

COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20153 MILANO (MI) VIA CALDERA 111
Codice Fiscale	00819280157
Numero Rea	MI 141682
P.I.	00819280157
Capitale Sociale Euro	683874.65 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A168868

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.632	10.958
7) altre	536.245	673.364
Totale immobilizzazioni immateriali	540.877	684.322
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	91.800.922	96.978.104
2) impianti e macchinario	426.419	477.617
3) attrezzature industriali e commerciali	3.404	5.633
4) altri beni	168.398	203.059
5) immobilizzazioni in corso e acconti	150.945	150.945
Totale immobilizzazioni materiali	92.550.088	97.815.358
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	20.000	20.000
b) imprese collegate	30.000	30.000
d-bis) altre imprese	75.378	75.378
Totale partecipazioni	125.378	125.378
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.547	17.273
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.213	37.236
Totale crediti verso altri	54.760	54.509
Totale crediti	54.760	54.509
Totale immobilizzazioni finanziarie	180.138	179.887
Totale immobilizzazioni (B)	93.271.103	98.679.567
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.498	3.168.243
4) prodotti finiti e merci	8.537.095	13.800.497
Totale rimanenze	8.587.593	16.968.740
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.121.209	1.359.271
esigibili oltre l'esercizio successivo	65.357	45.113
Totale crediti verso clienti	1.186.566	1.404.384
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.920	88.840
Totale crediti verso imprese collegate	45.920	88.840
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.365	99.123
Totale crediti tributari	52.365	99.123
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	250.101	276.003
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	78.070

Totale crediti verso altri	250.101	354.073
Totale crediti	1.534.952	1.946.420
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.309.600	1.628.390
3) danaro e valori in cassa	9.275	8.315
Totale disponibilità liquide	1.318.875	1.636.705
Totale attivo circolante (C)	11.441.420	20.551.865
D) Ratei e risconti	15.970	84.040
Totale attivo	104.728.493	119.315.472
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	683.875	700.433
III - Riserve di rivalutazione	28.167.542	28.167.542
IV - Riserva legale	668.539	1.542.253
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	2 ⁽¹⁾	1
Totale altre riserve	2	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(31.416)	(47.268)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	80.169	(873.714)
Totale patrimonio netto	29.568.711	29.489.247
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	42.456	43.435
3) strumenti finanziari derivati passivi	31.416	47.268
4) altri	303.581	294.307
Totale fondi per rischi ed oneri	377.453	385.010
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	393.569	378.386
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.994.570	16.146.535
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.419.787	6.839.427
Totale debiti verso soci per finanziamenti	19.414.357	22.985.962
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.628.062	6.916.458
esigibili oltre l'esercizio successivo	41.013.509	44.803.144
Totale debiti verso banche	42.641.571	51.719.602
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	357.926	341.068
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.628.120	1.621.634
Totale debiti verso altri finanziatori	1.986.046	1.962.702
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.451.397	1.996.814
Totale acconti	1.451.397	1.996.814
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.177.268	1.933.748
Totale debiti verso fornitori	1.177.268	1.933.748
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.000	46.750
Totale debiti verso imprese controllate	40.000	46.750
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	56.820
Totale debiti verso imprese collegate	-	56.820

12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	792.103	623.474
Totale debiti tributari	792.103	623.474
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.987	33.303
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	39.987	33.303
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.230.832	1.800.430
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.230.919	1.280.285
Totale altri debiti	2.461.751	3.080.715
Totale debiti	70.004.480	84.439.890
E) Ratei e risconti	4.384.280	4.622.939
Totale passivo	104.728.493	119.315.472

(1)

Varie altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	1

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.224.121	10.757.941
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(8.381.147)	(5.986.073)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	250.347	234.186
altri	2.881.405	650.296
Totale altri ricavi e proventi	3.131.752	884.482
Totale valore della produzione	5.974.726	5.656.350
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.219	38.969
7) per servizi	2.309.657	2.482.169
8) per godimento di beni di terzi	29.510	43.322
9) per il personale		
a) salari e stipendi	585.121	739.500
b) oneri sociali	208.981	245.026
c) trattamento di fine rapporto	47.415	61.095
e) altri costi	41.731	176.141
Totale costi per il personale	883.248	1.221.762
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	143.446	150.807
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	338.737	353.055
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	108.646	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	590.829	503.862
13) altri accantonamenti	12.862	17.366
14) oneri diversi di gestione	653.060	468.868
Totale costi della produzione	4.503.385	4.776.318
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.471.341	880.032
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	101.147	100.058
Totale proventi diversi dai precedenti	101.147	100.058
Totale altri proventi finanziari	101.147	100.058
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.442.590	1.857.767
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.442.590	1.857.767
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.341.443)	(1.757.709)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	61.498
Totale rivalutazioni	-	61.498
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	1.032
Totale svalutazioni	-	1.032
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	60.466
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	129.898	(817.211)

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.449	56.503
imposte relative a esercizi precedenti	4.280	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	49.729	56.503
21) Utile (perdita) dell'esercizio	80.169	(873.714)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	80.169	(873.714)
Imposte sul reddito	49.729	56.503
Interessi passivi/(attivi)	1.341.443	1.757.709
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(206.424)	(60.746)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.264.917	879.752
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	154.158	55.020
Ammortamenti delle immobilizzazioni	482.183	503.862
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	1.032
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	52	(89.977)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	636.393	469.937
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.901.310	1.349.689
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	8.381.147	4.545.004
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	260.738	(143.126)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(820.050)	175.003
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	68.070	(26.143)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(238.660)	(392.194)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(814.993)	1.733.090
Totale variazioni del capitale circolante netto	6.836.252	5.891.634
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	8.737.562	7.241.323
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.150.748)	(1.757.709)
(Imposte sul reddito pagate)	(5.304)	(80.738)
(Utilizzo dei fondi)	(159.428)	(470.179)
Totale altre rettifiche	(1.315.480)	(2.308.626)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	7.422.082	4.932.697
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(85.328)	(192.949)
Disinvestimenti	5.011.861	565.500
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(222.258)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(274)	(487)
Disinvestimenti	23	2.150
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	4.926.282	151.956
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.359.763)	215.551
Accensione finanziamenti	-	1.000.000
(Rimborso finanziamenti)	(9.289.873)	(4.460.733)
Mezzi propri		

Aumento di capitale a pagamento	32.271	27.210
(Rimborso di capitale)	(48.829)	(362.916)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(12.666.194)	(3.580.888)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(317.830)	1.503.765
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.628.390	111.884
Assegni	-	2.500
Danaro e valori in cassa	8.315	18.556
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.636.705	132.940
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.309.600	1.628.390
Danaro e valori in cassa	9.275	8.315
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.318.875	1.636.705

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio dopo le imposte pari a Euro 80.169.

Come previsto dalla normativa introdotta dal Governo Italiano per far fronte all'emergenza del Corona Virus (COVID19), si segnala che la Cooperativa si è avvalsa della proroga dei termini per l'approvazione del Bilancio 2019 entro i 180 giorni.

Attività svolte

La vostra Società svolge la propria attività nel settore immobiliare attraverso attività di sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione, per la realizzazione, l'acquisto e il recupero del patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in godimento o in proprietà ai propri soci, oltre ad una destinazione percentualmente limitata per soggetti commerciali ed enti giuridici non soci: il tutto nel rispetto della mutualità prevalente che caratterizza la Cooperativa.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Prosegue il percorso di riequilibrio della situazione economica e finanziaria della Cooperativa avviata con l'adozione del piano di rilancio presentato in occasione dell'Assemblea dei soci del 08/05/2018. Nel corso dell'esercizio sono state rogate 35 unità immobiliari con relative pertinenze, oltre all'intero stabile di via Zanzottera 9 completamente sfitto e da ristrutturare.

In data 28/03/2019 si è formalizzata anche la cessione dell'area edificabile di Rozzano, denominata "Parco delle Rogge" al prezzo di Euro 1.600.000. L'operazione non ha comportato generazione diretta di cassa, bensì la chiusura di una posizione debitoria onerosa verso Banca Intesa a totale saldo e stralcio. L'effetto economico dell'operazione era stato recepito con svalutazione della rimanenza effettuata negli esercizi precedenti. La cessione di "Parco delle Rogge" permetterà nel prossimo futuro un risparmio di circa Euro 200.000 annui derivanti da minori oneri finanziari e minori imposte comunali.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Il programma di parziale cessione del patrimonio immobiliare, con l'obiettivo della creazione delle risorse a garanzia del Prestito sociale e la riduzione dell'esposizione bancaria, prosegue come da previsioni di piano.

Come tristemente noto, la pandemia del Corona Virus (COVID19), è ormai divenuta un'emergenza sanitaria a livello mondiale. I mercati nazionali e internazionali, ed in particolare quelli europei stanno subendo forti contraccolpi e si sta assistendo ad una crisi economica senza precedenti nella storia recente.

Le misure adottate dai vari governi per contenere i contagi e l'incertezza dei tempi necessari per stabilizzare la situazione rischia di mettere in ginocchio numerose realtà e imprese, soprattutto di piccole dimensioni.

Il COVID19 ha colpito in particolare modo il Nord Italia, con effetti devastanti sulle province di Bergamo, Brescia e Milano. In particolare, il Decreto Ministeriale del 23/03/2020 ha disposto la chiusura di tutte le attività considerate non essenziali, in particolare i settori della ristorazione, commerciali e ricreativi. La crisi rischia di ripercuotersi pesantemente anche sui locatari della Cooperativa, che potrebbero subire forti contraccolpi sul proprio business. Ad oggi sono pervenute solo richieste di dilazione dei canoni di locazione, ma non si segnalano richieste di storno degli stessi: si ritiene quindi che, nel breve periodo, si possa assistere a "slittamenti temporali" rispetto all'usuale flusso di entrate rinvenienti dai canoni di godimento e dalle locazioni commerciali.

Non sono attualmente valutabili gli effetti economici e finanziari che tale situazione di emergenza potrebbe generare sull'andamento societario nel 2020.

La fase che si aprirà al termine dell'emergenza Coronavirus sarà sicuramente nuova e necessiterà di grande tempismo e capacità da parte del Consiglio di Amministrazione.

