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Debiti</b>                                    | <b>8.120.429</b> | -              | -              | -               |
| Importo esigibile entro l'es. successivo         | 3.855.086        | -              | -              | -               |
| Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni | 106.578          | -              | -              | -               |

|                                |           |   |   |   |
|--------------------------------|-----------|---|---|---|
| Importo esigibile oltre 5 anni | 4.158.765 | - | - | - |
|--------------------------------|-----------|---|---|---|

---

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

L'analisi ed il confronto dei dati dell'esercizio 2017 rispetto al 2016, non è indicativa, i dati non sono comparabili in quanto la Cooperativa ha affidato al 1 gennaio 2017, tutta la gestione delle spese legate al funzionamento degli immobili, agli Amministratori dei condomini, estromettendo quindi dal conto economico la rilevazione di tutti i costi di gestione, nonché il riaddebito degli stessi ai soci. E' venuta a mancare quindi la rilevazione dei costi e dei ricavi legati agli immobili che sono rimasti di proprietà.

Nell'esercizio 2018 la cooperativa ritornerà 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.

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

In dettaglio la composizione delle voci che compongono il valore della produzione.

| Voce          | Descrizione  | Esercizio al 31/12/2017 |                  | Esercizio al 31/12/2016 |                  |
|---------------|--|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|               |  | Parziali                | Totali           | Parziali                | Totali           |
| <b>3.A</b>    | <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>   |                         | <b>4.533.406</b> |                         | <b>3.068.172</b> |
| 3.A.1         | Ricavi delle vendite e delle prestazioni   |                         | 788.734          |                         | 1.175.137        |
|               | Ricavi soci canonici godimento alloggi   | 332.766                 |                  | 502.520                 |                  |
|               | Ricavi soci canonici godimento box   | 11.232                  |                  | 11.569                  |                  |
|               | Ricavi soci per recupero spese ordinarie   | 178.935                 |                  | 639.271                 |                  |
|               | Ricavi soci per recupero spese straordinarie   | 5.296                   |                  | 21.778                  |                  |
|               | Ricavi cessione immobili   | 260.505                 |                  |                         |                  |
| <b>3.A.23</b> | <b>Variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.</b> |                         | <b>- 401.807</b> |                         |                  |
| 3.A.23.2      | Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti                       |                         | - 401.807        |                         |                  |
|               | Rimanenze finali Via Lambro  | 34.927                  |                  | 98.156                  |                  |
|               | Rimanenze finali intervento T6   | 1.607.738               |                  | 1.946.316               |                  |
|               | Rimanenze iniziali Via Lambro  | - 98.156                |                  | - 98.156                |                  |
|               | Rimanenze iniziali intervento T6   | - 1.946.316             |                  | - 1.946.316             |                  |
| <b>3.A.5</b>  | <b>Altri ricavi e proventi</b>   |                         | <b>4.146.479</b> |                         | <b>1.893.035</b> |
| 3.A.5.2       | Ricavi e proventi diversi  |                         | 4.146.479        |                         | 1.893.035        |
|               | Proventi da immobili strumentali   | 21.058                  |                  | 24.007                  |                  |
|               | Recupero spese affitto immobili strumentali  | 2.292                   |                  | 11.711                  |                  |
|               | Recupero spese immobili non strumentali  | 2.500                   |                  | 300                     |                  |



|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Risarcim.danni perdita prodotti/sinistri | 360       | 12.290    |
| Sopravvenienze attive da gestione ordin. | 104.095   | 995       |
| Ricavi Tassa Ammissione soci             | 360       | 390       |
| Differenza di arrotondamento all' EURO   | 1         |           |
| Plusvalenze da alienazione cespiti       | 4.015.813 | 1.724.848 |
| Utilizzo fondi                           |           | 118.494   |

