

COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20153 MILANO (MI) VIA CALDERA 111
Codice Fiscale	00819280157
Numero Rea	MI 141682
P.I.	00819280157
Capitale Sociale Euro	682515.21 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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.143	4.632
7) altre	451.711	536.245
Totale immobilizzazioni immateriali	457.854	540.877
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	88.965.360	91.800.922
2) impianti e macchinario	367.014	426.419
3) attrezzature industriali e commerciali	1.223	3.404
4) altri beni	138.029	168.398
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	150.945
Totale immobilizzazioni materiali	89.471.626	92.550.088
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	24.312	17.547
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.213	37.213
Totale crediti verso altri	61.525	54.760
Totale crediti	61.525	54.760
Totale immobilizzazioni finanziarie	186.903	180.138
Totale immobilizzazioni (B)	90.116.383	93.271.103
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.498	50.498
4) prodotti finiti e merci	7.348.144	8.537.095
Totale rimanenze	7.398.642	8.587.593
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	974.876	1.121.209
esigibili oltre l'esercizio successivo	41.425	65.357
Totale crediti verso clienti	1.016.301	1.186.566
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.428	45.920
Totale crediti verso imprese collegate	60.428	45.920
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.415	52.365
Totale crediti tributari	99.415	52.365
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	376.575	250.101
Totale crediti verso altri	376.575	250.101

Totale crediti	1.552.719	1.534.952
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.652.524	1.309.600
3) danaro e valori in cassa	10.545	9.275
Totale disponibilità liquide	3.663.069	1.318.875
Totale attivo circolante (C)	12.614.430	11.441.420
D) Ratei e risconti	56.238	15.970
Totale attivo	102.787.051	104.728.493
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	682.515	683.875
III - Riserve di rivalutazione	28.245.306	28.167.542
IV - Riserva legale	668.539	668.539
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1) ⁽¹⁾	2
Totale altre riserve	(1)	2
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(53.750)	(31.416)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	105.238	80.169
Totale patrimonio netto	29.647.847	29.568.711
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	42.456	42.456
3) strumenti finanziari derivati passivi	53.750	31.416
4) altri	294.216	303.581
Totale fondi per rischi ed oneri	390.422	377.453
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	426.128	393.569
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.175.986	11.994.570
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.780.597	7.419.787
Totale debiti verso soci per finanziamenti	17.956.583	19.414.357
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.435.335	1.628.062
esigibili oltre l'esercizio successivo	40.677.243	41.013.509
Totale debiti verso banche	42.112.578	42.641.571
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	374.785	357.926
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.623.236	1.628.120
Totale debiti verso altri finanziatori	1.998.021	1.986.046
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.414.020	1.451.397
Totale acconti	1.414.020	1.451.397
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.084.122	1.177.268
Totale debiti verso fornitori	1.084.122	1.177.268
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.400	40.000
Totale debiti verso imprese controllate	29.400	40.000
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.164.963	792.103
Totale debiti tributari	1.164.963	792.103
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		

esigibili entro l'esercizio successivo	33.796	39.987
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.796	39.987
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.165.524	1.230.832
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.211.864	1.230.919
Totale altri debiti	2.377.388	2.461.751
Totale debiti	68.170.871	70.004.480
E) Ratei e risconti	4.151.783	4.384.280
Totale passivo	102.787.051	104.728.493

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	2

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.240.979	11.224.121
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.188.951)	(8.381.147)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	243.572	250.347
altri	494.266	2.881.405
Totale altri ricavi e proventi	737.838	3.131.752
Totale valore della produzione	5.789.866	5.974.726
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	43.070	24.219
7) per servizi	1.974.677	2.309.657
8) per godimento di beni di terzi	36.563	29.510
9) per il personale		
a) salari e stipendi	563.431	585.121
b) oneri sociali	192.550	208.981
c) trattamento di fine rapporto	45.076	47.415
e) altri costi	187.474	41.731
Totale costi per il personale	988.531	883.248
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	88.073	143.446
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	331.133	338.737
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	119.253	108.646
Totale ammortamenti e svalutazioni	538.459	590.829
13) altri accantonamenti	-	12.862
14) oneri diversi di gestione	550.324	653.060
Totale costi della produzione	4.131.624	4.503.385
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.658.242	1.471.341
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	50.610	101.147
Totale proventi diversi dai precedenti	50.610	101.147
Totale altri proventi finanziari	50.610	101.147
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.275.072	1.442.590
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.275.072	1.442.590
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.224.462)	(1.341.443)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	433.780	129.898
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	108.325	45.449
imposte relative a esercizi precedenti	220.217	4.280
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	328.542	49.729
21) Utile (perdita) dell'esercizio	105.238	80.169

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	105.238	80.169
Imposte sul reddito	328.542	49.729
Interessi passivi/(attivi)	1.224.462	1.341.443
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(133.198)	(206.424)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.525.044	1.264.917
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	119.253	154.158
Ammortamenti delle immobilizzazioni	419.206	482.183
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(54.353)	52
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	484.106	636.393
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.009.150	1.901.310
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.188.951	838.147
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	155.757	260.738
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(103.745)	(820.050)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(40.268)	68.070
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(232.497)	(238.660)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(257.137)	(814.993)
Totale variazioni del capitale circolante netto	711.061	6.836.252
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.720.211	8.737.562
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(315.267)	(1.150.748)
(Imposte sul reddito pagate)	(45.597)	(5.304)
(Utilizzo dei fondi)	(9.365)	(159.428)
Totale altre rettifiche	(370.229)	(1.315.480)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.349.982	7.422.082
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(16.690)	(85.328)
Disinvestimenti	2.686.548	5.011.861
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(5.050)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(6.765)	(274)
Disinvestimenti	-	23
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.658.043	4.926.282
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(89.022)	(3.359.763)
Accensione finanziamenti	600.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(3.173.450)	(9.289.873)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	18.247	2.271

(Rimborso di capitale)	(19.606)	(48.829)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.663.831)	(12.666.194)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.344.194	(317.830)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.309.600	1.628.390
Danaro e valori in cassa	9.275	8.315
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.318.875	1.636.705
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.652.524	1.309.600
Danaro e valori in cassa	10.545	9.275
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.663.069	1.318.875

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 105.238.

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi». L'art. 3 comma 6 del D.L. Milleproroghe ha prorogato i termini per l'adozione del suddetto decreto legislativo.

Attività svolte

La nostra Cooperativa 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 ci caratterizza.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'anno 2020 è stato tragicamente condizionato dalla pandemia dovuta al diffondersi del Corona Virus (COVID-19), sia in termini sociali, sia in termini economici. La chiusura forzata delle attività durante la primavera 2020 e le limitazioni ai movimenti durante tutto l'esercizio, hanno influenzato numerose attività e rallentato molte operazioni programmate anche per la nostra Cooperativa: in particolare si rileva un forte rallentamento nell'attività di vendita in confronto al trend degli esercizi 2018 e 2019.

La Cooperativa si è attrezzata fin da subito per poter permettere ai propri dipendenti l'accesso al telelavoro anche nei periodi successivi al lock-down. Sono stati adeguati gli uffici alle normative anti-Covid attraverso l'acquisto di attrezzature per garantire il corretto distanziamento e materiale di igienizzazione personale. Sono svolti periodici interventi di sanificazione degli ambienti comuni e lavorativi, e sono state disposte nuove regole all'accesso ai locali con aperture contingentate e incontri su appuntamento.

