

COOP. EDIF.CE LA FAMIGLIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20037 PADERNO DUGNANO (MI) VIA GORIZIA 17
Codice Fiscale	03062640150
Numero Rea	MI 95632
P.I.	00741510960
Capitale Sociale Euro	14807.32 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	A106296

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	528.360	645.602
Totale immobilizzazioni immateriali	528.360	645.602
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	33.943.958	22.669.892
2) impianti e macchinario	3.290	4.230
3) attrezzature industriali e commerciali	1.404	2.082
4) altri beni	5.032	4.953
5) immobilizzazioni in corso e acconti	361.291	113.091
Totale immobilizzazioni materiali	34.314.975	22.794.248
Totale immobilizzazioni (B)	34.843.335	23.439.850
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	79.373	57.367
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.171.738	1.262.123
Totale crediti verso clienti	1.251.111	1.319.490
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	104.371	121.090
esigibili oltre l'esercizio successivo	476	355
Totale crediti tributari	104.847	121.445
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.625	1.584
esigibili oltre l'esercizio successivo	652	652
Totale crediti verso altri	2.277	2.236
Totale crediti	1.358.235	1.443.171
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.044.675	1.846.775
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.044.675	1.846.775
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	940.531	145.556
3) danaro e valori in cassa	4.596	6.148
Totale disponibilità liquide	945.127	151.704
Totale attivo circolante (C)	3.348.037	3.441.650
D) Ratei e risconti	54.711	69.475
Totale attivo	38.246.083	26.950.975
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	14.807	14.181
III - Riserve di rivalutazione	9.884.131	1.231.623
IV - Riserva legale	1.736.724	1.461.850
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.051.879	1.437.995
Varie altre riserve	2.702.204 (*)	2.174.512

Totale altre riserve	4.754.083	3.612.507
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	897.014	916.245
Totale patrimonio netto	17.286.759	7.236.406
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	178.470	178.470
Totale fondi per rischi ed oneri	178.470	178.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	105.365	97.639
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.779.008	16.633.409
Totale debiti verso soci per finanziamenti	16.779.008	16.633.409
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	378.268	414.616
Totale debiti verso fornitori	378.268	414.616
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	507.687	103.335
esigibili oltre l'esercizio successivo	786.588	-
Totale debiti tributari	1.294.275	103.335
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.401	6.416
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.401	6.416
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.985	6.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.015.318	998.530
Totale altri debiti	1.028.303	1.005.078
Totale debiti	19.486.255	18.162.854
E) Ratei e risconti	1.189.234	1.275.606
Totale passivo	38.246.083	26.950.975

(1)

Varie altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Riserve disponibili	876.273	875.944
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	3
Altre ...	1.825.931	1.298.565

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.297.833	2.379.772
5) altri ricavi e proventi		
altri	73.283	35.555
Totale altri ricavi e proventi	73.283	35.555
Totale valore della produzione	2.371.116	2.415.327
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.273	4.379
7) per servizi	885.681	919.633
8) per godimento di beni di terzi	4.316	918
9) per il personale		
a) salari e stipendi	127.748	123.191
b) oneri sociali	34.984	34.119
c) trattamento di fine rapporto	9.812	10.524
e) altri costi	874	858
Totale costi per il personale	173.418	168.692
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	105.893	124.703
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	18.210	16.426
Totale ammortamenti e svalutazioni	124.103	141.129
14) oneri diversi di gestione	64.326	84.876
Totale costi della produzione	1.258.117	1.319.627
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.112.999	1.095.700
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	5.117	39.093
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	12.005	2.058
Totale proventi diversi dai precedenti	12.005	2.058
Totale altri proventi finanziari	17.122	41.151
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	165.145	166.376
Totale interessi e altri oneri finanziari	165.145	166.376
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(148.023)	(125.225)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	964.976	970.475
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	67.962	54.230
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	67.962	54.230
21) Utile (perdita) dell'esercizio	897.014	916.245

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	897.014	916.245
Imposte sul reddito	67.962	54.230
Interessi passivi/(attivi)	148.023	125.225
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(390)	(325)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.112.609	1.095.375
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	5.171
Ammortamenti delle immobilizzazioni	124.103	141.129
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	124.103	146.300
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.236.712	1.241.675
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	68.379	(516.040)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(36.348)	(53.925)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	14.764	(23.037)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(86.372)	541.842
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.211.791	84.812
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.172.214	33.652
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.408.926	1.275.327
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(148.023)	(125.225)
(Imposte sul reddito pagate)	(49.046)	(53.855)
(Utilizzo dei fondi)	7.726	-
Totale altre rettifiche	(189.343)	(179.080)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.219.583	1.096.247
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.706.540)	(1.422.022)
Disinvestimenti	390	325
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	11.349	(44.143)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	802.100	150.396
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(892.701)	(1.315.444)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	145.599	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(39.547)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(679.058)	(17.288)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(533.459)	(56.835)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	793.423	(276.032)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	145.556	423.042

Danaro e valori in cassa	6.148	4.694
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	151.704	427.736
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	940.531	145.556
Danaro e valori in cassa	4.596	6.148
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	945.127	151.704

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 897.014.

