

COOP. EDIF. OPERAIA FILIPPO CORRIDONI SOC. A RL

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20153 MILANO (MI) PIAZZA ANITA GARIBALDI N. 13
Codice Fiscale	03182660153
Numero Rea	MI 81681
P.I.	03182660153
Capitale Sociale Euro	29073.32 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	A102085

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	1.000
Totale immobilizzazioni immateriali	-	1.000
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	38.571.258	38.469.839
2) impianti e macchinario	95.370	149.090
4) altri beni	1.066	2.001
5) immobilizzazioni in corso e acconti	66.000	66.000
Totale immobilizzazioni materiali	38.733.694	38.686.930
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	64.305	64.305
Totale partecipazioni	64.305	64.305
Totale immobilizzazioni finanziarie	64.305	64.305
Totale immobilizzazioni (B)	38.797.999	38.752.235
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	165.077	222.215
Totale crediti verso clienti	165.077	222.215
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	186.174	234.012
Totale crediti tributari	186.174	234.012
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.115	46.167
esigibili oltre l'esercizio successivo	354.357	354.357
Totale crediti verso altri	415.472	400.524
Totale crediti	766.723	856.751
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.782.639	1.461.343
3) danaro e valori in cassa	3.343	2.177
Totale disponibilità liquide	1.785.982	1.463.520
Totale attivo circolante (C)	2.552.705	2.320.271
D) Ratei e risconti	13.356	15.148
Totale attivo	41.364.060	41.087.654
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	29.073	28.738
III - Riserve di rivalutazione		
	17.734.751	17.734.751
IV - Riserva legale		
	1.226.153	1.126.621
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.067.684	4.845.397
Varie altre riserve	-	(3)
Totale altre riserve	5.067.684	4.845.394

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	408.034	331.772
Totale patrimonio netto	24.465.695	24.067.276
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	293.131	293.131
Totale fondi per rischi ed oneri	293.131	293.131
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	110.799	142.602
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.838.682	7.862.060
Totale debiti verso soci per finanziamenti	7.838.682	7.862.060
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	552.328	253.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.903.437	7.184.637
Totale debiti verso banche	7.455.765	7.438.185
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	302.755	339.736
Totale debiti verso fornitori	302.755	339.736
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.872	113.870
Totale debiti tributari	95.872	113.870
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.538	8.587
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.538	8.587
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	102.291	51.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	600.276	629.781
Totale altri debiti	702.567	680.901
Totale debiti	16.403.179	16.443.339
E) Ratei e risconti	91.256	141.306
Totale passivo	41.364.060	41.087.654

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.175.426	2.177.358
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.997	2.907
altri	42.600	62.577
Totale altri ricavi e proventi	48.597	65.484
Totale valore della produzione	2.224.023	2.242.842
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.396	18.795
7) per servizi	1.100.955	1.218.565
9) per il personale		
a) salari e stipendi	156.366	176.083
b) oneri sociali	53.945	59.452
c) trattamento di fine rapporto	12.736	14.365
e) altri costi	1.497	-
Totale costi per il personale	224.544	249.900
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.000	1.000
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	61.114	49.712
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	32.829	21.740
Totale ammortamenti e svalutazioni	94.943	72.452
14) oneri diversi di gestione	69.833	52.217
Totale costi della produzione	1.510.671	1.611.929
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	713.352	630.913
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	538	746
Totale proventi diversi dai precedenti	538	746
Totale altri proventi finanziari	538	746
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	234.446	212.259
Totale interessi e altri oneri finanziari	234.446	212.259
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(233.908)	(211.513)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	479.444	419.400
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	71.410	87.628
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	71.410	87.628
21) Utile (perdita) dell'esercizio	408.034	331.772