La Cooperativa è ricorsa allo strumento del FIS (Fondo di Integrazione Salariale) per 5 dei suoi dipendenti per una durata complessiva di 18 settimane, garantendo l'integrazione delle singole retribuzioni non coperte dal Fondo per non gravare sui dipendenti oggetto del trattamento.

In data 10/12/2020, con atto del notaio Gallizia, rep. 40835/21307 si è formalizzata la vendita dell'immobile da ristrutturare sito in via Caldera 109, scala B.

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.

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.

Nonostante l'epidemia, la Cooperativa ha proseguito nell'opera di assestamento della situazione economico-finanziaria: anche grazie alle agevolazioni di carattere prevalentemente finanziarie adottate dal Governo a supporto delle aziende italiane (finanziamenti garantiti dallo Stato, moratorie sui mutui, dilazioni nel pagamento di alcune imposte) si è riusciti ad accumulare a fine 2020 una confortante riserva di liquidità di circa 3,6 milioni; consapevoli che tale disponibilità

deve essere oculatamente gestita per il pagamento dei debiti dilazionati e mantenuta per garantirà gli indici di liquidità e copertura del Prestito Sociale richiesti da Legacoop e calderati della normativa sulla crisi d'impresa che sarà efficace a partire dal prossimo esercizio.

Nel 2021 è prevista la fusione con la Cooperativa Zona 18, operazione grazie alla quale si incrementerà il patrimonio immobiliare di Degradi. L'obiettivo è quello di riprendere l'attività di realizzazione di immobili da destinare ad abitazione dei soci, una volta raggiunti e consolidati gli equilibri economici, patrimoniali e finanziari.

Si proseguirà poi con l'alienazione di parte del patrimonio così come previsto dal Piano di Rilancio approvato nel 2018.

La Cooperativa ha inoltre sottoscritto insieme ad altre realtà appartenenti a Legacoop un protocollo di intesa con la società TEP (di proprietà di SNAM) per aderire alle agevolazioni previste dal cosiddetto Superbonus 110%. L'augurio è che le intenzioni di un quadro normativo più chiaro ed accessibile possano permettere di iniziare dei lavori di ristrutturazione e qualificazione degli stabili entro l'anno 2021.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 C.c. 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 quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile, relativamente alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.

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 in funzione dell'utilizzo atteso, 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:

Tipologia bene	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%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Mobili e arredi	10%

Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento dei crediti all'importo di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore, le condizioni economiche generali, di settore ed il rischio di inesigibilità.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

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.

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.

Come ricordato in precedenza si è reso necessario rideterminare anche le imposte degli esercizi 2018 e 2019 a seguito di un approfondimento di natura fiscale operato nel 2020.

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	6.240.979	6.077.337	97,38%

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
457.854	540.877	(83.023)

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	4.632	536.245	540.877
Valore di bilancio	4.632	536.245	540.877
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	5.049	-	5.049
Ammortamento dell'esercizio	3.539	84.534	88.073
Altre variazioni	1	-	1
Totale variazioni	1.511	(84.534)	(83.023)
Valore di fine esercizio			
Costo	6.143	451.711	457.854
Valore di bilancio	6.143	451.711	457.854

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi all'acquisto di software per la riorganizzazione dell'archiviazione informatica e per la gestione del lavoro "remoto".

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
89.471.626	92.550.088	(3.078.462)

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						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	16.690	97.700	426	6.204	-	121.020
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	2.686.548	30.856	-	-	150.945	2.868.349
Ammortamento dell'esercizio	165.704	126.249	2.607	36.573	-	331.133
Totale variazioni	(2.835.562)	(59.405)	(2.181)	(30.369)	(150.945)	(3.078.462)
Valore di fine esercizio						
Costo	61.327.782	2.793.774	88.162	827.980	-	65.037.698
Rivalutazioni	30.165.993	-	-	-	-	30.165.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.528.415	2.426.760	86.939	689.951	-	5.732.065
Valore di bilancio	88.965.360	367.014	1.223	138.029	-	89.471.626

Prosegue la parziale cessione del patrimonio immobiliare secondo i vincoli e le delibere assembleari, con lo scopo di creare risorse finanziarie a garanzia e tutela del Prestito Sociale. Nel corso del 2020 sono stati ceduti 14 alloggi, 9 box e l'intero blocco di via Caldera 109 scala B: quest'ultima operazione ha comportato anche l'azzeramento delle immobilizzazioni in corso relative a costi di progettazione per la ristrutturazione dello stabile ceduto, sostenuti in esercizi passati.

Le cessioni dei fabbricati hanno comportato la rilevazione di plusvalenze nette per complessivi Euro 164.053.

Gli incrementi dei fabbricati sono relativi alla ristrutturazione con adeguamento normativo di alloggi e del Teatro di via Zoia 89.

Nel corso dell'esercizio si è resa necessaria la sostituzione della centrale termica di via Caldera con un investimento di Euro 97.000: tale costo è soggetto a recupero fiscale del 50% nei prossimi 10 anni.

La dismissione della caldaia non funzionante ha comportato la rilevazione di una minusvalenza di Euro 30.856.

Gli altri acquisti sono riconducibili principalmente alla dotazione informatica necessaria per poter gestire lo smart working nei periodi di lock down.

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 Euro 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	30.165.993		30.165.993
Totale	30.165.993		30.165.993

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
186.903	180.138	6.765

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	81.185	131.185
Svalutazioni	-	-	5.807	5.807
Valore di bilancio	20.000	30.000	75.378	125.378
Valore di fine esercizio				
Costo	20.000	30.000	80.941	130.941
Svalutazioni	-	-	5.563	5.563
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	54.760	6.765	61.525	24.312	37.213
Totale crediti immobilizzati	54.760	6.765	61.525	24.312	37.213

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2019	Acquisizioni	Svalutazioni	31/12/2020
Altri	54.760	6.765		61.525
Totale	54.760	6.765		61.525

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	(56)	17.633	17.633	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 per complessivi Euro 40.000 annui: data l'attuale situazione sanitaria e la ridotta attività svolta nel corso del 2020, il compenso concordato è stato dimezzato. 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 Scrl	Milano	08813690966	90.000	5.968	139.296	45.968	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 2020 è positivo per Euro 5.968: il fair value risulta 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 situazione delle partecipazioni in altre imprese è rappresentata dalla seguente tabella:

	31/12/2020	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
Coop Italia S.c.r.l.	563	563	-	-
Fondo svalutazione Coop Italia	- 563	- 563	-	
Cooperativa Edificatrice Zona 18	30	30	-	2.757
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	-	53.271
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	-	91.494

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 2020 chiude con un patrimonio netto di Euro 1.065.417, quindi con un valore proporzionalmente maggiore rispetto al valore di carico.

