

# COOP. EDIF.CE LA FAMIGLIA SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	20037 PADERNO DUGNANO (MI) VIA GORIZIA 17
<b>Codice Fiscale</b>	03062640150
<b>Numero Rea</b>	MI 95632
<b>P.I.</b>	00741510960
<b>Capitale Sociale Euro</b>	15395.40 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A106296

# Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	433.379	528.360
Totale immobilizzazioni immateriali	433.379	528.360
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	36.026.449	33.943.958
2) impianti e macchinario	2.350	3.290
3) attrezzature industriali e commerciali	725	1.404
4) altri beni	4.774	5.032
5) immobilizzazioni in corso e acconti	531.991	361.291
Totale immobilizzazioni materiali	36.566.289	34.314.975
Totale immobilizzazioni (B)	36.999.668	34.843.335
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.655	79.373
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.093.012	1.171.738
Totale crediti verso clienti	1.178.667	1.251.111
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	108.655	104.371
esigibili oltre l'esercizio successivo	506	476
Totale crediti tributari	109.161	104.847
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.455	1.625
esigibili oltre l'esercizio successivo	652	652
Totale crediti verso altri	3.107	2.277
Totale crediti	1.290.935	1.358.235
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	1.909.540	1.044.675
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.909.540	1.044.675
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	883.440	940.531
3) danaro e valori in cassa	9.039	4.596
Totale disponibilità liquide	892.479	945.127
Totale attivo circolante (C)	4.092.954	3.348.037
D) Ratei e risconti	4.858	54.711
Totale attivo	41.097.480	38.246.083
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	15.395	14.807
<b>III - Riserve di rivalutazione</b>	11.545.840	9.884.131
<b>IV - Riserva legale</b>	2.005.828	1.736.724
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	2.652.878	2.051.879
Varie altre riserve	2.702.315 (*)	2.702.204

Totale altre riserve	5.355.193	4.754.083
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	678.629	897.014
Totale patrimonio netto	19.600.885	17.286.759
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	178.470	178.470
Totale fondi per rischi ed oneri	178.470	178.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	65.939	105.365
<b>D) Debiti</b>		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.334.190	16.779.008
Totale debiti verso soci per finanziamenti	17.334.190	16.779.008
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.542	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	449.404	-
Totale debiti verso banche	586.946	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	221.563	378.268
Totale debiti verso fornitori	221.563	378.268
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	516.881	507.687
esigibili oltre l'esercizio successivo	393.294	786.588
Totale debiti tributari	910.175	1.294.275
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.896	6.401
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.896	6.401
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.536	12.985
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.022.309	1.015.318
Totale altri debiti	1.081.845	1.028.303
<b>Totale debiti</b>	<b>20.140.615</b>	<b>19.486.255</b>
E) Ratei e risconti	1.111.571	1.189.234
<b>Totale passivo</b>	<b>41.097.480</b>	<b>38.246.083</b>

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserve disponibili	876.382	876.273
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	(1)
Altre ...	1.825.931	1.825.931