## 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   | Esercizio al 31/12/2017 |                | Esercizio al 31/12/2016 |                  |
|------------|---|-------------------------|----------------|-------------------------|------------------|
|            |   | Parziali                | Totali         | Parziali                | Totali           |
| <b>3.B</b> | <b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>                               |                         | <b>516.144</b> |                         | <b>1.560.862</b> |
| 3.B.6      | Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci |                         | 3.985          |                         | 9.040            |
|            | Cancelleria   | 4.001                   |                | 8.338                   |                  |
|            | Sconti su acquisti  | - 16                    |                | - 8                     |                  |
|            | Acquisto beni strumentali < 516,46 €                        |                         |                | 709                     |                  |
| 3.B.7      | Costi per servizi   |                         | 337.174        |                         | 881.047          |
|            | Pubblicità  | 37                      |                |                         |                  |
|            | Costi per servizi   | 26                      |                |                         |                  |
|            | Provvigioni passive   | 4.000                   |                |                         |                  |
|            | Assistenza software   | 12.693                  |                | 15.697                  |                  |
|            | Spese telefoniche ordinarie                                 | 1.849                   |                | 2.816                   |                  |
|            | Servizi internet  | 196                     |                | 150                     |                  |
|            | Energia elettrica   | 1.879                   |                | 26.746                  |                  |
|            | Riscaldamento   |                         |                | 141.603                 |                  |
|            | Acqua potabile  |                         |                | 49.199                  |                  |
|            | Gas   | 2.078                   |                | 3.240                   |                  |
|            | Pulizia locali  | 5.760                   |                | 49.252                  |                  |
|            | Utenze immobili non strumentali                             |                         |                | 251                     |                  |
|            | Manutenzione impianti e macchinari                          | 83.200                  |                | 8.127                   |                  |
|            | Manutenzione attrezzature                                   | 400                     |                | 40.339                  |                  |
|            | Manutenzione fabbricati strumentali                         | 2.471                   |                | 634                     |                  |
|            | Manutenzione fabbricati non strumentali                     | 17.437                  |                | 206.320                 |                  |
|            | Costi manutenzione del verde                                |                         |                | 18.097                  |                  |
|            | Spese condominiali su beni propri                           | 35.757                  |                | 116.468                 |                  |
|            | Consulenze Tecniche   | 49.466                  |                | 60.860                  |                  |
|            | Consulenze Legali   | 61.640                  |                | 49.400                  |                  |
|            | Consulenze Notarili   | 7.487                   |                | 8.858                   |                  |
|            | Rimb.spese amministratori co.co.co                          | 364                     |                | 1.190                   |                  |
|            | Pubblicità, inserzioni e affissioni ded.                    |                         |                | 4.751                   |                  |

|                   |   |        |               |               |
|-------------------|---|--------|---------------|---------------|
|                   | Spese di viaggio  | 1.483  | 1.180         |               |
|                   | Spese postali   | 504    | 1.864         |               |
|                   | Servizi contabili di terzi  | 22.961 | 11.386        |               |
|                   | Altre spese amministrative  | 538    |               |               |
|                   | Assicurazioni obbligatorie  | 1.418  | 25.235        |               |
|                   | Servizi smaltimento rifiuti   |        | 12.034        |               |
|                   | Revisioni e certificazioni  | 15.911 | 13.569        |               |
|                   | Spese generali varie  | 471    | 3.446         |               |
|                   | Commissioni e spese bancarie  | 7.149  | 8.334         |               |
| <b>3.B.9</b>      | <b>Costi per il personale</b>   |        | <b>26.009</b> | <b>45.784</b> |
| 3.B.9.a           | Salari e stipendi   |        | 19.690        | 35.137        |
|                   | Retribuzioni lorde dipendenti ordinari  | 15.999 | 27.942        |               |
|                   | Ratei ferie maturati  | 1.080  | 3.056         |               |
|                   | Ratei 13ma maturati   | 2.611  | 4.140         |               |
| 3.B.9.b           | Oneri sociali   |        | 4.828         | 8.098         |
|                   | Oneri sociali fiscalizz. dipend.ordinari  | 3.897  | 7.062         |               |
|                   | Premi INAIL   | 68     | 115           |               |
|                   | Contributi su Ratei ferie maturati  | 261    | 448           |               |
|                   | Contributi Ratei 13ma maturati  | 602    | 473           |               |
| <b>3.B.9.cde</b>  | <b>Trattamento di fine rapporto, di quiescenza e altri costi</b>                        |        | <b>1.491</b>  | <b>2.549</b>  |
| 3.B.9.cde.c       | Trattamento di fine rapporto  |        | 1.491         | 2.549         |
|                   | Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)  | 1.491  | 2.549         |               |
| <b>3.B.10</b>     | <b>Ammortamenti e svalutazioni</b>  |        | <b>43.768</b> | <b>13.703</b> |
| <b>3.B.10.abc</b> | <b>Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali</b>      |        | <b>12.476</b> | <b>12.851</b> |
| 3.B.10.abc.<br>a  | Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali   |        | 4.055         | 4.055         |
|                   | Amm.to altri beni immateriali   | 4.055  | 4.055         |               |
| 3.B.10.abc.<br>b  | Ammortamento delle immobilizzazioni materiali   |        | 8.421         | 8.796         |
|                   | Amm.ti ordinari fabbricati civili   |        | 220           |               |
|                   | Amm.ti ordinari fabbricati strumentali  | 6.881  | 6.881         |               |
|                   | Amm.ti ordinari impianti specifici  | 252    | 335           |               |
|                   | Amm.ord.attrez.spec.industr.commer.agric.   |        | 46            |               |
|                   | Amm.ti ordinari mobili e arredi   |        | 219           |               |
|                   | Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche   | 1.288  | 1.095         |               |
| 3.B.10.d          | Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide |        | 31.292        | 852           |
|                   | Acc.ti sval. crediti v/clienti  | 31.292 | 852           |               |
| 3.B.12            | Accantonamenti per rischi   |        |               | 120.000       |
|                   | Acc.to altri fondi rischi   |        | 120.000       |               |
| 3.B.13            | Altri accantonamenti  |        |               | 121.898       |
|                   | Acc.to altri fondi e spese  |        | 121.898       |               |
| 3.B.14            | Oneri diversi di gestione   |        | 105.208       | 369.390       |
|                   | Valori bollati  | 802    | 311           |               |
|                   | Attività sociali  | 5.980  | 8.823         |               |
|                   | ICI   | 12.209 | 12.209        |               |
|                   | Diritti camerali  | 145    | 144           |               |