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	408.034	331.772
Imposte sul reddito	71.410	87.628
Interessi passivi/(attivi)	233.908	211.513
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	713.352	630.913
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	13.875
Ammortamenti delle immobilizzazioni	62.114	50.712
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	62.114	64.587
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	775.466	695.500
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	57.138	(18.633)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(36.981)	90.889
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.792	(8.293)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(50.050)	(21.623)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	55.275	(194.537)
Totale variazioni del capitale circolante netto	27.174	(152.197)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	802.640	543.303
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(233.908)	(211.513)
(Imposte sul reddito pagate)	(91.176)	(56.277)
(Utilizzo dei fondi)	(31.803)	-
Totale altre rettifiche	(356.887)	(267.790)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	445.753	275.513
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(107.878)	(217.700)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(2.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(107.878)	(219.700)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	298.780	(10.966)
(Rimborso finanziamenti)	(304.578)	(740.317)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(9.615)	(11.021)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(15.413)	(762.304)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	322.462	(706.491)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.461.343	2.167.615
Danaro e valori in cassa	2.177	2.395
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.463.520	2.170.010
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.782.639	1.461.343

Danaro e valori in cassa	3.343	2.177
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.785.982	1.463.520

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 408.034.

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice Operaia Filippo Corridoni Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2019 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e dei Ragionieri.

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue.

Il bilancio viene approvato utilizzando il maggior termine di 180 giorni, ai sensi e per effetto dell'art. 106 del D.L. del 17 marzo 2020, n. 18 emanato a seguito dell'espandersi nel mondo della pandemia verificatasi attraverso il contagio del COVID-19. A tale proposito è opportuno rendere noto che la nostra cooperativa si è immediatamente adoperata per rispondere alle misure di sicurezza indicate nei vari decreti emanati dal governo, introducendo una serie di provvedimenti finalizzati a ridurre il più possibile le probabilità di diffusione del contagio. Abbiamo fatto in modo che il personale dipendente che aveva necessità di recarsi in ufficio per espletare alcune mansioni per le quali si è resa indispensabile la presenza c/o la nostra sede, lo facesse con turnazioni programmate, ed è stato dotato di tutte le disposizioni di sicurezza previste dai vari DPCM (quali mascherine, disinfettanti, guanti, distanze di sicurezza e sanificazione degli uffici). I servizi essenziali richiesti dai soci sono stati garantiti attraverso i canali telefonici, di posta elettronica o allo sportello ma solo su appuntamenti. Sono state comunque assicurate le manutenzioni in emergenza e le pulizie negli stabili.

Attività svolte

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata ed agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione, peraltro molto modeste, rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra cooperativa non appartiene che ai propri soci persone fisiche regolarmente iscritte nel libro soci. Non vi sono, quindi, società che possano vantare diritti di controllo verso la nostra società la quale, come è noto, soggiace alle disposizioni di Legge, di Statuto, di Regolamenti e di deliberazioni regolarmente assunti dagli organi democraticamente eletti dai soci, che in sede assembleare rappresentano l'organo massimo di controllo e di indirizzo.

Criteri di formazione

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

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

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

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica 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, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per il fabbricato costituito dalla sede della Cooperativa l'ammortamento è effettuato con l'aliquota del 3%.

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.

Materiali

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati - sede sociale	3 %
Macchine elettroniche ufficio	20 %
Mobili e arredi	12 %
Impianti e macchinari	15 %
Impianti d'allarme	30 %
Impianti (ascensori)	20 %
Impianti termici	20 %

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

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.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Fondi per 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, ed 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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

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.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	1.000	(1.000)

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	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.000	1.000
Valore di bilancio	1.000	1.000
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	1.000	1.000
Totale variazioni	(1.000)	(1.000)

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
38.733.694	38.686.930	46.764

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	21.510.687	808.809	7.013	56.137	66.000	22.448.646
Rivalutazioni	17.023.727	-	-	-	-	17.023.727
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	64.575	659.719	7.013	54.136	-	785.443
Valore di bilancio	38.469.839	149.090	-	2.001	66.000	38.686.930
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	107.877	-	-	1	-	107.878
Ammortamento dell'esercizio	6.458	53.720	-	936	-	61.114
Totale variazioni	101.419	(53.720)	-	(935)	-	46.764
Valore di fine esercizio						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	38.642.291	808.809	7.013	56.138	66.000	39.580.251
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	71.033	713.439	7.013	55.072	-	846.557
Valore di bilancio	38.571.258	95.370	-	1.066	66.000	38.733.694