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.240.837	2.297.833
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.228	-
altri	27.713	73.283
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>29.941</b>	<b>73.283</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.270.778</b>	<b>2.371.116</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.163	6.273
7) per servizi	933.082	885.681
8) per godimento di beni di terzi	3.721	4.316
9) per il personale		
a) salari e stipendi	114.381	127.748
b) oneri sociali	31.998	34.984
c) trattamento di fine rapporto	8.697	9.812
e) altri costi	542	874
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>155.618</b>	<b>173.418</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	122.921	105.893
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	28.786	18.210
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.699	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>156.406</b>	<b>124.103</b>
14) oneri diversi di gestione	99.451	64.326
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.356.441</b>	<b>1.258.117</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>914.337</b>	<b>1.112.999</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.078	5.117
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	12.728	12.005
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>12.728</b>	<b>12.005</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>16.806</b>	<b>17.122</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	176.620	165.145
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>176.620</b>	<b>165.145</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(159.814)</b>	<b>(148.023)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>754.523</b>	<b>964.976</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	75.894	67.962
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>75.894</b>	<b>67.962</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>678.629</b>	<b>897.014</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	678.629	897.014
Imposte sul reddito	75.894	67.962
Interessi passivi/(attivi)	159.814	148.023
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(225)	(390)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	914.112	1.112.609
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	8.699	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	151.707	124.103
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(151)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	160.255	124.103
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.074.367	1.236.712
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	72.444	68.379
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(156.705)	(36.348)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	49.853	14.764
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(77.663)	(86.372)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(325.446)	1.211.791
Totale variazioni del capitale circolante netto	(437.517)	1.172.214
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	636.850	2.408.926
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(159.814)	(148.023)
(Imposte sul reddito pagate)	(86.655)	(49.046)
(Utilizzo dei fondi)	(47.974)	7.726
Totale altre rettifiche	(294.443)	(189.343)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	342.407	2.219.583
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(618.391)	(1.706.540)
Disinvestimenti	225	390
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(27.940)	11.349
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(864.865)	-
Disinvestimenti	-	802.100
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.510.971)	(892.701)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	137.542	-
Accensione finanziamenti	1.004.586	145.599
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(26.211)	(679.058)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.115.917	(533.459)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(52.647)	793.423

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	940.531	145.556
Danaro e valori in cassa	4.596	6.148
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	945.127	151.704
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	883.440	940.531
Danaro e valori in cassa	9.039	4.596
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	892.479	945.127

# 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 678.629.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 106, comma 3 del Decreto Legge 18/2020 e successive modifiche ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

### **Attività svolte**

La vostra Società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata prevalentemente a proprietà indivisa e occasionalmente a proprietà divisa, che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre di carattere commerciale, 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 mutualità prevalente.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone.

A livello nazionale, i dati Istat hanno evidenziato una diminuzione del Pil pari all'8,9%; dal lato della domanda interna si registra, in termini di volume, un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%.

### **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. 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.

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. La nostra cooperativa, come tutte le altre del settore, con la partecipazione attiva dei soci, esegue sistematicamente importanti lavori sugli immobili sociali che vengono resi sempre più adeguati alle esigenze dei soci. In oltre 90 anni di vita della cooperativa gli immobili sociali presentano standard qualitativi di gran lunga migliori di quelli dei decenni precedenti.

Nello stesso tempo si è operato con il trasferimento di tutte le voci relative agli incrementi degli immobili degli ultimi anni per allocarli tra gli immobili medesimi. I fondi di ammortamento degli immobili, in conseguenza della predetta deroga sono stati allocati nel fondo di riserva straordinaria. Mentre rimane invariato l'ammortamento dei beni immobili strumentali come la sede legale della cooperativa.

## 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 o di produzione e rettificate 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:



Con la sola eccezione degli immobili residenziali assegnati in godimento d'uso ai soci, le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificate 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 strumentali	3 %
Impianti e macchinari	20 %
Attrezzature	15 %
Mobili e arredi	12 %
Macchine elettroniche di ufficio	20 %

Le spese di manutenzione di natura incrementativa, in quanto sostenute allo scopo di aumentare la vita utile del bene e /o di aumentare la sicurezza, vengono attribuite al cespite al quale si riferiscono.

### Rivalutazione degli immobili

Stante l'enorme divario tra il valore venale degli immobili ed il valore di libro, nonostante le precedenti rivalutazioni di legge, si è ritenuto di uniformare il criterio normalmente applicato dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa valutando gli immobili ai valori minimi rilevati da OMI nel secondo semestre 2020, ridotto del 25%. Per ottenere tale risultato si è avvalsi della rivalutazione per conguaglio monetario di cui all'art. 110 della legge 14/08/2020, n. 104.