Prima dell'inizio dell'epidemia l'andamento della Cooperativa era decisamente positivo, con evidenti segnali di assestamento della situazione economico-finanziaria: dopo diversi anni, il Bilancio 2019 presenta un piccolo ma significativo utile, indicatore più che evidente della bontà delle azioni previste e messe in atto dal Piano di Rilancio voluto dalla precedente consiliatura.

Lo scenario che si prospetta all'orizzonte denota molte incognite, alle quali non potremo certo far fronte autonomamente, ma allo stesso tempo non potremo essere tentennanti o procrastinare sulle decisioni da assumere. Già prima dell'emergenza, il CdA aveva deliberato azioni per l'aggiornamento del Piano, azioni che andranno necessariamente verificate, eventualmente aggiornate considerando la reale capacità di supporto da parte dei Soci. Bisognerà obbligatoriamente proseguire e implementare una serie di azioni utili a salvaguardare il deposito sociale e il patrimonio immobiliare della società, tenendo bene a mente i principi della cooperazione. Sintetizzando le azioni dovranno avere come riferimento questi principi:

1. mantenere i valori cooperativi di eguaglianza e solidarietà, attualizzandoli ai nostri anni e rendendo ancora più coerente la missione della Cooperativa;
2. garantire con manovre societarie adeguate la tenuta economica e finanziaria della Cooperativa, con particolare attenzione al Risparmio Sociale;
3. effettuare una programmazione delle manutenzioni, con particolare attenzione alla budgettistica di quelle straordinarie;
4. adeguare le modalità di assegnazione della proprietà indivisa;
5. analizzare l'evoluzione del corpo sociale e attuare partnership con realtà del terzo settore adeguate al soddisfacimento dei bisogni e delle necessità dei soci;
6. rafforzare i rapporti con l'attuale base sociale attraverso nuovi strumenti di coinvolgimento proattivo;
7. attualizzare il rapporto Socio-Cooperativa nell'ambito del contatto e dell'apertura sportelli, nonché della fruizione dei servizi amministrativi;
8. confermare l'impegno socio-culturale, cercando di rafforzare ulteriormente le reti di lavoro;
9. verificare l'opportunità di collaborazione societaria e/o strutturale con altre cooperative.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

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

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa per importi non significativi i cui effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta dell'andamento gestionale della Cooperativa.

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

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

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

La loro iscrizione è motivata dai benefici economici futuri e gli ammortamenti sono determinati in base alla residua possibilità di utilizzazione.

La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

Descrizione	Durata vita utile	Aliquote
Diritti di utilizzazione di programmi software	5 anni	20,00%
Costi Pluriennali (Piano di rilancio)	5 anni	20,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	10 anni	10,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	15 anni	6,67%

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore d'iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, riducendone il costo per sconti commerciali e di cassa d'ammontare rilevante.

Il valore di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per cui si rimanda all'apposito prospetto. In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

I costi di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio e non hanno concorso a formare le immobilizzazioni, fatto salvo le spese di natura incrementativa del valore del bene o di adeguamenti normativi richiesti dalla legislazione italiana.

Come disposto dall'OIC 16, i fabbricati ad uso civile che rappresentano una forma di investimento, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, **non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.**

Gli immobili di proprietà, realizzati dalla Cooperativa, in linea di principio e considerata la loro natura, risultano deperibili e, di conseguenza, ammortizzabili per ripartirne il valore negli esercizi della loro vita utile. Nella realtà le opere di manutenzione - ordinarie, cicliche e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi - che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, operata attraverso il loro ammortamento economico contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e, a nostro parere, non può essere consentita. Per gli stessi infatti possiamo affermare che il valore residuo è superiore al valore netto contabile.

Particolari criteri, ritenuti corrispondenti ad una realistica valutazione dell'effettivo deperimento, sono stati adottati per determinate categorie di immobili e precisamente:

- immobili su aree in diritto di superficie (gratuitamente devolvibili): sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione.

- immobili su aree di proprietà: tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi, se non nei limiti statutari e con formale autorizzazione dei soci tramite delibera assembleare; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. Come conseguenza delle suddette considerazioni non è stato calcolato alcun ammortamento sugli immobili non strumentali di proprietà.

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

Descrizione	Aliquote
Immobili strumentali (sede e spazi sociali)	3%
Immobili gratuitamente devolvibili (% media in base al tempo residuo di concessione)	1,13%
Impianti e macchinari	15%
Attrezzatura commerciale ed industriale	15%
Macchine ufficio elettriche ed elettroniche	20%
Mobili e arredi	10%

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento dei crediti al presumibile valore di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore ed il rischio di inesigibilità.

Tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti i crediti di natura finanziaria (finanziamenti e prestiti): i crediti di natura commerciale o di diversa natura sono rilevati nell'attivo circolante.

Debiti

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo, o di mercato. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo. I debiti per i quali non è applicabile il criterio del costo ammortizzato, o per i quali la sua applicazione per importi di scarso rilievo sarebbe irrilevante al fine della corretta e veritiera rappresentazione dei valori di Bilancio, sono valutati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

Rimanenze

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Nel caso in cui il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico.

Le rimanenze delle unità immobiliari ultimate ed assegnate sono valutate al valore contrattuale stabilito nel compromesso di vendita.

Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari di assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio le rimanenze sono valutate al costo di acquisizione delle aree, eventualmente incrementate degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, le immobilizzazioni destinate alla vendita per cui esistono preliminari di assegnazione formalizzati, sono iscritte nelle rimanenze.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, incrementato di eventuali oneri accessori e svalutate per perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono stati rilevati inizialmente quando la società ha acquisito i relativi diritti ed obblighi; la loro valutazione è stata fatta al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data di chiusura del bilancio.

Gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo sono stati iscritti in bilancio tra i Fondi per rischi e oneri, con contropartita riserva di patrimonio netto. Le variazioni non hanno alcun impatto economico trattandosi di "derivati di copertura" incorporati in alcuni contratti di mutuo.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile, svolgendo la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in godimento o in proprietà.

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Descrizione costi	Valore	Di cui da soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	11.224.121	9.427.084	83,99%

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
540.877	684.322	(143.445)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	10.958	673.364	684.322
Valore di bilancio	10.958	673.364	684.322
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	6.327	137.119	143.446
Altre variazioni	1	-	1
Totale variazioni	(6.326)	(137.119)	(143.445)
Valore di fine esercizio			
Costo	4.632	536.245	540.877
Valore di bilancio	4.632	536.245	540.877

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
92.550.088	97.815.358	(5.265.270)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	65.816.893	2.713.486	87.295	814.417	150.945	69.583.036
Rivalutazioni	33.491.405	-	-	-	-	33.491.405
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.330.194	2.235.869	81.662	611.358	-	5.259.083
Valore di bilancio	96.978.104	477.617	5.633	203.059	150.945	97.815.358
Variazioni nell'esercizio						

	fabbricati	immobiliari	commerciali	materiali	acconti	materiali
Incrementi per acquisizioni	-	77.528	441	7.359	-	85.328
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	5.011.861	-	-	-	-	5.011.861
Ammortamento dell'esercizio	165.321	128.726	2.670	42.020	-	338.737
Totale variazioni	(5.177.182)	(51.198)	(2.229)	(34.661)	-	(5.265.270)
Valore di fine esercizio						
Costo	63.191.721	2.791.014	87.736	821.776	150.945	67.043.192
Rivalutazioni	30.971.912	-	-	-	-	30.971.912
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.362.711	2.364.595	84.332	653.378	-	5.465.016
Valore di bilancio	91.800.922	426.419	3.404	168.398	150.945	92.550.088

Uno degli obiettivi del piano citato in premessa è quello della creazione di risorse finanziarie a garanzia e tutela del Risparmio sociale: durante l'esercizio 2019 è proseguita la parziale cessione del patrimonio immobiliare per complessive 35 unità immobiliari (alloggi e negozi), oltre l'intero stabile di via Zanzottera 9 completamente sfitto e da ristrutturare. Le cessioni hanno comportato un effetto economico positivo di Euro 206.424.

Gli incrementi nella voce impianti deriva dalla riqualificazione di 2 centrali termiche a servizio degli stabili di via Cacciatori e via F.lli Zoia.

Gli altri beni sono stati incrementati per l'acquisto di elettrodomestici e arredi da installare negli appartamenti ristrutturati, oltre ad acquisti di macchine d'ufficio.

I lavori in corso di esecuzione sono relativi alla realizzazione di nuovi appartamenti in via Caldera 109, scala B.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. La rivalutazione degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni era stata effettuata in base al DL 185/2008 per un valore complessivo di € 33.955.715, con contropartita "Riserva di patrimonio non distribuibile": nel corso degli esercizi il valore incorporato negli stabili si è ridotto a seguito delle cessioni.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	30.971.912		30.971.912
Totale	30.971.912		30.971.912

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
180.138	179.887	251

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	20.000	30.000	82.217	132.217
Svalutazioni	-	-	6.839	6.839
Valore di bilancio	20.000	30.000	75.378	125.378
Valore di fine esercizio				
Costo	20.000	30.000	81.185	131.185
Svalutazioni	-	-	5.807	5.807
Valore di bilancio	20.000	30.000	75.378	125.378

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, incrementato di eventuali oneri accessori e svalutate per perdite durevoli di valore.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	54.509	251	54.760	17.547	37.213
Totale crediti immobilizzati	54.509	251	54.760	17.547	37.213

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2018	Acquisizioni	Cessioni	31/12/2019
Altri	54.509	274	23	54.760
Totale	54.509	274	23	54.760

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Cultura e Servizi Srl	Milano	08019270969	20.000	(5.717)	17.691	17.691	100,00%	20.000
Totale								20.000

CULTURA E SERVIZI SRL

Il valore della partecipazione in Cultura & Servizi srl non è variato rispetto allo scorso esercizio. La società gestisce le attività sociali della Cooperativa, compresa la gestione dello Spazio Teatro 89, pertanto non si attende la generazione di redditi distribuibili. Data l'importanza nella gestione della socialità, la Cooperativa ha sottoscritto un contratto con la controllata per la fornitura di servizi culturali e ricreativi a favore dei soci.

Si mantiene pertanto l'iscrizione della partecipazione al valore nominale.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
QLS - Quality Living Service Srl	Milano	08813690966	90.000	6.410	133.330	44.443	33,33%	30.000
Totale								30.000

QUALITY LIVING SERVICE SCRL

La società collegata svolge la propria attività di acquisizione e di promozione per la gestione dei patrimoni immobiliari delle società consorziate. Il risultato dell'esercizio 2019 è positivo per € 6.410: il fair value risulta ancora positivo grazie alle riserve accumulate.