Si segnala l'azzeramento della partecipazione in Centro Storico soc. coop. in liquidazione a seguito della cancellazione dal registro delle imprese: la partecipazione era stata completamente svalutata negli esercizi passati.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 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	61.525	61.525
Totale	61.525	61.525

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	75.378	88.767
Crediti verso altri	61.525	57.658

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	53.271
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 di minore entità	57	57
Totale	75.378	88.767

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Prestito a Società Gestione Circoli	20.445	20.445
Prestito a Immobiliare Boffalora	3.867	-
Depositi cauzionali a fornitori	37.213	37.213
Totale	61.525	57.658

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.398.642	8.587.593	(1.188.951)

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	50.498	-	50.498
Prodotti finiti e merci	8.537.095	(1.188.951)	7.348.144
Totale rimanenze	8.587.593	(1.188.951)	7.398.642

Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Si tratta di un'area edificabile sita nel comune di Canneto Pavese e iscritta a bilancio al costo 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	31/12/2019	Rogiti 2020	Incrementi	Svalutazioni	31/12/2020
Rozzano - Consorzio Rozzano Casacoop	220.789	10.455	-	2.335	207.999
Milano - via Fratelli Zoia	211.934	15.000	-	-	196.934
Milano-via Castellamare	814.036	450.000	18.000	-	382.036
Assago - edifici Camelia/Margherita	859.857	354.082	-	20.400	485.375
Assago - edifici Rosa/Garofano	728.673	86.500	-	12.500	629.673
Milano - PruBovisa	15.000	6.545	-	3.455	5.000
Buccinasco - via Rossa Guido 10	394.231	-	-	-	394.231
Milano - Conca Fallata	593.077	-	-	-	593.077
Bareggio	1.499.834	-	-	-	1.499.834
Rozzano 2RZ/6 2 - via Cooperazione	2.205.019	203.000	-	16.948	1.985.071
Corsico - area Burgo lotto B4	96.952	-	-	-	96.952
	7.639.402	1.125.582	18.000	55.638	6.476.182
Prodotti Finiti (ex-Milano Sud Ovest)					
Trezzano SN - TR5	897.693	15.000	-	10.731	871.962
TOTALE PRODOTTI FINITI	8.537.095	1.140.582	18.000	66.369	7.348.144

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 31/12/2020 è la seguente:

- Rozzano – via del Volontariato: 1 alloggio, 1 box e 1 posto auto;
- Milano – via F.lli Zoia: 1 alloggio e 1 box;
- Assago – edifici Camelia / Margherita: 20 box;
- Assago – edifici Rosa / Garofano: 1 alloggio e 10 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: 7 alloggi e 33 box;
- Corsico – area Burgo: 1 alloggio e 1 box;
- Milano – via Castellamare: 2 alloggi e 2 box;
- Milano – PRU Bovisa: residua 1 cantina da assegnare;
- Trezzano – TR5 (immobili ex- Milano Sud Ovest srl): 3 alloggi e 4 box.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.552.719	1.534.952	17.767

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	1.186.566	(170.265)	1.016.301	974.876	41.425
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	45.920	14.508	60.428	60.428	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.365	47.050	99.415	99.415	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	250.101	126.474	376.575	376.575	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.534.952	17.767	1.552.719	1.511.294	41.425

Crediti verso Clienti

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Clients per fatture emesse	1.890.032	1.800.400	89.632
Clients per fatture da emettere	58.654	155.776	- 97.122
Fondo svalutazione crediti v/clienti	- 1.008.106	- 890.438	- 117.668
Effetti attivi	18.035	40.735	- 22.700
Credito v/soci x conguaglio spese	8.232	5.796	2.436
Rimborso manutenzione straordinaria	8.029	8.940	- 911
CREDITI VERSO CLIENTI (< 12 mesi)	974.876	1.121.209	- 146.333
Effetti attivi scadenza oltre 12 mesi	41.425	55.925	- 14.500
Rimborso manutenzione straordinaria oltre 12 mesi	-	9.432	- 9.432
CREDITI VERSO CLIENTI (> 12 mesi)	41.425	65.357	- 23.932
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	1.016.301	1.186.566	- 170.265

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 39.812.

I crediti verso collegate per Euro 60.428 sono relativi a servizi tecnico-commerciali contrattualizzati con QLS srl.

I crediti tributari sono pari a Euro 99.415 e hanno subito un incremento di Euro 47.050 rispetto all'esercizio precedente. Il credito IRES viene utilizzato per la compensazione di altre imposte durante l'esercizio.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ritenute subite	16.351	20.425	- 4.074
Acconti IRAP	22.725	27.596	- 4.871
Credito IRES in compensazione	14.687	-	14.687
Credito IRAP chiesto a rimborso	2.946	2.946	-
Crediti IVA	32.426	-	32.426
Altri crediti tributari	10.280	1.398	8.882
CREDITI TRIBUTARI	99.415	52.365	47.050

Si evidenzia che il credito per IRES iscritto a Bilancio è stato compensato con i modelli F24 ad aprile 2021. Successivamente si è rilevata la necessità di rideterminare il carico fiscale per gli esercizi 2018 e 2019, come meglio descritto nel paragrafo relativo alle imposte dell'esercizio: la rideterminazione delle imposte ha rilevato maggiori importi da riconoscere per Euro 220.217, che sanano le posizioni fiscali pregresse, compresi gli indebiti utilizzati di crediti fiscali in compensazione.

I crediti verso altri, al 31/12/2020, pari a Euro 376.575 sono così costituiti:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti diversi verso soci	32.972	51.599	- 18.627
Crediti verso fornitori	15.217	12.826	2.391
Anticipi per acquisto immobili	315.956	90.301	225.655
Crediti verso Nuova Urbanistica	62.000	62.000	-
Crediti verso Gestore Servizi Energetici (GSE)	-	79.666	- 79.666
Credito verso Segretariato CER	27.760	27.760	-
Crediti verso CCFS	1.257	1.316	- 59
Altri crediti	215.607	219.447	- 3.840
Fondo svalutazione crediti diversi	- 294.194	- 294.814	620
CREDITI VERSO ALTRI	376.575	250.101	126.474

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.

Nel corso dell'esercizio sono state incassate le ultime rate dei crediti verso il Gestore Servizi Energetici (GSE) per complessivi Euro 79.666: i crediti erano relativi a contributi pluriennali riconosciuti sulla realizzazione di opere incrementative dell'efficienza energetica sugli stabili in proprietà indivisa.

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: alla data del 31/12/2020 erano stati corrisposti caparra e acconti per complessivi Euro 315.956.

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 31/12/2020 ammonta a Euro 294.194.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 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	1.016.301	1.016.301
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	60.428	60.428
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	99.415	99.415
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	376.575	376.575
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.552.719	1.552.719

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 Crediti diversi	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019	294.814	890.438	1.185.252
Utilizzo nell'esercizio	620	1.585	2.205
Accantonamento esercizio		119.253	119.253
Saldo al 31/12/2020	294.194	1.008.106	1.302.300

Il prolungarsi dell'emergenza sanitaria creata dal COVID-19 e le incertezze sulla ripresa e normalizzazione delle attività economiche ha inciso in maniera significativa sulla capacità di far fronte al regolare pagamento dei canoni di assegnazione da parte di molti soggetti. In particolare si è accentuata la morosità dei soggetti che si trovavano in difficoltà ancor prima della pandemia.