### 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, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

### 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.

### 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.

### Titoli

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

### 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.

### **Riconoscimento ricavi**

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.

## **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
433.379	528.360	(94.981)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.901.899	1.901.899
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.373.539	1.373.539
<b>Valore di bilancio</b>	528.360	528.360
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	27.940	27.940
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	122.921	122.921
<b>Totale variazioni</b>	(94.981)	(94.981)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.928.899	1.928.899
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.495.520	1.495.520
<b>Valore di bilancio</b>	433.379	433.379

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
36.566.289	34.314.975	2.251.314

#### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Costo</b>	23.024.258	29.163	9.452	67.410	361.291	23.491.574
<b>Rivalutazioni</b>	11.064.019	-	-	-	-	11.064.019
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	144.319	25.873	8.048	62.378	-	240.618
<b>Valore di bilancio</b>	33.943.958	3.290	1.404	5.032	361.291	34.314.975
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	446.408	(940)	(1)	2.224	170.700	618.391
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	1.661.709	-	-	-	-	1.661.709
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	25.626	-	678	2.482	-	28.786
<b>Totale variazioni</b>	2.082.491	(940)	(679)	(258)	170.700	2.251.314
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	23.470.665	29.163	9.451	64.361	531.991	24.105.631
<b>Rivalutazioni</b>	12.725.728	-	-	-	-	12.725.728
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	169.944	26.813	8.726	59.587	-	265.070
<b>Valore di bilancio</b>	36.026.449	2.350	725	4.774	531.991	36.566.289

### 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 31/12/2020 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.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni	Rivalutazioni di legge				rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
	<b>243.561</b>	<b>988.062</b>	<b>9.832.396</b>	<b>1.661.709</b>		<b>12.725.728</b>

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.290.935	1.358.235	(67.300)

## 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.251.111	(72.444)	1.178.667	85.655	1.093.012	702.665
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	104.847	4.314	109.161	108.655	506	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	2.277	830	3.107	2.455	652	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.358.235	(67.300)	1.290.935	196.765	1.094.170	702.665

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I **crediti verso clienti** pari ad euro 1.178.667 al 31/12/2020 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci canoni e spese gestione	20.157
Crediti v/soci per conguaglio spese gestione	70.779
Fondo svalutazione crediti tassato	-5.282
Crediti v/soci di via Gorizia 17 recupero spese str. facciata/balconi	139.077
Crediti v/soci Gramsci 134 balconi e facciata	528.991
Crediti v/soci Rossellini impermeab.	6.597
Credito v/soci Gorizia 24 rec.sp.str. cortile/immond./coperture appart.box cantine	418.347
<b>Totale</b>	<b>1.178.667</b>

I crediti verso soci oltre i 5 anni ammontano a 702.665.

I **crediti tributari** vengono elencati nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo
Erario c/rit acconto su interessi attivi	2.761
Iva c/erario a nuovo	38.138
Credito IRAP a nuovo	10
Acconti IRES	63.277
Credito sanificazione e DPI (art. 125 DL 34-2020)	2.228
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR	15
Trattam. integrativo L.21/20	506
Acconti IRAP	2.227
<b>TTotale</b>	<b>109.161</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2020, pari a Euro 3.107 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/Inail	505
Crediti diversi verso compagnie di assicurazioni	1.950
Depositi cauzionali utenze	652
<b>Totale</b>	<b>3.107</b>

## 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	1.178.667	1.178.667
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	109.161	109.161
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.107	3.107
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.290.935</b>	<b>1.290.935</b>

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 31/12/2019	5.282	5.282
Utilizzo nell'esercizio	4.699	4.699
Accantonamento esercizio	4.699	4.699
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>5.282</b>	<b>5.282</b>

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.909.540	1.044.675	864.865

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.044.675	864.865	1.909.540
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.044.675</b>	<b>864.865</b>	<b>1.909.540</b>

Gli altri titoli sono costituiti da polizze "Credit Agricole Vita – Vivipiù Securevalue" e da Certificati di Deposito Creval, risultano iscritti al valore reale ed hanno, per esplicita previsione contrattuale, un rischio di perdita bassissimo.