La Cooperativa partecipa con una quota di Euro 30.000, pari ad un terzo del capitale sociale: la partecipazione è iscritta al valore di sottoscrizione.

La movimentazione delle partecipazioni in altre imprese è la seguente:

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione	Fair value
Cooperfidi Italia Soc.Coop.	22.207	22.207	-	22.207
Coop Lombardia S.c.r.l.	4.299	4.299	-	4.299
Coop Servizi S.c.r.l.	2.427	2.427	-	2.427
Ceref S.c.r.l.	1.032	-	- 1.032	-
Fondo svalutazione Ceref	- 1.032	-	1.032	
Coop Italia S.c.r.l.	563	563	-	-
Fondo svalutazione Coop Italia	- 563	- 563	-	
Cooperativa Edificatrice Zona 18	30	30	-	30
Fincircoli Cooperativi Lombardi S.c.r.l.	258	258	-	258
Società Gestione Circoli Cooperativi S.c.r.l.	103	103	-	103
Circolo Familiare di Unità Proletaria S.c.r.l.	26	26	-	26
Cooperativa Centro Storico S.c.r.l.	244	244	-	-
Fondo svalutazione Coop Centro Storico	- 244	- 244	-	
Ccfs - Consorzio Cooperativo Finanziario x lo svil	5.877	5.877	-	5.995
Esseaeffe Srl	40.000	40.000	-	48.649
Immobiliare Boffalora Srl	5.000	5.000	-	-
Fondo svalutazione Immobiliare Boffalora	- 5.000	- 5.000	-	
è Nostra soc.coop.	150	150	-	150
Arrotondamento	1	1		1
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	75.378	75.378	-	84.145

Tra le partecipazioni in altre imprese la più significativa riguarda la società agente di assicurazioni Esseaeffe srl che opera su mandato di UnipolSai: la partecipazione è iscritta al valore di costo di Euro 40.000 e rappresenta il 5% del capitale sociale. Il Bilancio 2019 chiude con un patrimonio netto di Euro 972.987, quindi con un valore proporzionalmente maggiore rispetto al valore di carico.

Si segnala l'azzeramento della partecipazione in CEREF a seguito della cancellazione dal registro delle imprese: la partecipazione era stata completamente svalutata nell'esercizio 2018.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	54.760	54.760
Totale	54.760	54.760

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	75.378	84.145
Crediti verso altri	54.760	57.456

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Cooperfidi Italia soc. coop.	22.207	22.207
Coop Lombardia s.c.r.l.	4.299	4.299
Coop Servizi s.c.r.l.	2.427	2.427
C.C.F.S. s.c.r.l.	5.877	5.995
Esseaeffe srl	40.000	48.649
Società Gestione Circoli Cooperativi s.c.r.l.	103	103
Fincircoli Cooperativi Lombardi s.c.r.l.	258	258
ènostra sc	150	150
Altre partecipazioni	57	57
Totale	75.378	84.145

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Prestito a Società Fincircoli	17.547	20.243
Depositi cauzionali	37.213	37.213
Totale	54.760	57.456

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
8.587.593	16.968.740	(8.381.147)

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	3.168.243	(3.117.745)	50.498

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	13.800.497	(5.263.402)	8.537.095
Totale rimanenze	16.968.740	(8.381.147)	8.587.593

Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Si tratta di aree edificabili i cui lavori sono temporaneamente sospesi in considerazione della difficile situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni. Anche se non specificatamente previsto nel piano di rilancio, la Cooperativa si è attivata per la dismissioni di tali aree, non funzionali al progetto di riorganizzazione gestionale in atto, non prevedendo sviluppi immobiliari a breve termine ed in considerazione dei costi gravanti sulle stesse (oneri finanziari, imposte comunali, costi di mantenimento).

In data 28/03/2019, con atto del notaio Valsecchi, rep. 3086/2389, registrato a Milano 6 in data 04/04/2019 nr. 13855 serie 1T, si è formalizzata la cessione dell'area edificabile di Rozzano – Parco delle Rogge al prezzo di Euro 1.600.000. L'operazione non ha comportato la generazione diretta di cassa, bensì la chiusura di una posizione debitoria onerosa verso Banca Intesa a totale saldo e stralcio. Il valore della rimanenza era già stato svalutato negli esercizi precedenti: nel corso del 2019 la variazione negativa delle rimanenze per effetto della svalutazione è compensata dalla sopravvenienza attiva rilevata dallo stralcio della posizione debitoria. La cessione di “Parco delle Rogge” permetterà nel prossimo futuro un risparmio di circa Euro 200.000 annui derivanti da minori oneri finanziari e minori imposte comunali.

Al 31/12/2019 residua l'area edificabile di Canneto Pavese per un valore di Euro 50.498.

Rimanenze di prodotti finiti

Con prodotti finiti si intendono le unità immobiliari, acquistate o realizzate, destinate alla vendita. Le unità immobiliari assegnate con contratto di prenotazione firmato dal socio assegnatario/acquirente, in attesa di rogito, sono valorizzate al prezzo di assegnazione. Le unità immobiliari ancora da assegnare sono valorizzate al minore tra il costo di acquisto o realizzazione ed il valore di mercato presunto.

Le unità abitative valorizzate a rimanenza sono le seguenti:

Rimanenze Prodotti Finiti	31/12/2018	Rogiti 2019	Incrementi	Svalutazioni	31/12/2019
Rozzano - Consorzio Rozzano Casacoop	223.265	-	-	2.476	220.789
Milano - via Fratelli Zoia	224.037	-	-	12.103	211.934
Milano-via Castellamare	3.049.943	2.115.000	2.171	123.078	814.036
Assago - edifici Camelia/Margherita	1.579.475	308.673	-	410.945	859.857
Assago - edifici Rosa/Garofano	1.861.034	822.665	-	309.696	728.673
Milano - PruBovisa	15.000	-	-	-	15.000
Buccinasco - via Rossa Guido 10	620.000	225.769	-	-	394.231
Milano - Conca Fallata	878.322	330.526	50.431	5.150	593.077
Bareggio	1.658.348	201.462	43.889	941	1.499.834
Rozzano 2RZ/6 2 - via Cooperazione	2.466.190	225.000	-	36.171	2.205.019
Corsico - area Burgo lotto B4	323.421	225.669	-	800	96.952
	12.899.035	4.454.764	96.491	901.360	7.639.402
Prodotti Finiti (ex-Milano Sud Ovest)					
Trezzano SN - TR5	901.462	-	-	3.769	897.693
TOTALE RIMANENZE	13.800.497	4.454.764	96.491	905.129	8.537.095

Oltre alla vendita parziale del patrimonio immobiliare secondo le direttive del più volte citato Piano di rilancio, proseguono gli sforzi della Cooperativa per l'assegnazione delle unità abitative iscritte a rimanenza.

La situazione delle unità abitative valorizzate a rimanenza al 31/12/2019 è la seguente:

- Rozzano – via del Volontariato: 1 alloggio, 1 box e 3 posti auto;
- Milano – via F.lli Zoia: 1 alloggio e 2 box;
- Assago – edifici Camelia / Margherita: 1 alloggio e 27 box;
- Assago – edifici Rosa / Garofano: 1 alloggio e 14 box;
- Buccinasco – via Guido Rossa: 2 alloggi;
- Milano – Conca Fallata: 3 alloggi e 2 box;

- Bareggio – via Piave: 7 alloggi, 7 box e 4 posti auto;
- Rozzano – via Cooperazione: 8 alloggi e 35 box;
- Corsico – area Burgo: 1 alloggio e 1 box;
- Milano – via Castellamare: 4 alloggi e 3 box;
- Milano – PRU Bovisa: residuano da assegnare 3 cantine;
- Trezzano – TR5 (immobili ex- Milano Sud Ovest srl): 3 alloggi e 5 box.

Vista la difficoltà nell'assegnazione dei box di Assago a valori congrui con quelli di Bilancio, nel presente esercizio si è operata una svalutazione degli stessi per complessivi Euro 497.404, che si aggiunge alle svalutazioni derivanti da riduzioni di prezzo contrattualizzati in sede di stipula dei preliminari di vendita con i soci assegnatari.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.534.952	1.946.420	(411.468)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.404.384	(217.818)	1.186.566	1.121.209	65.357
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	88.840	(42.920)	45.920	45.920	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	99.123	(46.758)	52.365	52.365	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	354.073	(103.972)	250.101	250.101	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.946.420	(411.468)	1.534.952	1.469.595	65.357

Crediti verso Clienti

Ammontano a Euro 1.186.566, di cui 65.357 esigibili oltre l'esercizio successivo. Sono così composti:

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione
Clienti per fatture emesse	2.206.360	1.800.400	- 405.960
Clienti per fatture da emettere	11.046	155.776	144.730
Fondo svalutazione crediti v/clienti	- 923.754	- 890.438	33.316
Effetti attivi	50.800	40.735	- 10.065
Credito v/soci x conguaglio spese	5.173	5.796	623
Rimborso manutenzione straordinaria	9.646	8.940	- 706
CREDITI VERSO CLIENTI (< 12 mesi)	1.359.271	1.121.209	- 238.062
Effetti attivi scadenza oltre 12 mesi	24.200	55.925	31.725
Rimborso manutenzione straordinaria oltre 12 mesi	20.913	9.432	- 11.481
CREDITI VERSO CLIENTI (> 12 mesi)	45.113	65.357	20.244
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	1.404.384	1.186.566	- 217.818

I crediti verso clienti sono frazionati in molteplici saldi di importo singolarmente non rilevante rispetto al totale. La maggior attenzione posta nei confronti delle morosità ha permesso il recupero di crediti da tempo incagliati, sia con accordi a saldo e stralcio, sia con piani di rientro concordati e monitorati. I crediti maggiori di Euro 30.000 sono una decina e presentano vari livelli di criticità nel recupero: sono per lo più crediti verso ex-soci assegnatari in godimento per i quali è in corso una pratica legale di recupero. Il rischio di inesigibilità è stato contabilmente valutato

accantonando apposito fondo svalutazione crediti, senza che tale accantonamento precluda l'impegno nel recupero dell'importo dovuto. Per tali soggetti si è ottenuto il rilascio dell'alloggio.