Attività svolte

La nostra 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.

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.

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 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.

Per gli immobili realizzati sulle aree concesse dal Comune in diritto di superficie è stato ritenuto di interrompere l'ammortamento finanziario per essere ora impegnati nella trasformazione dal diritto di superficie al diritto di piena proprietà. Abbiamo avuto ampie rassicurazioni dagli amministratori comunali, abbiamo formalizzato la richiesta e siamo in attesa di conoscere la rateazione del prezzo che ci fornirà il Comune.

Rivalutazione degli immobili ex Legge 27 dicembre 2019, n. 160

In sede di redazione del bilancio il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di avvalersi della facoltà concessa dalla legge di bilancio 2020 del 27/12/2019, n. 160 in materia di rivalutazione dei beni.

L'articolo 1, commi da 696 a 704, consente la rivalutazione degli immobili nel bilancio chiuso al 31/12/2019, ma solo per quelli acquisiti entro il 31/12/2018.

La rivalutazione produce effetti sia civilistici che fiscali purché sia effettuato il pagamento dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP nella misura del 12%, da applicare sul maggior valore attribuito.

La contropartita del maggior valore attribuito agli immobili è una riserva, ovvero il saldo attivo di rivalutazione che avrà il nome della legge 160 n. del 27/12/2019.

Considerato che le nostre riserve sono sempre indivisibili non si fa luogo all'affrancamento della riserva pagando l'imposta sostitutiva del 10%.

Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione eseguita in base alla nuova normativa non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato, tenuto conto dei prezzi correnti o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica nell'impresa.

La rivalutazione dei fabbricati della cooperativa è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali e segnatamente:

Valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate)

Sono stati considerati i valori OMI del secondo semestre 2019, del comune di Paderno Dugnano, Fascia/zona: Centrale /CENTRO

- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: tra Ottimo e normale abbiamo scelto normale

Tra il valore minimo e massimo abbiamo scelto il minimo ridotto del 32,5%.

Nella rivalutazione, assolutamente prudente, si è tenuto conto della inalienabilità dei fabbricati sociali.

La rivalutazione effettuata sui fabbricati della cooperativa è di circa il 50% dei valori massimi attribuibili previsti da OMI e ancor meno rispetto agli effettivi valori di mercato.

Gli immobili, già rivalutati in base alla legge 576/1975 e 72/1983, figuravano in bilancio per valori significativamente più bassi dei valori correnti. Si è ritenuto, pertanto, di effettuare la rivalutazione degli immobili che con criteri assolutamente prudenti, ha comportato le seguenti variazioni:

Coop. La Famiglia: Rivalutazione dei fabbricati ex art. 1, commi da 696 a 704 Legge 27/12/2019, n. 160			
A		Valore netto senza rivalutazione	21.729.878

Coop. La Famiglia: Rivalutazione dei fabbricati ex art. 1, commi da 696 a 704 Legge 27/12/2019, n. 160				
B		Rivalutazione ex legge 576/75	243.561	
C		Rivalutazione ex legge 72/83	988.062	
D	B + C	Totale rivalutazioni (Visentini)		1.231.623
E	A + D	Totale valore al 31/12/2018		22.961.502
F		Nuovo valore dopo rivalutazione Ex legge 160/2019		32.793.897
G	F - E	Maggior valore da rivalutazione Legge 160/2019		9.832.395
H	G X 12%	Imposta sostitutiva		1.179.887
I	G - H	Riserva (saldo attivo di rivalutazione legge 160/2019)	8.652.508	
j	D + i	Totale riserve da rivalutazioni monetarie		9.884.131

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.

Le immobilizzazioni immateriali vengono sistematicamente ammortizzate in relazione con la residua possibilità di utilizzazione.

La voce Immobilizzazione Immateriali accoglie le spese e i costi sostenuti per mantenere in efficienza e in perfetto stato d'uso gli impianti degli immobili della Cooperativa quali ad esempio le centrali termiche o le autoclavi.

Materiali

Con la sola eccezione degli immobili residenziali assegnati in godimento d'uso ai soci, le immobilizzazioni 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 in diritto di superficie	Ammortamento finanziario in base alla durata della convenzione con il Comune
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.