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione	Costo storico	Rivalutazione	31/12/2018	Incrementi	Ammort.	31/12/2019
Immobile via Roane	3.937.173	4.823.510	8.760.684	0		8.760.684
Immobile Via Scanini n. 58	8.704.991	6.660.602	15.365.593	33.655		15.399.248
Immobile Piazza A.Garibaldi	2.071.707	2.598.841	4.670.548	74.221		4.744.769
Ufficio Cooperativa Piazza A. Garibaldi	142.839	72.411	215.250	-		215.250
Immobile Via P. Colla	1.434.925	1.897.937	3.332.862	0		3.332.862
Box Via Scanini	50.174	126.226	176.400	0		176.400
Immobile Via Q. Romano	3.965.584	203.210	4.168.794	0		4.168.794
Immobile di Via Cechov	1.203.294	640.990	1.844.284	0		1.844.284
F.do ammot. Ufficio cooperativa			-64.575		-6.458	- 71.033
Totale	21.510.688	17.023.727	38.469.839	107.877	-6.458	38.571.258

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	17.023.727	17.023.727
Totale	17.023.727	17.023.727

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
64.305	64.305	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	64.305	64.305

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	64.305	64.305
Valore di fine esercizio		
Costo	64.305	64.305
Valore di bilancio	64.305	64.305

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Con riferimento alle informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie di cui all'art. art. 2427-bis, primo comma, n. 2 del codice civile si segnala che nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	64.305	64.305

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Prospettive Urbane spa	2.213	2.213
G.M.Gestione Multiservice srl	62.092	62.092
Totale	64.305	64.305

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
766.723	856.751	(90.028)

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	222.215	(57.138)	165.077	165.077	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	234.012	(47.838)	186.174	186.174	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	400.524	14.948	415.472	61.115	354.357
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	856.751	(90.028)	766.723	412.366	354.357

I Crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso soci e clienti	267.467	264.901
Crediti v/soci per spese ascensori	5.973	9.754
Crediti verso soci per conguaglio spese	8.818	15.173
Crediti per fatture da emettere	7.585	10.380

Fondo svalutaz. crediti	-124.765	-91.936
Crediti v/terzi - tosap	0	13.944
Totale	165.077	222.215

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

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Ritenute acconto interessi attivi	35	51
Acconti IRAP	6.555	6.252
Acconti IRES	81.022	71.696
Credito IRAP da dichiarazione	-	151
Crediti IRES da dichiarazione	-	5.960
Crediti per imposta sostitutiva TFR	64	18
Erario c/iva	98.498	149.884
Irpeg rimborso oltre 12 m	66.650	66.650
Fondo svalutaz. Crediti irpeg	- 66.650	- 66.650
Totale crediti tributari	186.174	234.012

I **crediti verso altri** sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso INAIL	372	137
Crediti verso condominio P.zza A. Garibaldi	60.111	46.031
Crediti v/cassa edile	330	-
Fornitori c/anticipi	301	-
Crediti v/Settimo Borgo	354.357	354.357
Totale debiti tributari	415.472	400.524

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	165.077	165.077
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	186.174	186.174
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	415.472	415.472
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	766.723	766.723

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 ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2018	91.936	91.936
Accantonamento esercizio	32.829	32.829
Saldo al 31/12/2019	124.765	124.765

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.785.982	1.463.520	322.462

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.461.343	321.296	1.782.639
Denaro e altri valori in cassa	2.177	1.166	3.343
Totale disponibilità liquide	1.463.520	322.462	1.785.982

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.356	15.148	(1.792)

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.646	(1.646)	-
Risconti attivi	13.502	(146)	13.356
Totale ratei e risconti attivi	15.148	(1.792)	13.356

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutuo Scanini 58 C-D	13.353
Oneri su mutui	3
	13.356

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
24.465.695	24.067.276	398.419