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
892.479	945.127	(52.648)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	940.531	(57.091)	883.440
Denaro e altri valori in cassa	4.596	4.443	9.039

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Totale disponibilità liquide</b>	945.127	(52.648)	892.479

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
4.858	54.711	(49.853)

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
<b>Ratei attivi</b>	51.325	(48.814)	2.511
<b>Risconti attivi</b>	3.387	(1.041)	2.346
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	54.711	(49.853)	4.858

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

Descrizione	Importo
Costi di competenza 2021	2.347
interessi attivi su certificati di deposito	2.511
	<b>4.858</b>

## 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
19.600.885	17.286.759	2.314.126

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	14.807	1.125	537	-		15.395
Riserve di rivalutazione	9.884.131	1.661.709	-	-		11.545.840
Riserva legale	1.736.724	269.104	-	-		2.005.828
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.051.879	600.999	-	-		2.652.878
Varie altre riserve	2.702.204	112	-	-		2.702.315
Totale altre riserve	4.754.083	601.111	-	-		5.355.193
Utile (perdita) dell'esercizio	897.014	678.629	-	(897.014)	678.629	678.629
Totale patrimonio netto	17.286.759	3.211.678	537	(897.014)	678.629	19.600.885

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserve disponibili	876.382
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Altre	1.825.931
Totale	2.702.315

### 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	15.395	B	15.395
Riserve di rivalutazione	11.545.840	B	11.545.840
Riserva legale	2.005.828	B	2.005.828
Altre riserve			
Riserva straordinaria	2.652.878	B	2.652.878
Varie altre riserve	2.702.315		876.382
Totale altre riserve	5.355.193		3.529.260



	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Totale</b>	18.922.256		17.096.323
<b>Residua quota distribuibile</b>			17.096.323

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	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
<b>Riserve disponibili</b>	876.382	B	876.382
<b>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro</b>	2	A,B,C,D	-
<b>Altre ...</b>	1.825.931	B	-
<b>Totale</b>	2.702.315		

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	14.181	1.461.850	4.844.130	916.245	7.236.406
Altre variazioni					
incrementi	1.700	274.874	9.794.087		10.070.661
decrementi	1.074		4	19.231	20.309
Risultato dell'esercizio precedente				897.014	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	14.807	1.736.724	14.638.214	897.014	17.286.759
Altre variazioni					
incrementi	1.125	269.104	2.262.820	678.629	3.211.678
decrementi	537				537
riclassifiche				(897.014)	(897.014)
Risultato dell'esercizio corrente				678.629	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	15.395	2.005.828	16.901.033	678.629	19.600.885

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

Riserve	Valore
Ris. riv. Monetaria ex legge 104/2020	1.661.709
Ris. riv. monet. ex L. 27.12.19 n. 160	8.652.509
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	988.062
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	243.561
	<b>11.545.841</b>

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 indivisibile	1.192.942
Riserva legale indivisibile L.904/77	812.886
Riserva straordinaria	2.652.878
Riserva da quote sociali	898
Riserva facoltativa disponibile	54.721
Riserva da ex fondi ammortamento	1.825.931
Riserva tassata disponibile	820.763
Ris. riv. Monetaria ex legge 104/2020	1.661.709
Ris. riv. monet. ex L 27.12.19 n. 160	8.652.509
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	988.062
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	243.561
	<b>18.906.860</b>

## 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
178.470	178.470	

## 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
65.939	105.365	(39.426)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	105.365
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.699
Utilizzo nell'esercizio	47.974
Altre variazioni	(151)
Totale variazioni	(39.426)
Valore di fine esercizio	65.939