La cessione di parte del patrimonio immobiliare ha comportato, tra le altre cose, anche la necessità/obbligo di costituzione di Condomini per gli stabili con più soggetti proprietari. Nella fase di transizione tra la costituzione del Condominio e la presa in carico della gestione da parte del nuovo amministratore, la Cooperativa ha sostenuto costi di competenza comune da riaddebitare: il valore di tali riaddebiti è stato iscritto tra le fatture da emettere per un importo di Euro 151.744.

I crediti verso collegate per Euro 45.920 sono relativi a servizi tecnico-commerciali contrattualizzati con QLS srl.

I crediti tributari sono pari a Euro 52.365 e hanno subito un decremento di Euro 46.758 rispetto all'esercizio precedente. Il credito IRES è stato utilizzato per la compensazione delle imposte.

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione
Ritenute subite	53.534	20.425	- 33.109
Acconti IRAP	-	27.596	27.596
Credito IRES in compensazione	29.691	-	- 29.691
Credito IRAP chiesto a rimborso	2.946	2.946	-
Crediti IVA	12.888	-	- 12.888
Altri crediti tributari	64	1.398	1.334
CREDITI TRIBUTARI	99.123	52.365	- 46.758

I crediti verso altri, al 31/12/2019 sono così costituiti:

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione
Crediti diversi verso soci	65.134	51.599	- 13.535
Crediti verso fornitori	120.512	12.826	- 107.686
Anticipi per acquisto immobili	-	90.301	90.301
Crediti verso Nuova Urbanistica	62.000	62.000	-
Crediti verso Gestore Servizi Energetici (GSE)	157.736	79.666	- 78.070
Credito verso Segretariato CER	27.760	27.760	-
Crediti verso CCFS	1.467	1.316	- 151
Altri crediti	214.278	219.447	5.169
Fondo svalutazione crediti diversi	- 294.814	- 294.814	-
CREDITI VERSO ALTRI	354.073	250.101	- 103.972

A seguito dell'escussione della fideiussione solidale fornita da Nuova Urbanistica s.c. a garanzia del finanziamento concesso da CCFS al Consorzio Gerenzano "Ex-Nivea", le cooperative co-garanti hanno assolto agli obblighi contrattuali anche per conto della cooperativa partecipante all'intervento consortile. Contestualmente hanno iscritto il credito verso la cooperativa insolvente iscrivendosi nel passivo a seguito della richiesta di procedura concorsuale. Attualmente Nuova Urbanistica si trova in liquidazione coatta amministrativa, per cui il credito di Euro 62.000 risulta difficilmente esigibile e risulta completamente svalutato a Bilancio attraverso l'accantonamento di un fondo svalutazione crediti.

I crediti verso il Gestore Servizi Energetici (GSE) ammontano a Euro 79.666 e si riferiscono all'ultima rata dei contributi pluriennali riconosciuti sulla realizzazione di opere incrementative dell'efficienza energetica sugli stabili in proprietà indivisa. Tale contributo viene corrisposto in 5 anni, senza riconoscimento di interessi di dilazione da parte dell'ente: come previsto dal principio contabile OIC 15, l'attualizzazione del credito è avvenuto al tasso di mercato stabilito nel 2%, con un adeguamento del credito determinato da interessi attivi impliciti di Euro 1.732 per il 2019.

In data 19/06/2019 è stato stipulato con la Cooperativa Zona 18 un preliminare di acquisto di un immobile e un terreno in via Cacciatori: durante l'esercizio 2019 sono stati corrisposti caparra e acconti per complessivi Euro 90.301

I crediti diversi presentano un saldo molto frammentato tra diversi soggetti e comprendono, tra gli altri, i crediti verso i liquidatori di società cessate accertati sulla base di piani di riparto deliberati in occasione delle Assemblee dei Soci per l'approvazione dei Bilanci finali di liquidazione.

Tutti i crediti verso altri soggetti al pari dei crediti verso clienti, sono stati attentamente vagliati per valutare eventuali criticità nell'incasso: il fondo appositamente accantonato per i crediti diversi al 31/12/2019 ammonta a Euro 294.814.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.186.566	1.186.566
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	45.920	45.920
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.365	52.365
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	250.101	250.101
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.534.952	1.534.952

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

Descrizione	F.do svalutazione altri crediti	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	294.814	923.754	1.218.568
Utilizzo nell'esercizio		141.962	141.962
Accantonamento esercizio		108.646	108.646
Saldo al 31/12/2019	294.814	890.438	1.185.252

Molti crediti, a seguito di accordi a saldo e stralcio, sono stati azzerati con l'utilizzo del fondo svalutazione accantonato negli esercizi precedenti.

Così come i crediti ritenuti inesigibili, secondo i principi contabili nazionali, sono stati parimenti azzerati.

Oltre alla normale valutazione dell'esigibilità dei crediti, data la difficile situazione economica e finanziaria che stanno affrontando famiglie e esercizi commerciali per effetto delle restrizioni e delle chiusure temporanee imposte dal Governo per far fronte all'emergenza sanitaria creata dal COVID19, si è ritenuto prudentiale incrementare il fondo svalutazione aumentando la percentuale di criticità sui soggetti più a rischio che già presentavano segnali di difficoltà nel rispetto delle scadenze concordate con piani di rientro.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.318.875	1.636.705	(317.830)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.628.390	(318.790)	1.309.600
Denaro e altri valori in cassa	8.315	960	9.275
Totale disponibilità liquide	1.636.705	(317.830)	1.318.875

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
15.970	84.040	(68.070)

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	6.359	(6.359)	-
Risconti attivi	77.681	(61.711)	15.970
Totale ratei e risconti attivi	84.040	(68.070)	15.970

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

Descrizione	Importo
Assistenza informatica	301
Sicurezza e Privacy	1.070
Canoni e abbonamenti	841
Noleggi attrezzatura ufficio	393
Assicurazione automezzi	110
Polizze fideiussorie	7.228
Assicurazioni fabbricati	4.454
Assicurazioni dipendenti e CdA	1.217
Assicurazione attività sociali	356
	15.970

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
29.568.711	29.489.247	79.464

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	700.433	-	32.271	48.829		683.875
Riserve di rivalutazione	28.167.542	-	-	-		28.167.542
Riserva legale	1.542.253	(873.714)	-	-		668.539
Altre riserve						
Varie altre riserve	1	-	1	-		2
Totale altre riserve	1	-	1	-		2
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(47.268)	-	15.852	-		(31.416)
Utile (perdita) dell'esercizio	(873.714)	873.714	-	-	80.169	80.169
Totale patrimonio netto	29.489.247	-	48.124	48.829	80.169	29.568.711

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono di seguito distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.). Oltre a quanto indicato per gli ultimi 3 esercizi, si ricorda l'intervenuto utilizzo di riserve di rivalutazione in esercizi precedenti per la copertura di perdite pari a Euro 6.125.489. La ricostituzione delle stesse avverrà attraverso l'accantonamento di utili netti futuri e /o in conseguenza della cessione di immobili rivalutati, in tale ultimo caso nel limite della rivalutazione iscritta a patrimonio. Si segnala a riguardo, che per effetto della cessione degli immobili effettuata negli ultimi esercizi la riserva è stata "liberata" per un valore di Euro 2.983.803.

Il valore della riserva da ricostituire al 31/12/2019 risulta pari a Euro 3.141.686.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Capitale	683.875	B	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Riserve di rivalutazione	28.167.542	A,B	-
Riserva legale	668.539	A,B	2.941.629
Altre riserve			
Varie altre riserve	2		26
Totale altre riserve	2		26
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(31.416)		-
Totale	29.488.542		2.941.655

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	-
	-	26
Totale	2	

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) quater.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(47.268)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	641
Rilascio a rettifica di attività/passività	16.493
Valore di fine esercizio	(31.416)

La cooperativa presenta clausole contrattuali di copertura dei tassi d'interesse sui mutui ipotecari erogati da Unipol Banca (ora BPer), gravanti sugli immobili realizzati con gli interventi "Conca Fallata" e "Trezzano - TR5": l'opzione ha comportato la rilevazione negli esercizi passati di derivati di copertura impliciti nei contratti di mutuo. Le variazioni rilevate nel 2019 sono relative alla chiusura parziale del debito per quote frazionate su alloggi venduti, oltre all'adeguamento dell'attualizzazione del derivato per le previsioni del differenziale tra il tasso contrattualizzato e il tasso minimo garantito alla banca dall'opzione "floor".

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	1.036.139	2.083.038	28.157.364	(540.784)	30.735.757
- Incrementi	27.210		25.033	540.784	593.027
- Decrementi	362.916	540.785	62.122		965.823
Risultato dell'esercizio precedente				(873.714)	(873.714)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	700.433	1.542.253	28.120.275	(873.714)	29.489.247
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		(873.714)		873.714	
Altre variazioni					
- Incrementi	32.271		15.853		48.124
- Decrementi	48.829				48.829
Risultato dell'esercizio corrente				80.169	80.169
Alla chiusura dell'esercizio corrente	683.875	668.539	28.136.128	80.169	29.568.711

Si ricorda l'intervenuto utilizzo di riserve di rivalutazione in esercizi precedenti al 2016 per la copertura di perdite pari a Euro 6.125.489. La ricostituzione delle stesse avverrà attraverso l'accantonamento di utili netti futuri e/o in conseguenza della cessione di immobili rivalutati, in tale ultimo caso nel limite della rivalutazione iscritta a patrimonio. Si segnala a riguardo, che per effetto della cessione degli immobili effettuata negli ultimi esercizi la riserva è stata "liberata" per un valore di Euro 2.983.803.

Il valore della riserva da ricostituire al 31/12/2019 risulta pari a Euro 3.141.686.

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione e alle altre riserve:

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione legge 72/1983	
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	28.167.542
	28.167.542

Riserve	Valore
Riserva straordinaria art.12 Legge 904/1977	59.082
Rettifiche da condono	(59.082)

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
377.453	385.010	(7.557)

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	43.435	47.268	294.307	385.010
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	-	12.862	12.862
Utilizzo nell'esercizio	979	-	3.588	4.567

Altre variazioni	-	(15.852)	-	(15.852)
Totale variazioni	(979)	(15.852)	9.274	(7.557)
Valore di fine esercizio	42.456	31.416	303.581	377.453

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per rischi tributari del valore di Euro 43.435. Durante l'esercizio il fondo è stato ridotto di Euro 979 per far fronte al pagamento di imposte comunali pregresse.