Si è ritenuto prudentiale operare un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione crediti per Euro 119.253, portando così il fondo svalutazione crediti verso clienti a Euro 1.008.106, pari a circa la metà del monte crediti complessivo.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
3.663.069	1.318.875	2.344.194

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.309.600	2.342.924	3.652.524
Denaro e altri valori in cassa	9.275	1.270	10.545
Totale disponibilità liquide	1.318.875	2.344.194	3.663.069

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
56.238	15.970	40.268

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 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	15.970	40.268	56.238
Totale ratei e risconti attivi	15.970	40.268	56.238

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

Descrizione	Importo
Assistenza informatica	326
Sicurezza e Privacy	372
Canoni e abbonamenti	776
Assicurazione automezzi	178
Polizze fideiussorie	7.020
Assicurazioni fabbricati	39.748
Assicurazioni dipendenti e CdA	5.905
Assicurazione attività sociali	1.913
	56.238

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
29.647.847	29.568.711	79.136

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	683.875	18.246	19.606		682.515
Riserve di rivalutazione	28.167.542	77.764	-		28.245.306
Riserva legale	668.539	-	-		668.539
Altre riserve					
Varie altre riserve	2	-	3		(1)
Totale altre riserve	2	-	3		(1)
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(31.416)	-	22.334		(53.750)
Utile (perdita) dell'esercizio	80.169	-	80.169	105.238	105.238
Totale patrimonio netto	29.568.711	96.010	122.112	105.238	29.647.847

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono 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 3.789.722, mentre è stata ricostituita con la destinazione di utili per Euro 77.724.

Il valore della quota di riserva ancora da ricostituire al 31/12/2020 risulta pari a Euro 2.258.003.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Capitale	682.515	B	-

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Riserve di rivalutazione	28.245.306	A,B	-
Riserva legale	668.539	A,B	1.414.498
Altre riserve			
Varie altre riserve	(1)		-
Totale altre riserve	(1)		-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(53.750)		-
Totale	29.542.609		1.414.498

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

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	(31.416)
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	34.036
Rilascio a rettifica di attività/passività	11.702
Valore di fine esercizio	(53.750)

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 2020 sono relative 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	700.433	1.542.253	28.120.275	(873.714)	29.489.247

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
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 precedente				80.169	80.169
Alla chiusura dell'esercizio precedente	683.875	668.539	28.136.128	80.169	29.568.711
Variazioni					
- Incrementi	18.246		77.764		96.010
- Decrementi	19.606		22.337	80.169	122.112
Risultato dell'esercizio corrente				105.238	105.238
Alla chiusura dell'esercizio corrente	682.515	668.539	28.191.555	105.238	29.647.847

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 3.789.722, mentre è stata ricostituita con la destinazione di utili per Euro 77.724. Il valore della quota di riserva ancora da ricostituire al 31/12/2020 risulta pari a Euro 2.258.003.

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

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione legge 72/1983	
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	28.245.306
	28.245.306

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
390.422	377.453	12.969

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	42.456	31.416	303.581	377.453

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	22.334	-	22.334
Utilizzo nell'esercizio	-	-	9.365	9.365
Totale variazioni	-	22.334	(9.365)	12.969
Valore di fine esercizio	42.456	53.750	294.216	390.422

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per rischi tributari del valore di Euro 42.456, invariato rispetto al 2019.

Gli strumenti finanziari derivati passivi, pari a Euro 53.750, 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 i 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.

Nel corso dell'esercizio è stata definita la causa in corso da anni con un condominio: i costi della chiusura della pratica, pari a Euro 8.735, sono stati rilevati a riduzione dell'apposito "fondo contenziosi".

Nello stato patrimoniale il Fondo mutualistico per attività sociali è iscritto tra gli altri fondi.

	31/12/2019	Utilizzi	31/12/2020
Controversie legali in corso	45.207	8.735	36.472
Fondo attività sociale	6.611		6.611
Fondo mutualità sociale	43.898	630	43.268
Fondo caldaie autonome	132.979		132.979
Fondo manutenzioni straordinarie	74.886		74.886
Totale Altri Fondi Rischi e Oneri	303.581	9.365	294.216

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
426.128	393.569	32.559

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	393.569
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	32.559

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Totale variazioni	32.559
Valore di fine esercizio	426.128

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 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.

Non sono stati corrisposti anticipi su Tfr nel corso del 2020.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
68.170.871	70.004.480	(1.833.609)

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	19.414.357	(1.457.774)	17.956.583	11.175.986	6.780.597	222.141
Debiti verso banche	42.641.571	(528.993)	42.112.578	1.435.335	40.677.243	33.693.570
Debiti verso altri finanziatori	1.986.046	11.975	1.998.021	374.785	1.623.236	1.623.236
Acconti	1.451.397	(37.377)	1.414.020	1.414.020	-	-
Debiti verso fornitori	1.177.268	(93.146)	1.084.122	1.084.122	-	-
Debiti verso imprese controllate	40.000	(10.600)	29.400	29.400	-	-
Debiti tributari	792.103	372.860	1.164.963	1.164.963	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	39.987	(6.191)	33.796	33.796	-	-
Altri debiti	2.461.751	(84.363)	2.377.388	1.165.524	1.211.864	-
Totale debiti	70.004.480	(1.833.609)	68.170.871	17.877.931	50.292.940	35.538.947

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 31/12/2019	19.414.357
Versamenti del periodo	4.768.336

Descrizione	Importo
Interessi capitalizzati	176.397
Prelievi del periodo	6.402.507
Saldo al 31/12/2020	17.956.583

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.

	31/12/2020	Scadenza	Tasso medio
Prestito da soci (libretti ordinari)	9.472.233	libero	0,75%
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2019	664.155	2021	1,20%
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2020	444.278	2022	1,18%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2016	1.039.598	2021	1,90%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2017	2.034.227	2022	1,90%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2018	1.876.974	2023	2,42%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2019	1.229.135	2024	2,42%
Prestito vincolato a 5 anni II° emissione 2019	973.842	2024	2,15%
Prestito vincolato a 10 anni emissione 2020	222.141	2030	1,64%
Finanziamento Soci	17.956.583		

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 Euro 88.627.827, 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	31/12/2020
A	Valore del prestito sociale	17.956.583
B	Patrimonio netto di riferimento	29.542.609
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,6078

Il risparmio sociale per la Cooperativa è strumento e risorsa finanziaria di fondamentale importanza per il perseguimento degli obiettivi statuari 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 1,6 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.

Passivo a lungo	
Patrimonio Netto	29.647.847
Prestito Sociale oltre	6.780.597
Banche oltre	40.677.243
Finanziatori oltre	1.623.236
Altri debiti oltre	1.211.864
Risconti oltre	3.999.870
TOTALE	83.940.657

Passivo a lungo	
Attivo immobilizzato	
Immobilizzazioni	90.116.383
Indice struttura finanziaria	0,9315

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 evidenzia comunque un costante incremento negli ultimi esercizi, 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.

Sull'indice di struttura ha inciso anche la moratoria ottenuta sui mutui, che ha di fatto prolungato di un anno le scadenze degli stessi.