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
20.140.615	19.486.255	654.360

## 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
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	16.779.008	555.182	17.334.190	17.334.190	-
<b>Debiti verso banche</b>	-	586.946	586.946	137.542	449.404
<b>Debiti verso fornitori</b>	378.268	(156.705)	221.563	221.563	-
<b>Debiti tributari</b>	1.294.275	(384.100)	910.175	516.881	393.294
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	6.401	(505)	5.896	5.896	-
<b>Altri debiti</b>	1.028.303	53.542	1.081.845	59.536	1.022.309
<b>Totale debiti</b>	19.486.255	654.360	20.140.615	18.275.608	1.865.007

### **I debiti verso soci per finanziamenti - Prestiti Sociali**

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2020 è pari a euro 17.334.190.

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 c.d. "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 2020, la situazione è la seguente:

<b>PATRIMONIO</b>			
A	Capitale sociale		15.395
C	III. Riserva di rivalutazione		11.545.840
D	IV. Riserva legale		2.005.828
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)		5.355.191
K	IX. Utile d'esercizio (97%)		658.270
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>19.580.526</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>		<b>58.741.577</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 17.334.190, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e alla 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		19.580.526
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	65.939	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	449.404	
12	Debiti tributari	393.294	
14	Altri debiti	1.022.309	
	Totale debiti medio/lunghi		2.109.416
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/l</b>		<b>21.689.942</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	433.379	
	II - Materiali	36.566.288	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	1.086.415	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>38.086.082</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,57 &lt;1</b>

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 dal 1° gennaio 2016 il limite 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 indeducibili 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.

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

I debiti più rilevanti al 31/12/2020 risultano così costituiti:

**I debiti verso fornitori** sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Debiti per fatture ricevute	61.345
Debiti per fatture da ricevere	160.218
<b>Totale</b>	<b>221.563</b>

**I debiti tributari** vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
Debiti tributari per IRES dell'esercizio	73.820
Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	2.074
Deb. imposta sostitutiva rivalutazioni entro 12 m.	393.297
Deb. imposta sostitutiva rivalutazioni oltre 12 m.	393.294
Debito fiscale DL 66/14 (dipendenti)	62
Debiti tributari per R.A.su prestito	43.557
Debiti tributari per R.A. Irpef autonomi	2.036
Debiti tributari per R.A. Irpef dipendenti	2.034
<b>Totale</b>	<b>910.175</b>

Gli **altri debiti** al 31/12/2020 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Soci c/conguaglio spese gestione	52.682
Debiti verso dipendenti	6.854
Soci c/cauzione negozi	18.230
Soci c/cauzione alloggi	1.004.079
<b>Totale</b>	<b>1.081.845</b>

## 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	17.334.190	17.334.190
Debiti verso banche	586.946	586.946
Debiti verso fornitori	221.563	221.563
Debiti tributari	910.175	910.175
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.896	5.896
Altri debiti	1.081.845	1.081.845
<b>Debiti</b>	<b>20.140.615</b>	<b>20.140.615</b>

## 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	-	-	17.334.190	17.334.190
Debiti verso banche	586.946	586.946	-	586.946
Debiti verso fornitori	-	-	221.563	221.563
Debiti tributari	-	-	910.175	910.175
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	5.896	5.896
Altri debiti	-	-	1.081.845	1.081.845
<b>Totale debiti</b>	<b>586.946</b>	<b>586.946</b>	<b>19.553.669</b>	<b>20.140.615</b>

## 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
	17.334.190
<b>Totale</b>	<b>17.334.190</b>

## **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.111.571	1.189.234	(77.663)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	15.278	1.062	16.340
<b>Risconti passivi</b>	1.173.956	(78.726)	1.095.230
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.189.234	(77.663)	1.111.571