Gli strumenti finanziari derivati passivi, pari a Euro 31.416, trovano la loro contropartita nella riserva patrimoniale per copertura dei flussi finanziari attesi. Si tratta della rilevazione di derivati di copertura tassi di interessi sui mutui Unipol (ora BPer). I valori dei derivati sono determinati come attualizzazione delle differenze presunte tra tassi di interesse contrattuali (Euribor a 3 mesi + Spread di 1,60 punti) e il tassi minimi garantiti alla banca dall'opzione "floor".

Gli altri fondi rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

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

Il Fondo mutualistico per attività sociali è iscritto tra gli altri fondi.

	31/12/2018	Utilizzi	Accantonamenti	31/12/2019
Controversie legali in corso	48.795	3.588		45.207
Fondo attività sociale	6.611			6.611
Fondo mutualità sociale	43.898			43.898
Fondo caldaie autonome	120.117		12.862	132.979
Fondo manutenzioni straordinarie	74.886			74.886
Totale Altri Fondi Rischi e Oneri	294.307	3.588	12.862	303.581

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
393.569	378.386	15.183

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	378.386
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	32.650
Utilizzo nell'esercizio	17.467
Totale variazioni	15.183
Valore di fine esercizio	393.569

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

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

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

A seguito della cessazione del rapporto di lavoro con un impiegato a inizio anno è stato corrisposto ratealmente l'importo di Euro 12.466.

Inoltre sono stati corrisposti anticipi su Tfr a dipendenti in forza per Euro 5.000.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
70.004.480	84.439.890	(14.435.410)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	22.985.962	(3.571.605)	19.414.357	11.994.570	7.419.787	-
Debiti verso banche	51.719.602	(9.078.031)	42.641.571	1.628.062	41.013.509	34.742.740
Debiti verso altri finanziatori	1.962.702	23.344	1.986.046	357.926	1.628.120	1.628.120
Acconti	1.996.814	(545.417)	1.451.397	1.451.397	-	-
Debiti verso fornitori	1.933.748	(756.480)	1.177.268	1.177.268	-	-
Debiti verso imprese controllate	46.750	(6.750)	40.000	40.000	-	-
Debiti verso imprese collegate	56.820	(56.820)	-	-	-	-
Debiti tributari	623.474	168.629	792.103	792.103	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.303	6.684	39.987	39.987	-	-
Altri debiti	3.080.715	(618.964)	2.461.751	1.230.832	1.230.919	-
Totale debiti	84.439.890	(14.435.410)	70.004.480	18.712.145	51.292.335	36.370.860

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce comprende il finanziamento soci consistente nei libretti di risparmio sociale libero o vincolato. Le variazioni del Prestito sociale sono riassunte nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	22.985.962
Versamenti del periodo	10.873.763
Interessi capitalizzati	190.695
Prelievi	14.636.063
Saldo al 31/12/2019	19.414.357

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Il finanziamento soci è così suddiviso in base alla scadenza e tasso di remunerazione medio.

	31/12/2019	Scadenza	Tasso medio
Prestito da soci (libretti ordinari)	10.546.785	libero	0,75%
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2019	485.213	2021	1,20%
Prestito vincolato a 3 anni emissione 2017	582.980	2020	1,10%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2015	864.805	2020	1,90%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2016	1.057.422	2021	1,90%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2017	2.012.919	2022	1,90%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2018	1.849.094	2023	2,42%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2019	1.359.354	2024	2,42%
Prestito vincolato a 5 anni II° emissione 2019	655.785	2024	2,15%
Finanziamento Soci	19.414.357		

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994.

Il prestito sociale non può superare il triplo del Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio): per la Cooperativa tale limite è pari a € 88.465.626, quindi il limite imposto dalla normativa è pienamente rispettato.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto è inoltre evidenziato nella seguente tabella.

	Descrizione	31/12/2019
A	Valore del prestito sociale	19.414.357
B	Patrimonio netto di riferimento	29.488.542
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,6584

Il risparmio sociale per la Cooperativa è strumento e risorsa finanziaria di fondamentale importanza per il perseguimento degli obiettivi statutari e per i nostri piani di sviluppo, ed è tramite questo strumento, che la Cooperativa può perseguire i fini mutualistici, reinvestendo non solo nella costruzione di case ma anche in una rete di servizi di ampia rilevanza e utilità sociale. Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha restituito quasi 3,8 milioni netti, tali risorse sono state recepite dalla parziale alienazione del patrimonio immobiliare.

Per quanto attiene alla sicurezza del risparmio, si fa presente che la Cooperativa presenta un patrimonio solido.

Il provvedimento della Banca di Italia del 08 novembre 2016 ha introdotto alcune novità sulle istruzioni relative alla raccolta del risparmio sociale per i soggetti diversi dalle Banche e sulle relative informazioni da inserire in Nota Integrativa: in ottemperanza a tali istruzioni evidenziamo l'indice di struttura finanziaria. Segnaliamo che i debiti a medio/lungo termine comprendono anche la quota di risconti passivi scadenti oltre i 12 mesi.

Patrimonio + debiti a medio/lungo termine Euro 85.012.829
Attivo Immobilizzato Euro 93.271.103

Indice di struttura finanziaria = 0,9115

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

Tale indice si è comunque incrementato rispetto all'esercizio precedente: tale incremento è riconducibile all'effetto combinato del rimborso di debiti a medio lungo termine, in particolare per l'estinzione parziale anticipata di mutui funzionali alla cessione del patrimonio immobiliare e del risultato dell'esercizio portato ad aumento del Patrimonio netto.

Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2019, pari a Euro 42.641.571, comprensivo dei mutui, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. La seguente tabella riporta il dettaglio e la variazione dei debiti verso Banche.

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione
Per interessi passivi su conti correnti	166.014	30	- 165.984
Apertura di credito garantita da ipoteca	2.911.216	-	- 2.911.216
Rate di mutuo in scadenza	376.318	93.755	- 282.563
Mutui ipotecari e anticipazioni fondiari	42.451.624	38.404.275	- 4.047.349
Mutui ipotecari frazionati	5.814.430	4.143.511	- 1.670.919
DEBITI VERSO BANCHE	51.719.602	42.641.571	- 9.078.031

In data 28/03/2019 si è formalizzata la cessione dell'area edificabile di Rozzano – Parco delle Rogge al prezzo di Euro 1.600.000. L'operazione ha comportato la contestuale chiusura dell'apertura di credito di Euro 2.911.216 a saldo e stralcio, senza esborsi finanziari da parte della Cooperativa.

I mutui ipotecari sono così dettagliati, distinguendo quelli frazionati.

Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale al 31/12/2019	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Mutuo 0005878039 (ex 04312522) fabbricati diversi	11.000.000	7.819.169	116.208	7.702.961	6.870.730
Mutuo 0005828693 (ex 0530222) - via Roma	4.000.000	1.512.697	33.003	1.479.695	1.220.917
Mutuo 0005815722 (ex100-00603171) - Corsico, via Montessori Maria	68.000	56.740	1.511	55.230	45.900
Mutuo 00-0074911070- Milano, via Castellammare 14	3.600.000	593.396	283.662	309.734	-
Mutuo 0005828690 (ex 0308334) - Milano, via Benedetto Cacciatori 12	5.000.000	3.794.742	57.771	3.736.971	3.324.161
Mutuo 0005888115 (ex 4382214) - Milano, via Caldera 111	6.000.000	5.720.526	86.633	5.633.893	5.011.495
Mutuo 0005898571 (ex 4441921) - Milano, P.le della Cooperazione (affitto)	2.250.000	2.114.611	32.024	2.082.587	1.852.515
Mutuo 0005828691 - 0005828692 (ex 0530214) -Milano, via Rasario	4.000.000	3.368.789	51.286	3.317.503	2.951.030
Mutuo 0005852513 (ex 200/04116112) - Corsico, via lotti	8.700.000	7.190.329	109.466	7.080.863	6.298.666
Mutuo 0005852523 (200/04116167) - via lotti, Corsico (integrazione)	1.800.000	1.487.634	22.529	1.465.105	1.303.249
Mutuo 0753/0006129598 - Milano, Via Silla 124 A/B	1.000.000	875.557	85.174	790.383	654.552
Mutuo 00-61871512-Milano, via Silla	2.400.000	2.215.606	69.872	2.145.734	2.046.223
Mutuo 08-61368363-Rozzano, via Cooperazione 61-63-65	2.801.000	1.654.479	96.475	1.558.004	1.246.420
TOTALE MUTUI NON FRAZIONATI	52.619.000	38.404.275	1.045.613	37.358.662	32.825.860

In data 14/06/2019 è stato stipulato con BANCO BPM S.p.a. un Accordo di Sospensione del pagamento della quota Capitale delle rate di ammortamento di Mutuo Fondiario (Moratoria Commerciale), per i soli finanziamenti gravanti sul patrimonio immobiliare. Per effetto della suddetta sospensione, le scadenze dei mutui sono state prolungate di un anno e le quote di debito scadenti a far data dal 30/06/2019 si sono sensibilmente ridotte.

Il mutuo Intesa gravante sull'immobile di via Silla è registrato con il criterio del costo ammortizzato: il debito, del valore nominale di Euro 2.400.000, era stato ridotto dei costi di transazione necessari all'ottenimento delle ultime tranche di erogazione e per l'atto di trasformazione da anticipazione fondiaria a mutuo ipotecario nel 2017. I costi complessivi da ammortizzare, come previsto dal principio contabile OIC 19, ammontavano a Euro 14.930: l'effetto della correzione degli interessi nel 2019 è pari a Euro 541.

Il mutuo gravante su via Castellammare è riferito ad immobili iscritti a rimanenza in fase di cessione. Pur avendo scadenza formale nel 2046 non vengono indicate rate di debito superiori ai 5 anni in quanto lo stesso verrà estinto anticipatamente in concomitanza con i rogiti degli alloggi ceduti, presumibilmente nell'arco del prossimo biennio.