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| Imp. bollo, registro e concess. govern. | 576    | 150     |
| Imposte ipotecarie e catastali          | 13.969 | 51.692  |
| Tassa raccolta e smaltimento rifiuti    | 643    | 615     |
| TASI                                    | 2.456  | 2.604   |
| Altre imposte e tasse deducibili        | 2.928  | 429     |
| SIAE                                    | 1.982  | 2.067   |
| Spese, perdite e sopravv.passive ded.   | 29.114 | 266.311 |
| Sanzioni, penalità e multe              | 810    | 236     |
| Contributi associativi                  | 7.750  | 2.000   |
| Abbonamenti, libri e pubblicazioni      | 204    | 204     |
| Perdite su crediti                      | 110    | 17.225  |
| Erogaz.liberali deducibili art.100 c.2  |        | 978     |
| Penalità e risarcimenti passivi         | 14.465 |         |
| Minusv.da alien/eliminaz.cepiti deduc.  | 11.066 | 3.392   |

## Proventi e oneri finanziari

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

| Voce            | Descrizione   | Esercizio al 31/12/2017 |                | Esercizio al 31/12/2016 |                |
|-----------------|---|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                 |   | Parziali                | Totali         | Parziali                | Totali         |
| <b>3.C</b>      | <b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>                      | -                       | <b>290.558</b> | -                       | <b>404.394</b> |
| <b>3.C.15</b>   | <b>Proventi da partecipazioni</b>                       |                         | <b>88</b>      |                         | <b>139</b>     |
| 3.C.15.5        | Proventi da partecipazioni da altre imprese             |                         | 88             |                         | 139            |
|                 | Dividendi da società di capitali                        | 88                      |                | 139                     |                |
| <b>3.C.16</b>   | <b>Altri proventi finanziari</b>                        |                         | <b>934</b>     |                         | <b>359</b>     |
| <b>3.C.16.d</b> | <b>Proventi diversi dai precedenti</b>                  |                         | <b>934</b>     |                         | <b>359</b>     |
| 3.C.16.d.5      | Proventi diversi dai precedenti da altre imprese        |                         | 934            |                         | 359            |
|                 | Interessi attivi su c/c bancari                         | 743                     |                | 359                     |                |
|                 | Interessi attivi diversi                                | 191                     |                |                         |                |
| <b>3.C.17</b>   | <b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>              |                         | <b>291.580</b> |                         | <b>404.892</b> |
| 3.C.17.5        | Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese |                         | 291.580        |                         | 404.892        |
|                 | Interessi passivi bancari                               | 315                     |                | 6.800                   |                |
|                 | Commissioni bancarie su finanziamenti                   | 7.992                   |                | 4                       |                |
|                 | Interessi passivi su finanziam.. di soci                | 53.192                  |                | 90.211                  |                |
|                 | Interessi passivi su mutui                              | 230.027                 |                | 306.458                 |                |
|                 | Interessi passivi ravvedimento operoso                  | 4                       |                | 1                       |                |
|                 | Interessi passivi di mora                               | 0                       |                |                         |                |
|                 | Oneri finanziari diversi                                |                         |                | 1.239                   |                |
|                 | Sconti passivi di natura finanziaria                    | 50                      |                | 181                     |                |

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio non sono state operate rettifiche di valore di attività e passività finanziarie.

## **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; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Le plusvalenze derivate dall'operazione di cessione del patrimonio sono state interamente tassate nell'esercizio 2017.