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

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per oneri differiti (stipendi)	15.317
Ratei Passivi per oneri bancari	1.024
Recupero spese via Gorizia 17	139.242
Recupero spese coperture e cortili via Gorizia 24	418.195
Recupero spese facciate e balconi via Gramsci 134	531.196
Recupero spese imperme. Sopra box via Rosselli	6.597
	<b>1.111.571</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.270.778	2.371.116	(100.338)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.240.837	2.297.833	(56.996)
Altri ricavi e proventi	29.941	73.283	(43.342)
<b>Totale</b>	<b>2.270.778</b>	<b>2.371.116</b>	<b>(100.338)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Canoni alloggi abitativi	921.660	884.642	37.019
Canni box pertinenziali	117.581	116.367	1.214
Canoni posti auto	7.443	4.328	3.115
Canoni cantine	16.105	15.669	435
Recupero spese ascensore	37.606	39.248	-1.642
Affitti commerciali	47.974	55.526	-7.552
Recupero spese riscaldamento	243.399	280.472	-37.073
Rimborsi spese amministrative diverse	143.507	146.385	-2.879
Recupero spese acqua/energia elettrica	104.512	113.773	-9.261
Recupero spese acqua centralizzata	46.646	43.336	3.310
Rimb. spese funzionam. diversi	214.240	201.834	12.406
Rimb. spese manut. ordin.	58.888	58.900	-12
Recupero spese valvole ripartitori	0	654	-654
Recupero canone utilizzo montascale	0	500	-500
Recupero spese caseggiato	1.401	5.485	-4.084
Recupero spese straordinarie	256.274	255.789	485
Recupero spese pluriennali	20.648	71.972	-51.324
Prestazioni di servizi amministrazione caseggiati	2.954	2.954	0
<b>Totale</b>	<b>2.240.837</b>	<b>2.297.833</b>	<b>-56.996</b>

### 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
<b>Prestazioni di servizi</b>	2.240.837
<b>Totale</b>	2.240.837



## 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	2.240.837
<b>Totale</b>	<b>2.240.837</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.356.441	1.258.117	98.324

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	8.163	6.273	1.890
Servizi	933.082	885.681	47.401
Godimento di beni di terzi	3.721	4.316	(595)
Salari e stipendi	114.381	127.748	(13.367)
Oneri sociali	31.998	34.984	(2.986)
Trattamento di fine rapporto	8.697	9.812	(1.115)
Altri costi del personale	542	874	(332)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	122.921	105.893	17.028
Ammortamento immobilizzazioni materiali	28.786	18.210	10.576
Svalutazioni crediti attivo circolante	4.699		4.699
Oneri diversi di gestione	99.451	64.326	35.125
<b>Totale</b>	<b>1.356.441</b>	<b>1.258.117</b>	<b>98.324</b>

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

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 servizi

Sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Metano	249.992	278.027	-28.035
Conduzioni centrali termiche	12.456	11.974	482
Acqua potabile	76.945	81.192	-4.247
Conduzione acqua calda	24.823	14.192	10.631
Spese per luce e forza motrice	54.952	60.679	-5.727
Spese per pulizie stabili	74.456	62.251	12.205
Spese per pulizie uffici	2.843	2.954	-112
Spese per fosse biologiche/disinfestazioni	14.040	14.960	-920
Manut. e riparaz. Immobili a carico soci	57.825	60.140	-2.314
Manut. Coperte da assicurazioni	26.604	15.541	11.063