I mutui frazionati sono relativi a finanziamenti concessi su interventi conclusi e attualmente in fase di assegnazione in proprietà. Con la progressiva alienazione delle unità immobiliari tali mutui saranno estinti oppure volturati al socio assegnatario.

Mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale al 31 /12/2019	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Mutuo Rozzano: Via Alda Merini, 3 (5 alloggi)	976.000	808.313	25.394	782.919	388.354
Mutuo Rozzano: Via Alda Merini, 3 - Integrazione (3 alloggi)	525.000	434.800	13.660	421.141	231.083
Mutuo Milano: Conca Fallata (2 alloggi)	386.000	303.801	10.864	292.937	-
Mutuo Bareggio: Via Piave (7 alloggi)	1.224.600	1.050.625	31.541	1.019.084	882.612
Mutuo Buccinasco: Via Guido Rossa, 18 (2 alloggi)	205.000	168.865	5.396	163.469	-
Mutuo Rozzano: CRC (1 alloggio)	679.726	122.504	3.425	119.079	103.733
Mutuo Assago: Edificio CAMELIA/MARGHERITA (1 alloggio + 22 Box)	568.000	505.723	13.647	492.077	311.094
Mutuo Assago: Edificio ROSA/GAROFANO (1 alloggio)	300.000	224.241	224.241	-	-
Mutuo Milano: Via F.lli Zoia (Edificio C) (1 alloggi)	160.000	135.808	135.808		
Mutuo Trezzano TR5: (3 alloggi)	590.000	388.831	24.688	364.142	
TOTALE MUTUI FRAZIONATI	5.614.326	4.143.511	488.664	3.654.847	1.916.876

Debiti verso altri finanziatori

Il valore residuo del finanziamento acceso presso il Consorzio Finanziario per lo Sviluppo (CCFS), pari a Euro 357.926 è iscritto tra i debiti entro l'esercizio.

Il debito verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo è costituito da un finanziamento regionale rivalutato ogni esercizio in base all'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati (FOI). Il finanziamento sarà rimborsato a partire dal 2035.

Acconti

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; in particolare accoglie i versamenti in conto costruzione effettuati dai soci assegnatari in proprietà di alloggi in attesa di rogito.

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione
Anticipazioni da clienti	35.227	42.101	6.874
Caparre su assegnazione alloggi	569.200	470.750	- 98.450
Bareggio: c/costruzione + patto futura assegnazione	56.325	106.417	50.092
Assago Bazzano inferiore: c/costruzione	261.915	43.079	- 218.836
Conca Fallata c/costruzione	165.332	168.106	2.774
Rozzano-Casacoop: c/costruzione	17.644	24.113	6.469
Buccinasco: c/costruzione lotto E	106.557	98.825	- 7.732
Rozzano: c/costruzione	115.628	303.152	187.524
Burgo B4: c/costruzione	161.538	-	- 161.538
Zoia: c/costruzione	38.611	42.747	4.136
R13: c/costruzione	122.385	53.358	- 69.027
Patrimonio immobiliare: c/costruzione	15.000	98.749	83.749
Riclassifica Quota Mutui Frazionati	331.452	-	- 331.452
ACCONTI	1.996.814	1.451.397	- 545.417

Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto si tratta di debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

Ammontano a Euro 1.177.268 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 756.480. Per Euro 384.237 riguardano fatture ancora da ricevere su prestazioni di servizi e acquisti di competenza dell'esercizio 2019.

Come per i clienti, anche i fornitori sono frazionati in molteplici nominativi: il saldo di maggior rilievo riguarda la fornitura del riscaldamento e di pulizie presso gli stabili in proprietà indivisa.

Si segnala inoltre un debito di circa Euro 100.000 verso Telecom per fatture ricevute su contratti disdettati in anni precedenti: tale debito è stato più volte contestato alla società telefonica, ed in assenza di riscontro si è intrapresa un'azione legale. Siamo quindi in attesa della definizione della pratica con conseguente storno delle fatture erroneamente emesse.

Debiti verso controllate e collegate

I debiti verso imprese controllate ammontano a Euro 40.000 e si riferiscono al contratto di servizi sociali e ricreativi a favore dei soci stipulato con Cultura e Servizi srl.

Debiti tributari

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Sono così costituiti, rispetto all'esercizio precedente:

	31/12/2018	31/12/2019	Variazione
Ritenute su interessi di depositi sociali	58.726	55.576	- 3.150
Ritenute su stipendi e compensi collaboratori	43.649	35.094	- 8.555
IRAP dell'esercizio	27.596	45.449	17.853
IRES dell'esercizio	29.057	-	- 29.057
Debiti per imposte comunali	462.754	631.888	169.134
Altre imposte e tasse	1.692	1.060	- 632
Debito IVA		23.036	23.036
DEBITI TRIBUTARI	623.474	792.103	168.629

La voce più significativa riguarda il debito per imposte comunali relative a IMU e TASI: sono in corso avanzate trattative con il Comune di Milano per definire un piano di dilazione delle predette imposte, poiché la Cooperativa si è accorta di un mancato aggiornamento del database comunale.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza

Ammontano a Euro 39.987 e sono costituiti principalmente da Debiti verso INPS determinato sulle retribuzioni di dicembre.

Altri debiti

Ammontano a Euro 2.461.751, con un decremento di Euro 618.964 rispetto ai valori dell'esercizio 2018.

I debiti verso altri entro i 12 mesi sono pari a Euro 1.230.832 e sono frazionati tra numerosi soggetti. I valori più significativi, oltre a quanto riportato nel periodo precedente, riguardano:

- Debiti verso dipendenti: Euro 136.967 per ratei ferie, permessi e quota di 14° mensilità maturati a al 31/12 /2019;
- Debiti verso condomini: Euro 322.428 per spese condominiali di competenza 2019 da pagare dilazionate nel 2020;
- Finanziamento residuo di Euro 125.500 erogato da Coop Zona 18 in relazione all'intervento eseguito dalla Cooperativa tramite la società di scopo Residenze Tiziana srl: nel corso dell'esercizio sono stati rimborsate rate per complessivi Euro 79.500.

I debiti oltre i 12 mesi, pari a Euro 1.230.919, riguardano i depositi cauzionali versati dai soci assegnatari in godimento e da locatari terzi per l'affitto delle unità immobiliari in proprietà indivisa.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	19.414.357	19.414.357
Debiti verso banche	42.641.571	42.641.571
Debiti verso altri finanziatori	1.986.046	1.986.046
Acconti	1.451.397	1.451.397
Debiti verso fornitori	1.177.268	1.177.268
Debiti verso imprese controllate	40.000	40.000
Debiti tributari	792.103	792.103
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	39.987	39.987
Altri debiti	2.461.751	2.461.751
Debiti	70.004.480	70.004.480

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Mutui frazionati

Mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale al 31/12 /2019	Valore ipoteca	Scadenza
Mutuo Rozzano: Via Alda Merini, 3 (5 alloggi)	976.000	808.313	1.952.000	30/06/2042
Mutuo Rozzano: Via Alda Merini, 3 - Integrazione (3 alloggi)	525.000	434.800	1.050.000	30/06/2042
Mutuo Milano: Conca Fallata (2 alloggi)	386.000	303.801	772.000	31/05/2041
Mutuo Bareggio: Via Piave (7 alloggi)	1.224.600	1.050.625	2.572.000	31/12/2042
Mutuo Buccinasco: Via Guido Rossa, 18 (2 alloggi)	205.000	168.865	410.000	31/05/2042
Mutuo Rozzano: CRC (1 alloggio)	679.726	122.504	2.592.361	30/09/2041
Mutuo Assago: Edificio CAMELIA/MARGHERITA (1 alloggio + 22 Box)	568.000	505.723	1.136.000	31/12/2044
Mutuo Assago: Edificio ROSA/GAROFANO (1 alloggio)	300.000	224.241	600.000	alla data rogito
Mutuo Milano: Via F.lli Zoia (Edificio C) (1 alloggi)	160.000	135.808	320.000	30/06/2039
Mutuo Trezzano TR5: (3 alloggi)	590.000	388.831	820.000	31/07/2040 - 30/06 /2030
TOTALE MUTUI FRAZIONATI	5.614.326	4.143.511	12.224.361	

Mutui non frazionati

Numero mutuo e immobile ipotecato	Capitale originario	Capitale al 31/12 /2019	Valore ipoteca	Scadenza
Mutuo 0005878039 (ex 04312522) fabbricati diversi	11.000.000	7.819.169	30.000.000	31/12/2052
Mutuo 0005828693 (ex 0530222) - via Roma	4.000.000	1.512.697	8.000.000	31/03/2039
Mutuo 0005815722 (ex100-00603171) - Corsico, via Montessori Maria	68.000	56.740	136.000	30/11/2038

Numero mutuo e immobile ipotecato	Capitale originario	Capitale al 31/12 /2019	Valore ipoteca	Scadenza
Mutuo 00-0074911070- Milano, via Castellammare 14 (ex Residenze Tiziana)	3.600.000	593.396	7.200.000	01/01/2047
Mutuo 0005828690 (ex 0308334) - Milano, via Benedetto Cacciatori 12	5.000.000	3.794.742	15.000.000	31/12/2052
Mutuo 0005888115 (ex 4382214) - Milano, via Caldera 111	6.000.000	5.720.526	12.000.000	31/12/2052
Mutuo 0005898571 (ex 4441921) - Milano, P.le della Cooperazione (affitto)	2.250.000	2.114.611	4.500.000	31/12/2052
Mutuo 0005828691 - 0005828692 (ex 0530214) -Milano, via Rasario	4.000.000	3.368.789	8.000.000	31/12/2052
Mutuo 0005852513 (ex 200/04116112) - Corsico, via lotti	8.700.000	7.190.329	17.400.000	31/12/2052
Mutuo 0005852523 (200/04116167) - via lotti, Corsico (integrazione)	1.800.000	1.487.634	3.600.000	31/12/2052
Mutuo 0753/0006129598 - Milano, Via Silla 124 A/B	1.000.000	875.557	2.000.000	30/11/2043
Mutuo 00-61871512-Milano, via Silla	2.400.000	2.215.606	4.800.000	01/03/2047
Mutuo 08-61368363-Rozzano, via Cooperazione 61-63-65	2.801.000	1.654.479	4.240.653	30/06/2033
TOTALE MUTUI NON FRAZIONATI	52.619.000	38.404.275	116.876.653	

Oltre ai mutui si segnala che anche sull'apertura di credito in conto corrente concessa da Intesa per l'intervento "Parco delle Rogge", era iscritta un'ipoteca di Euro 10.000.000 solidalmente con la Cooperativa Edificatrice Lavoratori, ora estinta a seguito dell'estinzione a saldo e stralcio del debito.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	19.414.357	19.414.357
Debiti verso banche	42.547.786	42.547.786	93.785	42.641.571
Debiti verso altri finanziatori	-	-	1.986.046	1.986.046
Acconti	-	-	1.451.397	1.451.397
Debiti verso fornitori	-	-	1.177.268	1.177.268
Debiti verso imprese controllate	-	-	40.000	40.000
Debiti tributari	-	-	792.103	792.103
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	39.987	39.987
Altri debiti	-	-	2.461.751	2.461.751
Totale debiti	42.547.786	42.547.786	27.456.694	70.004.480

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.384.280	4.622.939	(238.659)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.283	(7.033)	250
Risconti passivi	4.615.657	(231.627)	4.384.030
Totale ratei e risconti passivi	4.622.939	(238.659)	4.384.280

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi	250
Risconti passivi contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione	1.056.823
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia	422.690
Risconti passivi contributo Comune Corsico-via Iotti	1.989.752
Risconti passivi incentivo Gse	79.933
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via Silla	409.932
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia II-pratica	424.900
	4.384.280

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I seguenti risconti presentano durata superiore a cinque anni.