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	28.738	1.343	1.008		29.073
Riserve di rivalutazione	17.734.751	-	-		17.734.751
Riserva legale	1.126.621	99.532	-		1.226.153
Altre riserve					
Riserva straordinaria	4.845.397	222.287	-		5.067.684
Varie altre riserve	(3)	3	-		-
Totale altre riserve	4.845.394	222.290	-		5.067.684
Utile (perdita) dell'esercizio	331.772	76.262	-	408.034	408.034
Totale patrimonio netto	24.067.276	399.427	1.008	408.034	24.465.695

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così 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.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	29.073	B	29.073
Riserve di rivalutazione	17.734.751	A,B	17.734.751
Riserva legale	1.226.153	A,B	1.226.153
Altre riserve			
Riserva straordinaria	5.067.684	A,B,C,D	5.067.684
Totale altre riserve	5.067.684		5.067.684
Totale	24.057.661		24.057.661
Quota non distribuibile			29.073
Residua quota distribuibile			24.028.588

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

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	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	29.202	1.021.105	22.344.497	351.721	23.746.525
Altre variazioni					
incrementi	594	105.516	235.653	331.772	673.535
decrementi	1.058		5	351.721	352.784
Risultato dell'esercizio precedente				331.772	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	28.738	1.126.621	22.580.145	331.772	24.067.276
Altre variazioni					
incrementi	1.343	99.532	222.290	76.262	399.427
decrementi	1.008				1.008
Risultato dell'esercizio corrente				408.034	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	29.073	1.226.153	22.802.435	408.034	24.465.695

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva Legale	1.226.153
Riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	5.067.684
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	17.023.727
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	525.225
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	185.799
	24.028.588

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
293.131	293.131	

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
110.799	142.602	(31.803)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	142.602
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Utilizzo nell'esercizio	31.803
Totale variazioni	(31.803)
Valore di fine esercizio	110.799

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
16.403.179	16.443.339	(40.160)

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	7.862.060	(23.378)	7.838.682	7.838.682	-	-
Debiti verso banche	7.438.185	17.580	7.455.765	552.328	6.903.437	5.111.571
Debiti verso fornitori	339.736	(36.981)	302.755	302.755	-	-
Debiti tributari	113.870	(17.998)	95.872	95.872	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.587	(1.049)	7.538	7.538	-	-
Altri debiti	680.901	21.666	702.567	102.291	600.276	-
Totale debiti	16.443.339	(40.160)	16.403.179	8.899.466	7.503.713	5.111.571

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei Presiti Sociali al 31/12/2019 è pari a euro 7.838.682 così suddiviso:

- o Prestiti Sociali vincolati euro 0
- o Prestiti Sociali non vincolati euro 7.838.682
- o

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'Ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

La legge e la Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il prestito sociale, canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

Infatti, alla data del 31 dicembre 2019, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO			
A	Capitale sociale		29.073
C	III. Riserva di rivalutazione		17.734.751
D	IV. Riserva legale		6.293.837
K	IX. Utile d'esercizio 97%		395.793
M	Totale patrimonio netto		24.453.455
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)		73.360.364

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 7.838.682, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$\frac{(\text{Pat} + \text{Dm/l})}{\text{AI}}$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		24.453.455
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	6.903.437	
6	Fondi e TFR	403.930	
14	Altri debiti	1.004.206	
	Totale debiti medio/lungo		8.311.573
A	Totale Pat + Dm/l		32.765.027
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	-	
	II - Materiali	38.667.694	
	III finanziarie	64.305	
B	Totale AI		38.731.999
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,85 <1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,85$ quindi < 1 .

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

Si osservi l'andamento dei prestiti alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2015	2016	2017	2018	2019
Prestito sociale (Euro)	8.556.914	8.612.289	8.341.954	7.862.060	7.838.682
n. soci	1.143	1.149	1.131	1.113	1.126
n. soci ammessi nell'anno	32	40	15	23	52
n. soci recessi nell'anno	30	34	36	41	39

Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Nella nostra cooperativa i prelevamenti dei soci degli ultimi cinque esercizi dimostrano che la percentuale degli stessi prelevamenti non ha mai superato il 15 per cento, che è ben al di sotto del 30 per cento previsto dalla Banca d'Italia, per tale ragione l'allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione del 20 e 80 per cento è condivisibile e ragionevole.