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Manutenzione Casetta dell'Acqua	7.720	7.720	0
Spese manuten. Ascensori	42.537	46.772	-4.236
Spese manuten. Montascale	2.269	2.217	52
Manutenzione stabili a carico coop	68.920	62.410	6.509
Altre manutenzioni ordinarie	25.841	21.390	4.451
Manutenzioni straordinarie stabili	13.700	0	13.700
Assicurazioni stabili	49.893	48.973	920
Spese telefoniche	758	245	513
Spese telefoniche cellulare	1.265	1.635	-370
Spese postali	2.856	2.749	107
Vidimazioni e bollati	120	0	120
Spese e commissioni bancarie	10.708	9.858	851
Spese varie	72	0	72
Costi di gestione spazio Web	120	0	120
Acquisto dispos. di protezione individuali e sanificazioni	10.674	0	10.674
Consulenze tecniche	8.820	8.345	475
Consulenze legali	1.455	3.834	-2.379
Consulenze Amministrative, fiscali e societarie	39.853	14.252	25.601
Elabor dati e consul amminis	3.858	4.390	-531
Revisioni e certificazioni	26.547	23.500	3.047
Manutenzione macchine e mobili uff.	6.198	3.724	2.475
Manutenzione e assistenza pgms	3.134	7.931	-4.797
Fidejussione Iva e altre assicurazioni	3.376	3.366	10
Spese di rappresentanza	7.209	9.732	-2.523
Viaggi	243	729	-486
<b>Totale</b>	<b>933.082</b>	<b>885.681</b>	<b>47.401</b>

### 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:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Abbonamenti a pubblicaz. e riviste	0	0	0
Contributi associativi	9.500	8.500	1.000
Contributo revisione	1.785	2.142	-357
TARSU	311	342	-31
TOSAP	0	0	0
IMU	12.537	10.825	1.712
IMU immobili strumentali	8.688	8.688	0

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Tasse cc.gg	257	384	-127
Imposta di registro	267	655	-388
Imposte e tasse diverse	674	330	344
Altre imposte e tasse	1.750	0	1.750
Elargizioni a Enti/istituz.	6.850	2.760	4.090
Mance e regalie	733	2.950	-2.217
Altri costi sociali	129	0	129
Imposte esercizi precedenti	0	0	0
Sopravvenienze passive	55.179	26.727	28.452
Perdite su crediti non coperte da fondo	0	0	0
Multe e sanzioni	792	22	769
Perdite su crediti deducibili	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>99.451</b>	<b>64.326</b>	<b>35.126</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(159.814)	(148.023)	(11.791)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	4.078	5.117	(1.039)
Proventi diversi dai precedenti	12.728	12.005	723
(Interessi e altri oneri finanziari)	(176.620)	(165.145)	(11.475)
<b>Totale</b>	<b>(159.814)</b>	<b>(148.023)</b>	<b>(11.791)</b>

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	8.539
<b>Altri</b>	168.081
<b>Totale</b>	176.620

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	8.517	8.517
Sconti o oneri finanziari	22	22
Interessi su finanziamenti	168.081	168.081
<b>Totale</b>	<b>176.620</b>	<b>176.620</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	4.087	4.087
Altri proventi	12.719	12.719
<b>Totale</b>	<b>16.806</b>	<b>16.806</b>

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
75.894	67.962	7.932

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	75.894	67.962	7.932
IRES	73.820	63.489	10.331
IRAP	2.074	4.473	(2.399)
<b>Totale</b>	<b>75.894</b>	<b>67.962</b>	<b>7.932</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico { da inserire ove rilevante }:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	754.523	
Onere fiscale teorico (%)	24	181.086
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Reddito degli immobili non strumentali	946.542	
Spese riferiti agli immobili non strumentali	1.002.647	
Imposta Comunale sugli immobili	21.225	
Erogazioni liberali e rappresentanza	8.185	
Sopravvenienze passive	55.179	
Ammortamenti non deducibili	5.152	
Accantonamento fondo svalutazione crediti	4.699	
Interessi passivi non deducibili	16.953	
Altre variazioni in aumento	863	
<b>Totale</b>	<b>2.061.445</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Proventi degli immobili non strumentali	(921.660)	
Contributi a fondo perduto	(2.228)	
10% IRAP PAGATA	(223)	
Recupero spese riferiti agli immobili non strumentali	(929.940)	
Utile esente cooperative a mutualità prevalente	(386.819)	