	Saldo 31/12/2019	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione	1.056.823	16.361	1.040.462	975.151
Contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia	422.690	5.284	417.406	396.272
Contributo Comune Corsico-via Iotti	1.989.752	98.465	1.891.287	1.498.233
Risconti passivi incentivo Gse	79.933	79.933	-	-
Contributo regionale: Milano-via Silla	409.932	20.039	389.893	309.899
Contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia II-pratica	424.900	12.165	412.735	364.176
	4.384.030	232.247	4.151.783	3.543.731

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
5.974.726	5.656.350	318.376

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.224.121	10.757.941	466.180
Variazioni rimanenze prodotti	(8.381.147)	(5.986.073)	(2.395.074)
Altri ricavi e proventi	3.131.752	884.482	2.247.270
Totale	5.974.726	5.656.350	318.376

L'incremento del valore della produzione deriva dalla rilevazione di plusvalenze per la cessione delle unità immobiliari secondo quanto previsto nel piano di rilancio elaborato lo scorso anno.

Categoria	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.797.037	759.921	1.037.116
Vendite e prestazioni a soci	9.427.084	9.998.020	(570.936)
Totale	11.224.121	10.757.941	466.180

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	6.054.765
Fitti attivi	3.606.473
Altre	1.562.883
Totale	11.224.121

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	11.224.121
Totale	11.224.121

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 2.534.177. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.503.385	4.776.318	(272.933)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	24.219	38.969	(14.750)
Servizi	2.309.657	2.482.169	(172.512)
Godimento di beni di terzi	29.510	43.322	(13.812)
Salari e stipendi	585.121	739.500	(154.379)
Oneri sociali	208.981	245.026	(36.045)
Trattamento di fine rapporto	47.415	61.095	(13.680)
Altri costi del personale	41.731	176.141	(134.410)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	143.446	150.807	(7.361)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	338.737	353.055	(14.318)
Svalutazioni crediti attivo circolante	108.646		108.646
Altri accantonamenti	12.862	17.366	(4.504)
Oneri diversi di gestione	653.060	468.868	184.192
Totale	4.503.385	4.776.318	(272.933)

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

Ammontano a Euro 24.219: si sono ottenuti risparmi generalizzati su tutte gli acquisti, in particolare di materiale destinato alla finitura di alloggi destinati alla vendita.

Costi per servizi

I costi per servizi evidenziano un decremento di Euro 172.512 rispetto ai valori dello scorso esercizio.

	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2019	Variazione
Gestione calore	450.985	295.230	- 155.755
Pulizie	268.924	234.644	- 34.280
Assicurazioni	225.068	157.324	- 67.744
Consulenze tecniche	157.261	143.612	- 13.649
Manutenzione immobili	136.565	110.299	- 26.266
Acqua calda	121.526	203.069	81.543
Manutenzioni diverse	109.915	75.723	- 34.192
Spese condominiali	92.476	416.799	324.323
Energia elettrica	113.218	104.966	- 8.252
Sponsorizzazioni	50.000	-	- 50.000
Legali e notarili	106.305	99.189	- 7.116
Ripristino alloggi	46.667	1.800	- 44.867
Varie	100.849	31.557	- 69.292
Manutenzione centrali termiche	19.250	39.885	20.635
Telefoniche	115.270	49.945	- 65.325
Gestione ascensore	79.350	44.271	- 35.079

	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2019	Variazione
Manutenzione giardini	40.265	29.276	- 10.989
Consulenze fiscali e amministrative	87.120	112.984	25.864
Pubblicitarie e commerciali	12.542	35.290	22.748
Compenso amministratori		1.760	1.760
Compenso sindaci	48.940	43.870	- 5.070
Costi su interventi proprietà divisa	1.456	-	- 1.456
Buoni pasto	35.226	27.191	- 8.035
Spese bancarie	17.741	13.451	- 4.290
Polizze fideiussorie	10.617	8.163	- 2.454
Postali e valori bollati	13.533	7.133	- 6.400
Certificazione bilancio	21.100	22.226	1.126
	2.482.169	2.309.657	- 172.512

Gli incrementi rilevati nelle consulenze amministrative sono riconducibili all'assistenza ottenuta nei primi mesi dell'anno 2019 per la gestione e ridefinizione dei contratti con i principali fornitori con l'obiettivo di una sensibile riduzione dei costi gestionali nei prossimi esercizi: i primi effetti sono già evidenti nella riduzione dei costi per servizi per complessivi Euro 172.512 rispetto al 2018.

Lo sforzo indirizzato alla cessione degli immobili ancora iscritti a rimanenza ha comportato un incremento delle spese commerciali da riconoscere alle agenzie immobiliari: tale costo è legato all'andamento delle vendite.

Costi per il personale

La riorganizzazione aziendale è necessariamente passata anche attraverso la riduzione del personale dipendente: la cessazione di 5 contratti di lavoro nel 2018 e uno a inizio 2019, ha permesso significativi risparmi nel costo del personale.

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

Svalutazioni e accantonamenti per rischi

Durante la predisposizione del presente Bilancio è "scoppiata" la crisi sanitaria derivante dal COVID-19. La crisi rischia di ripercuotersi pesantemente anche sulle disponibilità dei soci assegnatari in godimento e dei locatari commerciali della Cooperativa: soprattutto questi ultimi potrebbero subire contraccolpi sul proprio business. Prudenzialmente si è ritenuto opportuno incrementare il fondo svalutazione crediti per le posizioni che già presentavano criticità nel regolare pagamento dei canoni. L'accantonamento a fondo svalutazione crediti per l'esercizio 2019 ammonta a Euro 108.646.

Altri accantonamenti

La voce ammonta a Euro 12.862 ed è relativa all'accantonamento a fondo gestione caldaie autonome.

Oneri diversi di gestione

A seguito dell'eliminazione della sezione di bilancio relativa alle poste straordinarie, in attuazione della nuova normativa che recepisce i dettami del D.Lgs. 139/2015, le sopravvenienze passive sono state riclassificate nelle varie voci di costo in base alla natura dell'operazione sottostante.

	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2019	Variazione
IMU e TASI	325.007	300.151	- 24.856
Minusvalenze patrimoniali	923	170.190	169.267
Sanzioni, penali e multe	26.973	12.619	- 14.354
Perdite su crediti	-	-	-
Contributi associativi	16.500	11.745	- 4.755

	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2019	Variazione
TARI	18.461	18.371	- 90
Piccole spese	903	1.550	647
Imposta di registro	5.660	16.401	10.741
Imposta di bollo	2.248	2.371	123
Imposta sostitutiva	2.500	-	- 2.500
Imposta pubblicitaria	662	227	- 435
Cosap	4.791	4.793	2
Imposte e tasse varie	1.856	1.923	67
Omaggi e contributi	1.905	2.578	673
Concessioni governative	959	439	- 520
Sopravvenienze passive	58.348	109.341	50.993
Altri oneri	1.172	361	- 811
	468.868	653.060	184.192

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 291.515. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(1.341.443)	(1.757.709)	416.266

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	101.147	100.058	1.089
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.442.590)	(1.857.767)	415.177
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(1.341.443)	(1.757.709)	416.266

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.173.648
Altri	268.942
Totale	1.442.590

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari					63.204	63.204
Interessi medio credito					1.104.854	1.104.854
Sconti o oneri finanziari					5.590	5.590

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti			4.759	257.697	6.487	268.943
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale			4.759	257.697	1.180.134	1.442.590

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					23	23
Interessi su crediti commerciali			477	80.036		80.513
Altri proventi				18.868	1.742	20.610
Arrotondamento					1	1
Totale			477	98.904	1.766	101.147

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	60.466	(60.466)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Di partecipazioni		61.498	(61.498)
Totale		61.498	(61.498)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Di partecipazioni		1.032	(1.032)
Totale		1.032	(1.032)

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Plusvalenze da cessione patrimonio immobiliare	376.613

Voce di ricavo	Importo
Chiusura a saldo e stralcio APC Intesa	1.517.745
Storno debiti verso fornitori non dovuti	407.833
Conguagli spese condominiali esercizi precedenti	116.866
Altre sopravvenienze attive	36.952
Accordo stralcio contributi Legacoop esercizi precedenti	78.168
Totale	2.534.177

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Minusvalenze da cessione patrimonio immobiliare	170.190
Multe e ammende	7.704
Conguagli spese condominiali esercizi precedenti	46.100
Altre sopravvenienze passive	63.241
Totale	291.515

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
49.729	56.503	(6.774)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	45.449	56.503	(11.054)
IRES		28.907	(28.907)
IRAP	45.449	27.596	17.853
Imposte relative a esercizi precedenti	4.280		4.280
Totale	49.729	56.503	(6.774)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Le imposte relative a esercizi precedenti sono relative ad una differenza nell'imposta IRES rilevata in occasione della presentazione della dichiarazione 2019, rispetto al valore stimato nel Bilancio chiuso al 31/12/2018.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	129.898	
Onere fiscale teorico (%)	24%	
Riprese fiscali ai fini IRES:	0	
IRAP dell'esercizio	(45.449)	
IRES esercizio precedente	(4.280)	
Variazioni in aumento	7.375.247	
Variazioni in diminuzione	(8.675.062)	
Totale Variazioni	(1.299.815)	

Imponibile fiscale	(1.219.646)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		0

Per quanto riguarda le plusvalenze civilistiche realizzate sulla cessione degli immobili iscritti nel patrimonio immobiliare indiviso, in applicazione dell'articolo 90 DPR 917/86 e della tassazione "fondiaria" ivi prevista, si è provveduto a neutralizzare fiscalmente il componente positivo di reddito realizzato secondo quanto stabilito dalle disposizioni suddette; tale scelta è stata anche supportata dal principio di "reciprocità" e "correlazione" dei costi e ricavi previsti dal TUIR (DPR 917/86).