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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
528.360	645.602	(117.242)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.914.187	1.914.187
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.268.585	1.268.585
Valore di bilancio	645.602	645.602
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	(11.349)	(11.349)
Ammortamento dell'esercizio	105.893	105.893
Totale variazioni	(117.242)	(117.242)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.901.899	1.901.899
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.373.539	1.373.539
Valore di bilancio	528.360	528.360

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 la società ha ricevuto contributi in conto capitale e segnatamente:

CONTRIBUTI RICEVUTI				
N. 1 - 27.05.2019	ricevuto dal Comune di PADERNO DU	€	7.101,28	
	CONTRIBUTO PER SUPERAMENTO			
	BARRIERE ARCHITETTONICHE			
N. 2 - 31.07.2019	GSE SPA	€	10.027,26	
	Saldo contributo per installazione di			
	collettori solari termici			

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
34.314.975	22.794.248	11.520.727

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	23.326.031	29.163	9.452	65.346	113.091	23.543.083
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	656.139	24.933	7.370	60.393	-	748.835
Valore di bilancio	22.669.892	4.230	2.082	4.953	113.091	22.794.248
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.457.216	(940)	-	2.064	248.200	1.706.540
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	9.832.396	-	-	-	-	9.832.396
Ammortamento dell'esercizio	15.546	-	678	1.985	-	18.210
Totale variazioni	11.274.066	(940)	(678)	79	248.200	11.520.727
Valore di fine esercizio						
Costo	34.088.277	29.163	9.452	67.410	361.291	34.555.593
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	144.319	25.873	8.048	62.378	-	240.618
Valore di bilancio	33.943.958	3.290	1.404	5.032	361.291	34.314.975

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	9.832.396	9.832.396
Totale	9.832.396	9.832.396

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.358.235	1.443.171	(84.936)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.319.490	(68.379)	1.251.111	79.373	1.171.738
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	121.445	(16.598)	104.847	104.371	476
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.236	41	2.277	1.625	652
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.443.171	(84.936)	1.358.235	185.369	1.172.866

I Crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I **crediti verso clienti** pari ad euro 1.251.111 al 31/12/2019 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci canoni e spese gestione	26.874
Crediti v/soci per conguaglio spese gestione	57.781
Fondo svalutazione crediti tassato	-5.282
Cred. Gorizia 17 rec.sp.str. facciata/balconi	148.839
Crediti v/soci Gramsci 134 balconi e facciate	552.614
Crediti v/soci Rossellini impermeabilizzazione	17.552
Credito v/soci Gorizia 24 rec.sp.str. cortile coperture appart.box cantine	452.733
Totale	1.251.111

I crediti verso soci oltre i 5 anni ammontano a 784.203.

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

Descrizione	Importo
Erario c/rit acconto su interessi attivi	212
Erario per versamenti in eccesso	88
Iva c/erario a nuovo	50.290
Credito IRES a nuovo	0
Acconti IRES	49.277
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR	22
Crediti fiscali DL 66/14 dipendenti	476
Acconti IRAP	4.483
T Totale	104.847

Il dettaglio dei **crediti verso altri** è il seguente:

Descrizione	Importo
Crediti v/Inail	236
Crediti diversi verso compagnie di assicurazioni	1.389
Depositi cauzionali utenze	652
Totale	2.277

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.251.111	1.251.111
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	104.847	104.847
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.277	2.277
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.358.235	1.358.235

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. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	20.661	20.661
Utilizzo nell'esercizio	15.379	15.379
Saldo al 31/12/2019	5.282	5.282

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.044.675	1.846.775	(802.100)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.846.775	(802.100)	1.044.675
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.846.775	(802.100)	1.044.675

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

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
945.127	151.704	793.423

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	145.556	794.975	940.531
Denaro e altri valori in cassa	6.148	(1.552)	4.596
Totale disponibilità liquide	151.704	793.423	945.127

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
54.711	69.475	(14.764)

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	67.873	(16.548)	51.325
Risconti attivi	1.602	1.785	3.387
Totale ratei e risconti attivi	69.475	(14.764)	54.711

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

Descrizione	Importo
Altri risconti	3.387
Interessi polizze	6.224
interessi attivi cc bancario	4.966
altri ratei	40.134
	54.711

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
17.286.759	7.236.406	10.050.353

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	14.181	1.700	1.074		14.807
Riserve di rivalutazione	1.231.623	8.652.508	-		9.884.131
Riserva legale	1.461.850	274.874	-		1.736.724
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.437.995	613.884	-		2.051.879
Varie altre riserve	2.174.512	527.695	4		2.702.204
Totale altre riserve	3.612.507	1.141.579	4		4.754.083
Utile (perdita) dell'esercizio	916.245	-	19.231	897.014	897.014
Totale patrimonio netto	7.236.406	10.070.661	20.309	897.014	17.286.759