Descrizione	Valore	Imposte
Deduzione Legge 388/2000 art. 2, comma 5	(175.209)	
60% imu imm strum	(4.344)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(45.883)	
Variazione in diminuzione art. 21, c. 10, L.449/1997	(42.077)	
Totale	(2.508.383)	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	0	0
Imponibile fiscale	307.585	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		73.820

### 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.

Base imponibile IRAP COOP.EDILIZIE	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	114.381
<b>Reddito imponibile lordo IRAP</b>	<b>114.381</b>
<b>Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97</b>	-8.000
<b>Reddito imponibile netto IRAP</b>	<b>106.381</b>
IRAP ad aliquota ordinaria	
<b>IRAP corrispondente al reddito imponibile</b>	<b>4.149</b>
1° acconto 2020 figurativamente versato , in base all'articolo 24 del DL 34 /2020	-2.075
<b>IRAP stanziata in bilancio</b>	<b>2.074</b>

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

### Fiscalità differita / anticipata

Nel presente bilancio chiuso al 31/12/2020 non sono state stanziate imposte differite o anticipate in quanto le variazioni fiscali in fase di determinazione della base imponibile hanno natura definitiva.

## 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Impiegati	3	3	
Operai	2	3	(1)
Totale	5	6	(1)

Il contratto nazionale di lavoro applicato è per gli operai è quello dei “portieri e fabbricati”; per le impiegate è quello delle coop di consumo, settore commercio

	Numero medio
Impiegati	3
Operai	2
Totale Dipendenti	5

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

	Sindaci
Compensi	13.500

### 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	2.500
Altri servizi di verifica svolti	13.500
Servizi di consulenza fiscale	36.400
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	7.500
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>59.900</b>

### 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
ALTRO	1.405

Totale	1.405
--------	-------

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero
	1.403	45	1.125	1.405
<b>Totale</b>	1.403	45	-	1.405

## 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

Come tristemente noto la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa. Solo con il completamento della campagna vaccinale, attualmente in corso, sarà possibile superare questo momento di estrema difficoltà e sperare in una solida e costante ripresa del sistema economico.

## 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.

Come sotto specificate:

<b>Euro 2.075.</b> <b>1° acconto 2020 figurativamente versato, in base all'articolo 24 del DL 34/2020, concesso dallo Stato.</b>
---

Euro 2.228,00.

Credito sanificazione e DPI art 125 DL 34/2020 – Ente che ha concesso l'agevolazione: Agenzia delle Entrate.

Si tratta di contributi in conto esercizio ricevuti per contrastare l'emergenza sanitaria SARS Covid-19.

Euro 15,96.

Euro 1.967,65

Reg. CE 651/2014 esenzione generale per categoria (GBER)

Circolare Inail n. 28 del 23 maggio 2014

Aiuti a favore di lavoratori svantaggiati e di lavoratori con disabilità | Aiuti all'assunzione di lavoratori svantaggiati sotto forma di integrazioni salariali (art. 32)

## 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 31/12/2020	Euro	678.629
30% a riserva legale	Euro	203.589
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	20.359
67% a riserva straordinaria	Euro	454.681

lettera a) del codice civile, dai sotto riportati dati contabili riferiti ai 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	2014		1.844.244	100%	1.785.695	97%	58.549	3%
ESERCIZIO	2015		1.909.564	100%	1.845.427	97%	64.137	3%
ESERCIZIO	2016		1.987.737	100%	1.933.542	97%	54.195	3%
ESERCIZIO	2017		2.057.139	100%	2.003.528	97%	53.611	3%
ESERCIZIO	2018		2.379.772	100%	2.318.835	97%	60.937	3%
ESERCIZIO	2019		2.297.833	100%	2.231.982	97%	65.851	3%
ESERCIZIO	2020		2.240.837	100%	2.177.041	97%	63.796	3%

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.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Roberto Barani



## **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'.