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 7.838.682 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 20% pari a euro 1.567.736
- A medio lungo termine 80% pari a euro 6.270.946

Con tale distinzione l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		24.453.455
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	80% dei prestiti non vincolati	6.270.946	
4	verso banche	6.903.437	
6	Fondi e TFR	403.930	
14	Altri debiti	1.004.206	
	Totale debiti medio/lungo		14.582.518
A	Totale Pat + Dm/I		39.035.973
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	-	
	II - Materiali	38.667.694	
	III finanziarie	64.305	
B	Totale AI		38.731.999
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,0078 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,0078$ quindi > 1 , quindi è un indice positivo.

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017 n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è di euro 74.595,57.

- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;

- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono in deducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**".

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. In base a quanto previsto dalla circolare n. 229 del 21/04/1999, e dai successivi aggiornamenti, nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell'I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	7.862.060
Versamenti del periodo	717.044
Interessi capitalizzati	62.598
Prelevi	(803.020)
Saldo al 31/12/2019	7.838.682

I debiti v/banche per mutui pari a €. 7.455.765 sono debiti che la cooperativa ha acceso con gli istituti di credito e sono assistiti da garanzia reale sugli immobili sociali.

Il dettaglio dei mutui passivi è riportato nella seguente tabella:

Banca e n. mutuo	Stabile	rate residue		importo residuo al 31/12/2019	rimborsi entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	rimborsi oltre 5 anni
		N.	Periodicità				
	Immobili	N.	Periodicità				
INTESA n. 6092837	Q. Romano 48	30	Semestrali	1.954.360	100.299	438.976	1.415.085
COMUNE	Roane 5	3	Annuali	7.747	2.582	5.164	0
AGEVOLATO N.6311252	Roane n. 2	1	Semestrali	20.551	20.551		0

Banca e n. mutuo	Stabile	rate residue		importo residuo al 31/12/2019	rimborsi entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	rimborsi oltre 5 anni
BPM mutuo n. 516648	Via Cechov n. 20	59	Trimestrali	560.338	31.268	137.080	391.990
BPM mutuo n. 516647	Via Cechov n. 20	59	Trimestrali	35.171	1.963	8.604	24.604
INTESA n. 10403608	Scanini n. 58 N/O	37	Semestrali	707.138	23.039	105.473	578.626
Veneto Banca mutuo n.305982	A. Scanini 58 /ABL	82	Trimestrali	985.700	41.932	173.623	770.144
Intesa San Paolo n. 61318188	A. Scanini 58/C-D	50	Semestrali	913.483	19.973	89.697	803.812
Intesa San Paolo n. 48644855	Roane 4-7-8	45	Trimestrali	1.894.180	144.688	622.183	1.127.309
Unicredit Banca n. 8229139	Chirografario	9	Trimestrali	377.097	166.032	211.066	0
				7.455.765	552.328	1.791.866	5.111.572

I **debiti tributari** al 31/12/2019 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti v/Esattoria IRPEF dipendenti	2.460
Debiti v/erario per ritenuta interessi soci	21.995
Debiti v/Erario per imposta sost. TFR	7
Debiti per IRAP	5.786
Debiti per IRES	65.624
Totale debiti tributari	95.872

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al costo ammortizzato al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I **altri debiti** al 31/12/2019 risultano così costituiti:

Altri debiti	31/12/2019	31/12/2018
Debiti v/dipendenti	4.295	5.068
Debiti v/soci per deposito in eccesso	6.752	22.815
Debiti v/soci per ascensori	77	-
Clients c/anticipi	912	603
Debiti v/Amm.ne Iervolino	-	286
Debiti verso condominio Piazza A. Garibaldi, 13	-	15.341
Debiti verso Amm.ne Via Cechov,20	285	-
Debiti v/soci per risarcimento danni	2.800	-
Debiti diversi	87.170	7.008
Debiti per cauzioni dei soci	537.490	533.633
Deposito vincolato via quinto romano	62.786	96.148
Totale debiti verso altri	702.567	680.901