Determinazione dell'imponibile IRAP

Per la Vostra cooperativa l'IRAP è determinata con il sistema retributivo così come stabilito dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs 446/97, per la parte istituzionale; mentre per la parte commerciale è determinata secondo le regole generali del Dlgs 446/97, tenendo conto della proporzione sul totale dei ricavi delle separate gestioni.

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 79,64%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 20,36%.

Imponibile Non Istituzionale	Euro	974.218
Imponibile Istituzionale	Euro	492.542
TOTALE	Euro	1.466.760
Deduzione Contributi	Euro	(35.259)
Deduzione Forfettaria	Euro	(130.310)
Deduzione Residuale	Euro	(135.821)
IMPONIBILE IRAP	Euro	1.165.370
IRAP 3,90%	Euro	45.449

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

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 9819, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	1	1
Impiegati	6	8	(2)
Operai	4	4	
Totale	13	14	(1)

Per i dirigenti viene applicato il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei Dirigenti Cooperativi; per le altre tipologie di inquadramento il contratto è quello dei Dipendenti di Imprese della Distribuzione Cooperativa.

La rescissione del rapporto di lavoro con un dipendente della cooperativa è avvenuto all'inizio di gennaio.

Ad aprile è stato effettuato un passaggio di categoria da impiegato a quadro.

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è di seguito rappresentato.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1.75
Impiegati	6.25
Operai	4
Totale Dipendenti	13

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	1.760	43.870

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	22.226
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	22.226

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Valore unitario	nr quote iniziali	Capitale 2018	recessi / esclusi	sottoscrizioni	nr quote finali	Capitale 2019
-	1	-	1		0	-
5,16	71	366,36	5		66	340,56
15,49	1716	26.580,84	297	2	1421	22.011,29
20,65	1	20,65			1	20,65
25,82	1297	33.488,54	104		1193	30.803,26
41,31	1	41,31			1	41,31
51,60	1	51,60			1	51,60
51,64	2	103,28			2	103,28
258,20	214	55.254,80	21		193	49.832,60
258,22	278	71.785,16	25		253	65.329,66
260,00	1969	511.940,00	114	124	1979	514.540,00
284,02	1	284,02			1	284,02
516,42	1	516,42			1	516,42
	5553	700.432,98	567	126	5112	683.874,65

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La Cooperativa non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La Cooperativa presenta strumenti finanziari derivati passivi di copertura dei tassi di interesse su mutui ipotecari frazionati su unità abitative in corso di assegnazione in proprietà. Il derivato di copertura è rilevato a Bilancio come valore attuale desumibile dalla differenza tra il tasso di interesse contrattuale e tasso di interesse minimo garantito alla Banca dall'opzione "floor" sull'aliquota.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche come già riportato nel relativo paragrafo dei debiti verso banche a cui si rimanda.

La seguente tabella riporta le fidejussioni e le coobbligazioni in essere al 31/12/2019, con le relative movimentazioni rilevate nell'esercizio.

Saldo 31/12/2019	Saldo 31/12/2018	Annotazioni
1.927.056	1.927.056	per coobbligazione rilasciata a favore della "UGF Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "Progetto Corsico S.r.l.", per la garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della realizzazione dell'intervento "Area Burgo", in Corsico;
33.546	33.546	per fidejussioni rilasciate dalla Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004;

Saldo 31/12/2019	Saldo 31/12/2018	Annotazioni
99.337	250.000	per fidejussione (nr. 96/54920905) rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Rozzano per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla concessione edilizia per oneri di urbanizzazione secondarie, contributo per teleriscaldamento e contributi aggiuntivi (PARCO delle ROGGE);
53.202	53.202	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'edilizia Popolare per il pagamento del conguaglio del corrispettivo per il terreno nel Comune di Zibido San Giacomo, lotto SZI7 bis variante 34;
6.000	6.000	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione dell'allacciamento alla fognatura comunale per l'immobile di via Fratelli Zoia 89.
50.000	50.000	per polizza fidejussoria rilasciata da "S2C Spa" a garanzia erogazione a saldo del contributo SACC - Regione Lombardia - nr. 10 alloggio intervento Milano - Via Silla (Nuova Costruzione) obblighi assunti dalla Convenzione Regione Lombardia art.6 punto 2 all. 2 Convenzione
408.943	408.943	per fidejussione (96/154518354) rilasciata da "UnipolSai Assicurazioni" a favore del Comune di Rozzano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come da addendum alla Convenzione Urbanistica P.I.I. N. 6 PARCO delle ROGGE, al 50% con la Cooperativa Edificatrice Lavoratori;
179.332	179.332	per polizza fidejussoria rilasciata a garanzia dell'attuazione complessiva degli interventi previsti dal P.I.I. - Comune di Milano: Via F.lli Zoia (Edificio C)
-	50.000	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Assago - Edificio GAROFANO/ROSA);
-	64.000	per fidejussioni rilasciate dalla "UnipolSai Assicurazione" a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (Intervento Milano - Via Jan Palach 6/8);
765.000	765.000	per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "COMUNE DI ROZZANO", per rilascio fidejussione a garanzia degli obblighi assunti con atto di modifica parziale della Convenzione Urbanistica (P.I.I. intervento relativo all'area di Rozzano comparto Via Pavese) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo relative al lotto funzionale nr. 1 maggiorato del 10%
3.522.416	3.787.079	

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni, in quanto non concluse a condizioni di mercato.

Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Credito commerciale vs QLS srl	45.920	Servizi commerciali
Debito commerciale verso Cultura e Servizi	40.000	Servizi sociali

Nel corso dell'esercizio è stato sottoscritto un contratto con la controllata Cultura & Servizi srl: la stessa presta servizi culturali e ricreativi ai soci della Cooperativa per un compenso annuo di Euro 40.000.

La Cooperativa fornisce servizi gestionali alla collegata QLS srl per un ricavo netto di Euro 95.920.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Prima dell'inizio dell'epidemia l'andamento della Cooperativa era decisamente positivo, con evidenti segnali di assestamento della situazione economico-finanziaria: dopo diversi anni, il Bilancio 2019 presenta un piccolo ma significativo utile, indicatore più che evidente della bontà delle azioni previste e messe in atto dal Piano di Rilancio voluto dalla precedente consiliatura. I primi mesi del 2020 avevano confermato la tendenza positiva nella gestione della Cooperativa.

Come tristemente noto, la pandemia del Corona Virus (COVID19), è ormai divenuta un'emergenza sanitaria a livello mondiale. I mercati nazionali e internazionali, ed in particolare quelli europei stanno subendo forti contraccolpi e si sta assistendo ad una crisi economica senza precedenti nella storia recente.

Le misure adottate dai vari governi per contenere i contagi e l'incertezza dei tempi necessari per stabilizzare la situazione rischia di mettere in ginocchio numerose realtà e imprese, soprattutto di piccole dimensioni.

Il COVID19 ha colpito in particolare modo il Nord Italia, con effetti devastanti sulle province di Bergamo, Brescia e Milano. In particolare, il Decreto Ministeriale del 23/03/2020 aveva disposto la chiusura di tutte le attività considerate non essenziali, in particolare i settori della ristorazione, commerciali e ricreativi. La crisi rischia di ripercuotersi pesantemente anche sui locatari della Cooperativa, che potrebbero subire forti contraccolpi sul proprio business. Ad oggi sono pervenute solo richieste di dilazione dei canoni di locazione, ma non si segnalano richieste di riduzione dei canoni o di recesso anticipato dai contratti d'affitto. Si ritiene quindi che l'effetto nel breve periodo possa limitarsi in ritardi negli incassi rispetto all'usuale flusso di liquidità derivante dai canoni di godimento e dalle locazioni commerciali. Come chiarito dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) l'emergenza sanitaria non è da considerarsi un indicatore di perdita di valore della società. Non sono attualmente valutabili gli effetti economici e finanziari che tale situazione di emergenza potrebbe generare sull'andamento societario nel 2020, ma si ritiene che gli stessi non possano pregiudicare la continuità aziendale.

Informazioni relative alle cooperative

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che nel corso dell'esercizio non sono stati ricevuti contributi da parte di Enti Pubblici.

In data 31/01/2019 è stata inoltre incassata la 3° rata annuale, pari a Euro 79.802, del contributo erogato dal Gestore Servizi Energetici per gli impianti fotovoltaici realizzati su alcuni stabili della Cooperativa.

I contributi iscritti a conto economico sono relativi a quote di competenza di contributi pubblici deliberati in esercizi passati e riscontati sulla base del periodo della concessione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Come ricordato nel paragrafo relativo al Patrimonio Netto la Cooperativa aveva provveduto a coprire perdite di esercizi precedenti tramite utilizzo di riserve di rivalutazione immobili, per complessivi Euro 6.125.489. Trattandosi di Riserve non disponibili le stesse dovranno essere ricostituite: tale ricostituzione avverrà attraverso l'accantonamento di utili netti futuri e/o in conseguenza della cessione di immobili rivalutati, in tale ultimo caso nel limite della rivalutazione iscritta a patrimonio.

In base a questa premessa si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	Euro	80.169
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	2.405
a parziale ricostituzione riserva rivalutazione DL185/2008	Euro	77.764

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili, secondo il formato XBRL previsto dalla normativa per il deposito.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Federico Ugliano

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto UGLIANO FEDERICO ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, __/__/2020