Debiti verso Banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari a Euro 42.112.578, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Per interessi passivi su conti correnti	5	30	- 25
Rate di mutuo in scadenza	4.758	93.755	- 88.997
Finanziamento BPM - Legge 40/2020	600.000	-	600.000
Debito per interessi da "moratoria COVID"	675.704	-	675.704
Mutui ipotecari e anticipazioni fondiari	37.096.424	38.404.275	- 1.307.851
Mutui ipotecari frazionati	3.735.687	4.143.511	- 407.824
DEBITI VERSO BANCHE	42.112.578	42.641.571	528.993

Nel corso del 2020 la Cooperativa ha inoltrato ed ottenuto da Banco BPM un Finanziamento assistito dalla garanzia diretta del Fondo di garanzia delle PMI (Emergenza COVID-19) per un importo pari ad Euro 600.000 per la durata di 48 mesi.

In concomitanza con la richiesta di Finanziamento, sempre a sostegno delle imprese colpite dalla pandemia COVID-19, era stata inoltre inoltrata e concessa, la "moratoria COVID" sui mutui in essere, che prevede la sospensione totale della rata mutuo (capitale + interessi): agevolazione che, attraverso le varie proroghe, scadrà il 30/06/2021.

Sempre nel corso del 2020, è stata richiesta e concessa da INTESA SANPAOLO S.p.A. la "moratoria ABI" per un anno (Sospensione quota capitale) su due mutui gravanti su immobili a Patrimonio e precisamente: Rozzano – Via della Cooperazione 61/65 e Milano – Via Silla 124.

Le richieste di Finanziamento e Moratoria permetteranno di affrontare al meglio gli effetti finanziari che questa pandemia potrebbe generare sul nostro andamento societario, trovandoci quindi pronti ad affrontare con tempismo e capacità gli effetti economici/finanziari che questa emergenza sta provocando sull'economia generale.

I mutui ipotecari sono di seguito dettagliati, distinguendo quelli frazionati.

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31 /12/2020	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Bpm	04312522-fabbricati diversi	11.000.000	7.605.169	77.138	7.528.031	6.714.610
Bpm	0530222-via Roma	4.000.000	1.503.697	22.656	1.481.041	1.216.397
Bpm	100-00603171-Corsico, via Montessori Maria	68.000	56.248	760	55.489	46.266
Intesa	00-0074911070- Milano, via Castellammare 14	3.600.000	236.440	145.651	90.789	-
Bpm	0308334-Milano, via Benedetto Cacciatori 12	5.000.000	3.794.742	38.399	3.756.343	3.345.996
Bpm	4382214-Milano, via Caldera 111	6.000.000	5.720.526	57.707	5.662.819	5.044.164

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31 /12/2020	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Bpm	4441921-Milano, p.le della Cooperazione	2.250.000	2.114.611	21.331	2.093.280	1.864.592
Bpm	0530214-Milano, via Rasario	4.000.000	3.368.789	34.089	3.334.700	2.911.914
Bpm	200/04116112-Corsico, via lotti	8.700.000	7.190.329	156.330	7.033.998	6.282.418
Bpm	200/04116167 - via lotti, Corsico	1.800.000	1.487.634	32.404	1.455.230	1.299.755
Bpm	0753/0006129598 - Milano, Via Silla 124 A/B	1.000.000	442.471	6.914	435.557	361.415
Intesa	00-61871512-Milano, via Silla	2.400.000	1.969.085	9.899	1.959.185	1.648.049
Intesa	08-61368363-Rozzano, via Cooperazione	2.801.000	1.606.683	48.680	1.558.004	1.018.822
	Totale mutui non frazionati	52.619.000	37.096.424	651.958	36.444.466	31.754.398

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 2020 è pari a Euro 2.075. In concomitanza con i rogiti di un alloggio e di 2 box sono state estinte anticipatamente quote per Euro 199.684.

Il mutuo gravante su via Castellamare 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 entro il prossimo anno.

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.

Banca	Mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31/12 /2020	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Bpm	Mutuo Rozzano (4 alloggi)	820.000	672.076	10.694	661.382	140.341
Bpm	Mutuo Rozzano integrazione (3 alloggi)	525.000	430.293	123.799	306.494	-
Unipol	Mutuo Conca Fallata (2 alloggi)	386.000	292.937	177.590	115.347	-
Bpm	Mutuo Bareggio - via Piave (7 alloggi)	1.286.000	1.042.832	15.770	1.027.062	891.651
Bpm	Mutuo Buccinasco - lotto E (2 alloggi)	205.000	167.084	2.705	164.379	-
Bper	Mutuo Rozzano Casacoop (1 alloggio)	679.711	119.106	3.582	115.524	99.458
Bpm	Mutuo Assago (17 box)	328.000	292.037	3.910	288.127	254.585
BpLodi	Mutuo Assago (1 alloggio)	300.000	221.283	221.283	-	-
Bpm	Mutuo via Fratelli Zoia (1 alloggio)	160.000	134.321	134.321	-	-
Bper	Mutuo Trezzano TR5 (3 alloggi)	590.000	363.718	25.113	338.605	-
	Totale mutui frazionati	5.279.711	3.735.687	718.767	3.016.920	1.386.035

Debiti verso altri finanziatori

Il valore residuo del finanziamento acceso presso il Consorzio Finanziario per lo Sviluppo (CCFS), pari a Euro 357.926, comprensivo di interessi, 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.

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Anticipazioni da clienti	38.571	42.101	- 3.530
Caparre su assegnazione alloggi	417.400	470.750	- 53.350
Bareggio: c/costruzione	122.151	106.417	15.734
Assago Bazzano inferiore: c/costruzione	20.000	43.079	- 23.079
Conca Fallata c/costruzione	184.558	168.106	16.452
Rozzano-Casacoop: c/costruzione	19.567	24.113	- 4.546
Buccinasco: c/costruzione lotto E	101.367	98.825	2.542
Rozzano: c/costruzione	246.321	303.152	- 56.831
Zoia: c/costruzione	68.404	42.747	25.657
R13: c/costruzione	62.588	53.358	9.230
Immobili vari: c/costruzione	133.093	98.749	34.344
ACCONTI	1.414.020	1.451.397	37.377

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 1.084.122 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 93.146. Per Euro 377.687 riguardano fatture ancora da ricevere su prestazioni di servizi e acquisti di competenza dell'esercizio 2020.

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

Si segnala inoltre un debito di oltre Euro 100.000 verso Telecom per fatture ricevute fino al 2019 su contratti disdetti in anni precedenti: tale debito era stato più volte contestato alla società telefonica, ed in assenza di riscontro si era intrapresa un'azione legale, tuttora in attesa di definizione.

I debiti verso imprese controllate ammontano a Euro 29.400 e si riferiscono a importi da regolare in relazione 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:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ritenute su interessi di depositi sociali	55.941	55.576	365
Ritenute su stipendi e compensi collaboratori	28.081	35.094	- 7.013
Debiti per IRAP	37.723	45.449	- 7.726
Debiti per IRES	313.694	-	313.694
Debiti per imposte comunali	727.045	631.888	95.157
Altre imposte e tasse	2.479	1.060	1.419
Debito IVA	-	23.036	- 23.036
DEBITI TRIBUTARI	1.164.963	792.103	- 372.860

A seguito di una più approfondita analisi del trattamento fiscale delle plusvalenze sulla cessione di immobili rivalutati, voluta dal Consiglio d'Amministrazione si è rilevata l'errata determinazione delle imposte ai fini IRES per gli esercizi 2018 e 2019. Il CdA ha quindi optato per ricalcolo delle imposte degli esercizi precedenti e per la ritrasmissione dei modelli dichiarativi correttivi per sanare le posizioni pregresse.