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	7.838.682	7.838.682

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	7.455.765	7.455.765
Debiti verso fornitori	302.755	302.755
Debiti tributari	95.872	95.872
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.538	7.538
Altri debiti	702.567	702.567
Debiti	16.403.179	16.403.179

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.):

	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	-	-	7.838.682	7.838.682
Debiti verso banche	7.455.765	7.455.765	-	7.455.765
Debiti verso fornitori	-	-	302.755	302.755
Debiti tributari	-	-	95.872	95.872
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.538	7.538
Altri debiti	-	-	702.567	702.567
Totale debiti	7.455.765	7.455.765	8.947.414	16.403.179

Le garanzie sono le seguenti:

Immobile	Importo ipoteca
Via Roane, 5	103.291
Via Quinto Romano, 48	6.197.484
Via Roane, 2	697.218
Via A. Cechov, 20	2.838.693
Via Scanini 58/N e O	1.350.000
Via Scanini 58/A-B-L	2.340.000
Via A. Scanini 58/C-D	2.000.000
Via Roane 4 - 7 - 8	4.000.000
Totale	19.526.686

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	7.838.682
Totale	7.838.682

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
91.256	141.306	(50.050)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	116.520	(31.974)	84.546
Risconti passivi	24.786	(18.076)	6.710
Totale ratei e risconti passivi	141.306	(50.050)	91.256

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

Descrizione	Importo
Residuo rateo riscald. 2016	55.079
Stipendi	12.512
Contributi	3.412
Interessi su mutuo Roane 4-7-8	13.496
Manut. Ascensori SC58 E-F-G-H-I-M	46
Rimborso tapparelle e grate di protezione	2.663
Rimborso zanzariere	347
Rimborso lavori vari c/o alloggi	3.700
Altri di ammontare non apprezzabile	1
	91.256

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.224.023	2.242.842	(18.819)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.175.426	2.177.358	(1.932)
Altri ricavi e proventi	48.597	65.484	(16.887)
Totale	2.224.023	2.242.842	(18.819)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi vendite e prestazioni	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Canoni di godimento alloggi	1.138.283	1.129.771	8.512
Canoni di godimento box	29.581	29.478	103
Rimborso riscaldamento alloggi	321.010	322.440	- 1.429
Rimb. spese manutenzione alloggi	385.879	382.671	3.209
Rimborso spese ascensori	49.575	45.847	3.728
Rimborso spese accessorie	102.162	115.517	- 13.355
Rimborsi spese cantine garagini solai	10.957	11.034	- 77
Rimborso posti auto	19.259	20.772	- 1.513
Rimborso spese manutenzione staord.	71.832	73.816	- 1.984
Locazioni a terzi	18.000	18.000	-
Rimb. riscaldamento parti commerciali	26.788	25.177	1.611
Rimborso Riscaldamento Box	2.100	2.836	- 735
Totale	2.175.426	2.177.358	- 1.932

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
Prestazioni di servizi	2.175.426
Totale	2.175.426

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	2.175.426
Totale	2.175.426

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.510.671	1.611.929	(101.258)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	20.396	18.795	1.601
Servizi	1.100.955	1.218.565	(117.610)
Salari e stipendi	156.366	176.083	(19.717)
Oneri sociali	53.945	59.452	(5.507)
Trattamento di fine rapporto	12.736	14.365	(1.629)
Altri costi del personale	1.497		1.497
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.000	1.000	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	61.114	49.712	11.402
Svalutazioni crediti attivo circolante	32.829	21.740	11.089
Oneri diversi di gestione	69.833	52.217	17.616
Totale	1.510.671	1.611.929	(101.258)

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Materiale per pulizie	8.638	9.486	- 848
Acquisti materiale elettrico	694	6	688
Spese varie	1.390	2.615	- 1.225
Materiali per macchine ufficio	759	752	7
Acquisti vari	-	-	-
Spese varie da addebitare	5.134	1.666	3.468
cancelleria e stampati	3.716	4.270	- 554
Beni inf. € 516	65	-	65
Totale	20.396	18.795	1.601