### **Imposte correnti**

Le imposte correnti dell'esercizio 2017 sono pari a euro 133.306 di cui euro 1.349 per Irap e euro 131.957 per Ires.

### **Imposte differite e anticipate**

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo..

## Nota integrativa abbreviata, 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.

|                          | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| Impiegati                | 1            |
| <b>Totale Dipendenti</b> | <b>1</b>     |

Nel corso dell'esercizio si sono registrate a giugno, le dimissioni per pensionamento dell'impiegata e l'assunzione di una nuova impiegata con contratto part time.

### 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.

### 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 contabile | Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione |
|--------|------------------------------------|---|---|
| Valore | 2.403                              | 9.209   | 11.612  |

Altri servizi diversi dalla revisione contabile, 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.

| Impegni, garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale | Esercizio corrente |
|---|--------------------|
| IPOTECA IMMOBILE VOBARNO ACCENS. MUTUO 05/12/2006         | 1.500.000          |
| IPOTECA IMMOBILE TOR 6 26/09/2012                         | 6.920.000          |
| FIDEJUSSIONE RIMB. IVA 2014 (28/7/2015 28/07/2018)        | 152.290            |
| <b>Totale</b>   | <b>8.572.290</b>   |

## 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

Non esistono accordi non risultanti 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, si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Come già citato nella parte iniziale della Nota Integrativa, la convenzione stipulata con il Comune di Sesto San Giovanni il 28 giugno 2016, prevedeva la cessione in proprietà di 158 alloggi; quelli per i quali successivamente i soci hanno sottoscritto l'atto integrativo e confermativo della domanda di assegnazione in proprietà degli alloggi sono stati 153.

Dall'inizio del 2018 alla data di lettura del presente bilancio sono stati stipulati ulteriori 3 rogiti, che sommati ai 141 ceduti nel biennio precedente fanno un totale di 144 rogiti; tutto ciò nonostante l'intero piano di vendita abbia subito un ritardo nei tempi di attuazione in conseguenza della procedura di ottenimento delle agibilità degli edifici di Tor 2, Tor 3 e Tor 4. Allo stato attuale lo stabile di Tor 3 ha già ottenuto l'agibilità, mentre per gli stabili di Tor 2 e Tor 4 l'ottenimento dell'agibilità è previsto a breve.

Restano ancora da stipulare 9 rogiti a conclusione dell'operazione. Rogiti che, al netto di qualche eventuale rinuncia, contiamo di stipulare nei prossimi mesi.

La conclusione delle operazioni relative al piano di cessione degli alloggi ha consentito nel corso del 2017 alla Cooperativa di recuperare definitivamente un corretto assetto della sua struttura finanziaria.

Alla data di stesura della presente relazione l'importo del debito verso i soci depositanti è pari a circa 2,7 milioni di euro ed il mutuo ipotecario relativo alla costruzione di via Masaniello è pari ad euro 3,46 milioni.

Raggiunto l'obiettivo del ripristino di una corretta situazione di equilibrio finanziario ora è necessario far sì che tale equilibrio possa essere mantenuto nel tempo assicurando alla società cooperativa un corretto bilanciamento tra costi e ricavi che assicuri la continuità aziendale.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che tale continuità sarà assicurata con una attenta opera di controllo e contenimento dei costi di gestione ed attraverso una revisione dell'attuale struttura dei canoni di uso godimento che assicuri maggiori ricavi alla società cooperativa.

Alla ripresa dell'attività della cooperativa dopo le vacanze estive il Consiglio di Amministrazione sottoporrà ai soci la proposta di revisione del regolamento per la prenotazione ed assegnazione degli alloggi sociali in godimento assieme ad una equa revisione dei canoni.

Il valore dei nuovi canoni di godimento resterà sicuramente ben al di sotto dei canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare.

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

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

## Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

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

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.

| Conto economico | Importo in bilancio | di cui verso soci | % riferibile ai soci | Condizioni di prevalenza |
|-----------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
|-----------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|

---

|   |         |         |          |
|---|---------|---------|----------|
| A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 788.734 | 788.734 | 100,0 SI |
|---|---------|---------|----------|

---

## 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 come segue l'utile d'esercizio:

|      |           |   |
|------|-----------|---|
| euro | 1.078.019 | pari al 30% dell'utile d'esercizio alla riserva legale; |
| euro | 2.407.577 | pari al 67% dell'utile d'esercizio alle altre riserve;  |
| euro | 107.802   | pari al 3% dell'utile d'esercizio al fondo mutualistico |

## **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 31/12/2017 unitamente alla 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