L'effetto della correzione è pari a complessivi Euro 220.217, iscritti tra i debiti tributari in aggiunta alle imposte dell'esercizio. Nel paragrafo relativo alla determinazione delle imposte viene approfondita la modalità di calcolo ed i sottostanti riferimenti normativi.

Il debito per imposte comunali relative a IMU e TASI ammonta a Euro 727.045: a seguito di una sostanziale differenza tra gli immobili a sistema della Cooperativa e quelli risultanti al Comune di Milano, per gli anni 2017 e 2018 è stata inoltrata "istanza di autotutela". In attesa di un formale riscontro da parte degli uffici preposti, nel corso del 2021 è stato comunque programmato un piano di rientro del debito.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza

Ammontano a Euro 33.796 e sono costituiti principalmente da Debiti verso INPS determinato sulle retribuzioni di dicembre.

Altri debiti

Ammontano a Euro 2.377.388: per Euro 1.211.864 hanno scadenza superiore ai 12 mesi.

I debiti verso altri entro i 12 mesi sono pari a Euro 1.165.524 e sono frazionati tra numerosi soggetti. I valori più significativi, oltre a quanto riportato nel periodo precedente, riguardano:

- Debiti verso dipendenti: Euro 121.123 per ratei ferie, permessi e quota di 14° mensilità maturati a al 31 /12/2020;
- Debiti verso eredi: Euro 107.370 per capitale e prestito di soci deceduti da rendere ai legittimi eredi;
- 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;
- Debito per transazione dirigente: Euro 183.000;
- Indennizzo ad Archetipo per area Parco delle Rogge: Euro 82.000.

I debiti oltre i 12 mesi, pari a Euro 1.211.864, 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 31/12/2020 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	17.956.583	17.956.583
Debiti verso banche	42.112.578	42.112.578
Debiti verso altri finanziatori	1.998.021	1.998.021
Acconti	1.414.020	1.414.020
Debiti verso fornitori	1.084.122	1.084.122
Debiti verso imprese controllate	29.400	29.400
Debiti tributari	1.164.963	1.164.963
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.796	33.796
Altri debiti	2.377.388	2.377.388
Debiti	68.170.871	68.170.871

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

Banca	Mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12 /2020	Ipotecche	Scadenza
Bpm	Mutuo Rozzano (4 alloggi)	672.076	1.640.000	31-ago-2043
Bpm	Mutuo Rozzano integrazione (3 alloggi)	430.293	1.050.000	31-ago-2043
Unipol	Mutuo Conca Fallata (2 alloggi)	292.937	772.000	31-mag-2041
Bpm	Mutuo Bareggio - via Piave (7 alloggi)	1.042.832	2.572.000	31-mar-2044
Bpm	Mutuo Buccinasco - lotto E (2 alloggi)	167.084	410.000	31-lug-2043
Bper	Mutuo Rozzano Casacoop (1 alloggio)	119.106	1.359.422	30-set-2041
Bpm	Mutuo Assago (17 box)	292.037	656.000	30-giu-2046
BpLodi	Mutuo Assago (1 alloggio)	221.283	600.000	31-dic-2040
Bpm	Mutuo via Fratelli Zoia (1 alloggio)	134.321	320.000	31-ago-2040
Bper	Mutuo Trezzano TR5 (3 alloggi)	363.718	1.180.000	a rogito
	Totale mutui frazionati	3.735.687	10.559.422	

Mutui non frazionati

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12 /2020	Ipotecche	Scadenza
Bpm	04312522-fabbricati diversi	7.605.169	33.000.000	31-mar-2054
Bpm	0530222-via Roma	1.503.697	8.000.000	30-giu-2040
Bpm	100-00603171-Corsico, via Montessori Maria	56.248	136.000	31-gen-2040
Intesa	00-0074911070- Milano, via Castellammare 14	236.440	7.200.000	31-dic-2046
Bpm	0308334-Milano, via Benedetto Cacciatori 12	3.794.742	15.000.000	31-mar-2054
Bpm	4382214-Milano, via Caldera 111	5.720.526	12.000.000	31-mar-2054
Bpm	4441921-Milano, p.le della Cooperazione	2.114.611	4.500.000	31-mar-2054
Bpm	0530214-Milano, via Rasario	3.368.789	8.000.000	31-mar-2054
Bpm	200/04116112-Corsico, via Lotti	7.190.329	17.400.000	31-mar-2054
Bpm	200/04116167 - via Lotti, Corsico	1.487.634	3.600.000	31-mar-2054
Bpm	0753/0006129598 - Milano, Via Silla 124 A/B	442.471	2.000.000	31-gen-2045
Intesa	00-61871512-Milano, via Silla	1.969.085	4.800.000	01-mar-2048
Intesa	08-61368363-Rozzano, via Cooperazione	1.606.683	5.349.779	30-giu-2034
	Totale mutui non frazionati	37.096.424	120.985.779	

	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	-	-	17.956.583	17.956.583
Debiti verso banche	40.832.110	40.832.110	1.280.468	42.112.578

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso altri finanziatori	-	-	1.998.021	1.998.021
Acconti	-	-	1.414.020	1.414.020
Debiti verso fornitori	-	-	1.084.122	1.084.122
Debiti verso imprese controllate	-	-	29.400	29.400
Debiti tributari	-	-	1.164.963	1.164.963
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	33.796	33.796
Altri debiti	-	-	2.377.388	2.377.388
Totale debiti	40.832.110	40.832.110	27.338.761	68.170.871

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.151.783	4.384.280	(232.497)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	250	(250)	-
Risconti passivi	4.384.030	(232.247)	4.151.783
Totale ratei e risconti passivi	4.384.280	(232.497)	4.151.783

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

Descrizione	Importo
Risconti passivi contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione	1.040.462
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia	417.406
Risconti passivi contributo Comune Corsico-via lotti	1.891.287
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via Silla	389.893
Risconti passivi contributo regionale: Milano-via Silla II° pratica	412.735
	4.151.783

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I seguenti risconti presentano durata superiore ai 5 anni.