Costi per servizi

Vengono di seguito elencati dettagliatamente:

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Energia elettrica:	38.642	36.688	1.955
Riscaldamento	424.678	358.753	65.925
Acqua	41.585	44.340	- 2.755
Manutenzioni giardini:	9.347	9.735	- 388
Materiale per manutenzioni	7.962	28.512	- 20.551
Manutenzioni ordinarie:	36.011	65.044	- 29.033

Manut. immobili - tende da sole	189.428	355.986	-	166.558
Costo zanzariere	2.214	369		1.845
Costi tende da sole	-	628	-	628
Manutenz. Ascensori:	50.121	47.249		2.872
Manutenzione Servoscala Scanini 58 scala L	426	1.006	-	580
Servizi di pulizia stabili	84.728	55.713		29.014
Disinfestazione e derattizzazione	12.127	8.457		3.670
Spese condominiali	-	29.454	-	29.454
Manutenzione impianti	32.917	34.962	-	2.045
Scheda Carburante	446	497	-	51
Spese per automezzi(bollo, manutenz)	781	915	-	134
Manutenz. macchine ufficio	628	-		628
Manutenzione hardware	949	1.212	-	263
Manutenzione software	4.172	2.840		1.332
Manutenzione sito internet	240	265	-	25
Legali e notari	11.255	25.321	-	14.066
Consulenze tecniche per ristrutturazioni	9.369	7.391		1.978
Consulenze amministrative	26.462	24.482		1.980
Consulenze del personale	3.453	3.207		245
Compenso collegio sindacale	1.167	-		1.167
Telefoniche	5.104	2.865		2.239
Trasporti	26	15		11
Postali e valori bollati	3.667	3.237		429
Assicurazioni stabili	28.433	26.901		1.533
Assicurazioni diverse	7.198	7.188		9
Assicurazioni	469	426		43
Rappresentanze e promozionali	5.671	6.251	-	580
Sinistri su stabili	1.790	8.500	-	6.710
Revisioni e certificazioni	15.667	16.116	-	449
Spese condominiali via Cechov 20	35.761	-		35.761
Spese e commissioni bancarie	8.063	4.039		4.024
Totale	1.100.955	1.218.565	-	117.609

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

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.

Oneri diversi di gestione

Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Oneri diversi di gestione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Omaggi inferiori a € 25,82	1.250	1.250	-
IMU	28.658	26.363	2.295

Oneri diversi di gestione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione	
TASI	2.170	2.250	-	80
Tassa rifiuti	2.166	-		2.166
Passi carrai	775	775		-
Imposta di registro	725	1.875	-	1.150
Imposta di bollo	214	278	-	63
Diritti camerari	250	250		-
Multe Tarsu	673	2.312	-	1.639
Contributi associativi	10.927	7.000		3.927
Oblazioni e contributi	3.337	4.037	-	700
Abbuoni e arrotondamenti passivi	50	67	-	17
Sopravven. passiva	17.638	5.761		11.877
Contributi beneficenza	1.000	-		1.000
Totale	69.833	52.217		17.615

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(233.908)	(211.513)	(22.395)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	538	746	(208)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(234.446)	(212.259)	(22.187)
Totale	(233.908)	(211.513)	(22.395)

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	147.604
Altri	86.842
Totale	234.446

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	147.604	147.604
Altri oneri su operazioni finanziarie	86.842	86.842
Totale	234.446	234.446

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	134	134
Altri proventi	404	404
Totale	538	538

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
71.410	87.628	(16.218)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	71.410	87.628	(16.218)
IRES	65.624	81.073	(15.449)
IRAP	5.786	6.555	(769)
Totale	71.410	87.628	(16.218)

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	479.444	
Onere fiscale teorico (%)	24	115.067
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	1.140.572	
Spese relative agli immobili	1.131.266	
imu	29.383	
Ammortamenti	3.029	
Sanzioni	673	
sopravv. Passive e perdite su partecipazioni	17.638	
Interessi passivi indeducibili	90.752	
Accantonamenti per rischi su crediti	32.829	
Oblazioni e rappresentanza	10.008	
Totale	2.456.150	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(1.138.283)	
57% dell'utile dell'esercizio	(232.579)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(37.406)	
deduzione del 50% dell'imu imm. Strumentali	(3.525)	
Contributo comunale sugli immobili	(1.647)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(234.730)	
Rimborsi spese	(980.697)	
10% IRAP	(656)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(32.638)	
Totale	(2.662.161)	

Descrizione	Valore	Imposte
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	273.433	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		65.624

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Impiegati	2	2	
Operai	4	5	(1)
Totale	6	7	(1)

Contratti di Lavoro applicati:

- Contratto collettivo nazionale di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati.
- Contratto collettivo nazionale di lavoro edili (dipendenti dalle imprese edili ed affini)

	Numero medio
Impiegati	2
Operai	4
Totale Dipendenti	6

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

	Sindaci
Compensi	1.167

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 dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.347
Altri servizi di verifica svolti	8.320
Servizi di consulenza fiscale	26.462
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	42.129

Compenso del Revisore Unico Euro 8.320.

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Quote	1.113	26
Totale	1.113	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Quote	1.113	26	1.126	26
Totale	1.113	-	1.126	-

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c., si segnala che è stata fatta l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del COVID-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Cooperativa: sulla base di quanto attualmente disponibile e degli scenari allo stato configurabili, non sono sorte evidenze che possano mettere in discussione la sussistenza del presupposto della continuità. Gli eventi di cui abbiamo fatto cenno, non hanno in ogni caso modificato la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultante dal bilancio al 31.12.2019, che stiamo sottoponendo all'approvazione dell'assemblea dei soci.

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 sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni. I contributi ricevuti nel 2019 sono di seguito dettagliati:

Soggetto erogante (denominazione e codice fiscale)	contributo ricevuto	data incasso contributo	causale - descrizione
Comune di Milano - cod. fiscale 01199250158	4.349,46	09/12/2019	contributo per intervento di abbattimento barriere architettoniche - graduatoria 2012 /2013 n. 151 - PG 0586402/2019
Comune di Milano - cod. fiscale 01199250158	984,27	30/06/2019	contributo su mutuo n. 0917061470558 per intervento di recupero edilizio su nostra proprietà di Milano - Via Roane 2 - per effetto della Convenzione con il Comune di Milano ai sensi degli art. 17 comma 1 e 18 DPR 6.6.2001 n. 380 stipulata il 07/05/2004 con atto Notaio Loviseti - rep. 275308/36640
Comune di Milano - cod. fiscale 01199250158	662,90	31/12/2019	contributo su mutuo n. 0917061470558 per intervento di recupero edilizio su nostra proprietà di Milano - Via Roane 2 - per effetto della Convenzione con il Comune di Milano ai sensi degli art. 17 comma 1 e 18 DPR 6.6.2001 n. 380 stipulata il 07/05/2004 con atto Notaio Loviseti - rep. 275308/36640

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	Euro	408.034
30% a riserva legale	Euro	122.410
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	12.241
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	273.383

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2011		1.794.134	100%	1.733.963	96,65%	60.169	3,35%
ESERCIZIO	2012		1.920.206	100%	1.861.027	96,92%	59.179	3,08%
ESERCIZIO	2013		1.990.625	100%	1.897.533	95,32%	93.092	4,68%
ESERCIZIO	2014		2.052.613	100%	1.979.902	96,46%	72.711	3,54%
ESERCIZIO	2015		2.250.260	100%	2.175.555	96,68%	74.804	3,32%
ESERCIZIO	2016		2.194.288	100%	2.140.642	97,56%	53.646	2,44%
ESERCIZIO	2017		2.181.969	100%	2.117.799	97,06%	64.170	2,94%
ESERCIZIO	2018		2.177.358	100%	2.117.448	97,25%	59.910	2,75%
ESERCIZIO	2019		2.175.426	100%	2.110.455	97,01%	64.971	2,99%

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato 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.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Angelo Sena

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Buscemi Antonino iscritto all'albo dei Commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, 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'.