	Saldo 31/12/2020	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione 61-63-65	1.040.462	16.317	1.024.145	958.834
Contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia	417.406	5.284	412.122	390.988
Contributo Comune Corsico-via lotti	1.891.287	98.196	1.793.091	1.400.037
Contributo regionale: Milano-via Silla	389.893	19.985	369.908	289.915
Contributo regionale: Milano-via F.Ili Zoia II-pratica 18322	412.735	12.131	400.604	352.044
	4.151.783	151.913	3.999.870	3.391.818

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.789.866	5.974.726	(184.860)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.240.979	11.224.121	(4.983.142)
Variazioni rimanenze prodotti	(1.188.951)	(8.381.147)	7.192.196
Altri ricavi e proventi	737.838	3.131.752	(2.393.914)
Totale	5.789.866	5.974.726	(184.860)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	163.642	1.797.037	(1.633.395)
Vendite e prestazioni a soci	6.077.337	9.427.084	(3.349.747)
Totale	6.240.979	11.224.121	(4.983.142)

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	1.140.582
Vendite accessori	4.000
Fitti attivi	3.567.502
Altre	1.528.895
Totale	6.240.979

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	6.240.979
Totale	6.240.979

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 277.659. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.131.624	4.503.385	(371.761)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	43.070	24.219	18.851
Servizi	1.974.677	2.309.657	(334.980)
Godimento di beni di terzi	36.563	29.510	7.053
Salari e stipendi	563.431	585.121	(21.690)
Oneri sociali	192.550	208.981	(16.431)
Trattamento di fine rapporto	45.076	47.415	(2.339)
Altri costi del personale	187.474	41.731	145.743
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	88.073	143.446	(55.373)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	331.133	338.737	(7.604)
Svalutazioni crediti attivo circolante	119.253	108.646	10.607
Altri accantonamenti		12.862	(12.862)
Oneri diversi di gestione	550.324	653.060	(102.736)
Totale	4.131.624	4.503.385	(371.761)

Costi per servizi

Si evidenzia un risparmio generalizzato nei costi per servizi.

	Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Variazione
Gestione calore	243.912	295.230	- 51.318
Pulizie	187.411	234.644	- 47.233
Assicurazioni	148.849	157.324	- 8.475
Consulenze tecniche	93.086	143.612	- 50.526
Manutenzione immobili	116.617	110.299	6.318
Acqua calda	165.004	203.069	- 38.065
Manutenzioni diverse	67.863	75.723	- 7.860
Spese condominiali	407.170	416.799	- 9.629
Energia elettrica	77.030	104.966	- 27.936
Legali e notarili	89.614	99.189	- 9.575
Ripristino alloggi	6.280	1.800	4.480
Varie	30.961	31.557	- 596
Manutenzione centrali termiche	39.415	39.885	- 470
Telefoniche	43.462	49.945	- 6.483
Gestione ascensore	49.448	44.271	5.177
Manutenzione giardini	32.071	29.276	2.795
Consulenze fiscali e amministrative	46.077	112.984	- 66.907

	Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Variazione
Pubblicitarie e commerciali	8.820	35.290	- 26.470
Compenso amministratori	3.370	1.760	1.610
Compenso sindaci	38.400	43.870	- 5.470
Buoni pasto	20.355	27.191	- 6.836
Spese bancarie	22.167	13.451	8.716
Polizze fideiussorie	7.785	8.163	- 378
Postali e valori bollati	9.510	7.133	2.377
Certificazione bilancio	20.000	22.226	- 2.226
	1.974.677	2.309.657	- 334.980

Costi per il personale

La riorganizzazione aziendale, prevista dal piano di rilancio societario deliberato nel 2018, prosegue il suo iter: a fine esercizio si è definito l'accordo di transazione con il dirigente della Cooperativa. Il costo della transazione incide sugli altri costi del personale nel 2020, ma permetterà di ottenere un sensibile risparmio nei prossimi anni.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Come temuto lo scorso anno, la crisi sanitaria e le prolungate chiusure di alcune attività, si ripercuote sulle disponibilità dei soci, in particolare dei locatari di spazi commerciali. Si è assistito ad un accentuarsi delle criticità di incasso dei canoni e delle locazioni: si è quindi ritenuto prudente operare un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione crediti per Euro 119.253.

Oneri diversi di gestione

	Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Variazione
IMU	253.077	300.151	- 47.074
Minusvalenze patrimoniali	67.069	170.190	- 103.121
Sanzioni, penali e multe	26.244	12.619	13.625
Contributi associativi	13.000	11.745	1.255
TARI	18.371	18.371	-
Piccole spese	7.282	1.550	5.732
Imposta di registro	7.219	16.401	- 9.182
Imposta di bollo	3.039	2.371	668
Imposta pubblicitaria	227	227	-
Cosap	1.403	4.793	- 3.390
Imposte e tasse varie	641	1.923	- 1.282
Omaggi e contributi	3.568	2.578	990
Concessioni governative	-	439	- 439
CCIAA	1.040	-	1.040
Sopravvenienze passive	66.034	109.341	- 43.307
Altri oneri	82.110	361	81.749
	550.324	653.060	- 102.736

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 133.103. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(1.224.462)	(1.341.443)	116.981

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	50.610	101.147	(50.537)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.275.072)	(1.442.590)	167.518
Totale	(1.224.462)	(1.341.443)	116.981

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	1.030.753
Altri	244.319
Totale	1.275.072

Descrizione	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari			16.805	16.805
Interessi medio credito			1.011.611	1.011.611
Sconti o oneri finanziari			2.337	2.337
Interessi su finanziamenti	5.944	238.375		244.319
Totale	5.944	238.375	1.030.753	1.275.072

Altri proventi finanziari

Descrizione	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari e postali			22	22
Interessi su crediti commerciali	204	27.665		27.869
Altri proventi		17.635	5.084	22.719
Totale	204	45.300	5.106	50.610

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 alienazione immobili	200.266
Sopravvenienze attive per conguagli esercizio 2019	14.144
Conguagli spese condominiali esercizi precedenti	11.897
Incassi a seguito riconoscimento debito ex assegnatario	2.539
Sopravvenienze per chiusura posizioni debitorie pregresse	30.960
Saldo IRAP 2019 - DL 34/2020	17.853
Totale	277.659

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
Minusvalenze da alienazione immobili	36.213
Minusvalenza per smaltimento centrale termica non funzionante	30.856
Sopravvenienze passive per conguagli esercizio 2019	15.738
Conguagli spese condominiali esercizi precedenti	13.499
Sopravvenienze per costi esercizi precedenti	36.797
Totale	133.103

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
328.542	49.729	278.813

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	108.325	45.449	62.876
IRES	93.327		93.327
IRAP	14.998	45.449	(30.451)
Imposte relative a esercizi precedenti	220.217	4.280	215.937
Totale	328.542	49.729	278.813

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Una più approfondita analisi del trattamento fiscale delle plusvalenze sulla cessione di immobili rivalutati, ha rilevato l'errata determinazione delle imposte ai fini IRES per gli esercizi 2018 e 2019.

Gli immobili iscritti a patrimonio destinati all'assegnazione in godimento ai soci rientrano nella modalità di tassazione con il criterio del reddito fondiario (art.90 del TUIR). A differenza di quanto applicato finora, non rientrano in tale trattamento le plusvalenze e le minusvalenze realizzate sulla cessione del patrimonio immobiliare indiviso, che rientrano nelle regole ordinarie e più precisamente fanno riferimento agli art.86 e art.101 del TUIR.

Pertanto sulla base del corretto trattamento fiscale delle plusvalenze / minusvalenze, comprese quelle realizzate sugli immobili rivalutati, ai soli fini civilistici, sono state rideterminate le imposte IRES degli esercizi 2018 e 2019, rilevando le seguenti differenze da regolarizzare con il pagamento delle imposte:

- Esercizio 2018: maggiori imposte per Euro 97.681;
- Esercizio 2019: maggiori imposte per Euro 122.536.

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi optato per ricalcolo delle imposte degli esercizi precedenti e per la ritrasmissione dei modelli dichiarativi correttivi per sanare le posizioni pregresse: le conseguenti sanzioni saranno concordate con lo Studio del commercialista di riferimento.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico per l'esercizio 2020:

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

Risultato ante imposte	433.780		
Imposte esercizi precedenti	- 220.217		
IRAP dell'esercizio	- 14.998		
Nuovo utile civilistico		198.565	
Reddito esente		119.138	
Risultato civilistico soggetto a tassazione			79.427
Variazioni in aumento			
Canoni di godimento / costi alloggi	4.831.954		
Ammortamenti indeducibili	304.411		
Costi automezzi indeducibili	711		
Spese telefoniche indeducibili	8.721		
Accantonamenti a fondi	119.253		
Attività sociale	16.582		
Oneri straordinari indeducibili	78.266		
IMU	253.077		
Interessi passivi indeducibili	395.455		
IRAP	14.998		
Variazione in aumento riserve	5.957		
Imposte esercizi precedenti	220.217		
Svalutazioni rimanenze non realizzate	35.803		
Plusvalenza fiscale (rivalutazioni su cessioni)	805.919		
Totale variazioni in aumento		7.091.324	
Variazioni in diminuzione			
Canoni di godimento / rimborso spese alloggi	4.946.597		
Rendita catastale proprietà indivisa	392.576		
Contributi in conto capitale	152.314		
Utilizzo fondi	2.214		
IMU sede deducibili 60%	39.458		
Compensi collaboratori non pagati	1.500		
Contributi / agevolazioni COVID	18.822		
Interessi figurati da attualizzazione crediti	135		
Interessi deducibili ex art.96	136.154		

Risultato ante imposte	433.780		
Svalutazioni rimanenze es. precedenti realizzate	295.786		
Rateizzazione plusvalenza 2020 (5 anni)	775.978		
Totale variazioni in diminuzione		6.761.534	
Totale variazioni ai fini IRES			329.790
IMPONIBILE FISCALE			409.217
IRES lorda (24%)		98.212	
Detrazione imposte		4.885	
IRES NETTA DELL'ESERCIZIO			93.327

Determinazione dell'imponibile IRAP

Imponibile non istituzionale	421.248	
Imponibile istituzionale	537.546	
TOTALE		958.794
Deduzione Contributi	15.108	
Deduzione forfettaria	130.125	
Deduzione residuale	44.420	
TOTALE DEDUZIONI		189.653
Imponibile IRAP		769.141
IRAP (3,90%)		29.996
Dedotto 1° acconto aiuti di stato DL34/2020		14.998
IRAP NETTA DELL'ESERCIZIO		14.998

Si evidenzia che, a fronte delle disposizioni introdotte dall'art. 24 del D.L. 34/2020, la società è stata esonerata dal versamento del primo acconto IRAP 2020 per Euro 14.998: lo stesso viene comunque riconosciuto come contributo statale in detrazione dell'imposta di competenza dell'esercizio.

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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	6	6	
Operai	4	4	
Altri			
Totale	13	13	

A dicembre si è stipulato l'accordo transattivo per la rescissione del contratto di lavoro con il dirigente della Cooperativa: in forza dell'accordo il dipendente è rimasto nell'organico aziendale fino alla data del 31/12/2020.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello dei Dipendenti di Imprese della Distribuzione Cooperativa. Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è di seguito rappresentato.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	6
Operai	4
Totale Dipendenti	13

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	3.370	38.400

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	20.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	20.000

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 2019	recessi / esclusi	sottoscrizioni	nr quote finali	Capitale 2020
5,16	66	340,56	1		65	335,40
15,49	1421	22.011,29	41	3	1383	21.422,67
20,65	1	20,65			1	20,65
25,82	1193	30.803,26	20		1173	30.286,86
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	193	49.832,60	3		190	49.058,00
258,22	253	65.329,66	3		250	64.555,00
260,00	1979	514.540,00	65	70	1984	515.840,00
284,02	1	284,02			1	284,02
516,42	1	516,42			1	516,42
	5112	683.874,65	133	73	5052	682.515,21

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 31/12/2020, che non hanno subito variazioni nell'esercizio.

Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Annotazioni
1.927.056	1.927.056	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;

Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Annotazioni
33.546	33.546	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;
99.337	99.337	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	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	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	polizza fidejussoria rilasciata da "S2C Spa" a garanzia erogazione 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.
408.943	408.943	polizza fidejussoria rilasciata dalla "UnipolSai Assicurazioni" a favore del Comune di Rozzano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come addendum alla Convenzione Urbanistica P.I.I. N.6 PARCO delle ROGGE, al 50% con la Cooperativa Edificatrice Lavoratori.
179.332	179.332	polizza fidejussoria rilasciata a garanzia dell'attuazione complessiva degli interventi previsti dal P.I.I. - Comune di Milano: Via F.lli Zoia (Edificio C)
765.000	765.000	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	3.522.416	

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 verso QLS srl	60.428	Servizi commerciali
Debito commerciale verso Cultura e Servizi srl	29.400	Servizi sociali

Lo scorso esercizio era stato sottoscritto un contratto con la controllata Cultura & Servizi srl con oggetto la prestazione di servizi culturali e ricreativi ai soci della Cooperativa per un compenso annuo di Euro 40.000. Data la ridotta attività del 2020 a seguito delle limitazioni imposte dalla pandemia Covid-19, il compenso è stato ridotto a Euro 20.000

La Cooperativa fornisce servizi gestionali alla collegata QLS srl per un ricavo netto di Euro 60.428.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Il prolungarsi dell'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Le attività economiche stanno pian piano riprendendo a ritmi ridotti, in attesa del completamento della campagna vaccinale, che dovrebbe garantire l'immunità di massa entro l'autunno 2021.

La principale conseguenza di tale situazione per la Cooperativa riguarda la criticità nell'incasso dei canoni di godimento e delle locazioni commerciali: gli effetti economici e finanziari non sono attualmente valutabili e potrebbero variare in base ai tempi di ripresa dell'economia.

Si ritiene che tali ritardi e criticità non possano comunque pregiudicare la continuità aziendale.

Alla data di predisposizione del presente Bilancio non si evidenziano altri fatti di rilievo che abbiano inciso sugli equilibri economici e finanziari.

Si segnala che è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione la fusione per incorporazione della Cooperativa Zona 18, da portare all'approvazione dell'Assemblea dei soci.

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 destinati 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-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che la Cooperativa ha ricevuto i seguenti contributi da enti pubblici:

Euro 969 contributo sotto forma di credito d'imposta su servizi e acquisti per sanificazione COVID-19

Euro 4.500 da parte del Welfare Ambrosiano come "contributo all'abitare" in pagamento dei canoni di godimento per soggetti in difficoltà finanziaria.

Per completezza di informazione si segnala che la società non ha versato il saldo IRAP sui redditi 2019 per Euro 17.853 e il primo acconto IRAP per l'esercizio 2020 per Euro 14.998, in quanto esonerata dal contributo statale in base al disposto dell'art. 24 DL 34/2020.

In data 31/01/2020 è stata inoltre incassata l'ultima 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 31/12/2020	Euro	105.238
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	3.157
a parziale ricostituzione riserva rivalutazione DL185/2008	Euro	102.081

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, 22/06/2021