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserve disponibili	876.273
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Altre	1.825.931
Totale	2.702.204

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	14.807	B	14.807
Riserve di rivalutazione	9.884.131	A,B	9.884.131
Riserva legale	1.736.724	A,B	1.736.721
Altre riserve			
Riserva straordinaria	2.051.879	A,B	2.051.879
Varie altre riserve	2.702.204	A,B	-
Totale altre riserve	4.754.083	A,B	2.051.879

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	16.389.745		13.687.538
Residua quota distribuibile			13.687.538

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
Riserve disponibili	876.273	A,B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B
Altre ...	1.825.931	A,
Totale	2.702.204	

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	13.476	1.279.928	4.437.635	606.410	6.337.449
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			1		1
Altre variazioni					
incrementi	1.400	181.922	406.494	309.835	899.651
decrementi	695				695
Risultato dell'esercizio precedente				916.245	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	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 corrente				897.014	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	14.807	1.736.724	14.638.214	897.014	17.286.759

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

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	923.838
Riserva legale indivisibile L.904/77	812.886
Riserva straordinaria	2.051.879
Riserva da quote sociali	789

Riserve	Valore
Riserva facoltativa disponibile	54.721
Riserva da ex fondi ammortamento	1.825.931
Riserva tassata disponibile	820.763
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
	16.374.939

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
178.470	178.470	

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
105.365	97.639	7.726

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	97.639
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(7.726)
Totale variazioni	7.726
Valore di fine esercizio	105.365

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
19.486.255	18.162.854	1.323.401

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
Debiti verso soci per finanziamenti	16.633.409	145.599	16.779.008	16.779.008	-
Debiti verso fornitori	414.616	(36.348)	378.268	378.268	-
Debiti tributari	103.335	1.190.940	1.294.275	507.687	786.588
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.416	(15)	6.401	6.401	-
Altri debiti	1.005.078	23.225	1.028.303	12.985	1.015.318
Totale debiti	18.162.854	1.323.401	19.486.255	17.684.349	1.801.906

I debiti verso soci per finanziamenti - Prestiti Sociali

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2019 è pari a euro 16.779.008.

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 2019, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO			
A	Capitale sociale		14.807
C	III. Riserva di rivalutazione		9.884.131
D	IV. Riserva legale		1.736.724
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)		4.754.084
K	IX. Utile d'esercizio (97%)		870.104
M	Totale patrimonio netto		17.259.851
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)		51.779.552

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 16.779.008, 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		17.259.851
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	105.365	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
12	Debiti tributari	786.588	
14	Altri debiti	1.015.318	
	Totale debiti medio/lunghi		2.085.741
A	Totale Pat + Dm/l		19.345.592
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	528.360	
	II - Materiali	34.314.975	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	1.154.186	
B	Totale AI		35.997.521
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,54 <1

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 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.

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

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

Descrizione	Importo
Debiti per fatture ricevute	165.985
Debiti per fatture da ricevere	212.283
Totale	378.268

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

Descrizione	Importo
Debiti tributari per IRES dell'esercizio	63.489
Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	4.473
Deb. imposta sostitutiva rivalutazioni entro 12 m.	393.299
Deb. imposta sostitutiva rivalutazioni oltre 12 m.	786.588
Debiti per imposta regionale	337
Debiti per imposta comunale	141
Debiti tributari per R.A.su prestito	42.521
Debiti tributari per R.A. Irpef autonomi	380
Debiti tributari per R.A. Irpef dipendenti	3.048
Totale	1.294.275

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

Descrizione	Importo
Soci c/conguaglio spese gestione	5.759
Debiti verso dipendenti	7.226
Soci c/cauzione negozi	16.279
Soci c/cauzione alloggi	999.039
Totale	1.028.303

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	16.779.008	16.779.008
Debiti verso fornitori	378.268	378.268
Debiti tributari	1.294.275	1.294.275
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.401	6.401
Altri debiti	1.028.303	1.028.303
Debiti	19.486.255	19.486.255

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 non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	16.779.008	16.779.008
Debiti verso fornitori	378.268	378.268
Debiti tributari	1.294.275	1.294.275
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.401	6.401
Altri debiti	1.028.303	1.028.303
Totale debiti	19.486.255	19.486.255

Finanziamenti effettuati da soci della società

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2020	16.779.008
Totale	16.779.008

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.189.234	1.275.606	(86.372)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	12.165	3.113	15.278
Risconti passivi	1.263.442	(89.486)	1.173.956
Totale ratei e risconti passivi	1.275.606	(86.372)	1.189.234

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

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per oneri differiti	15.277
Recupero spese via Gorizia 17	149.004
Recupero spese coperture e cortili via Gorizia 24	452.581
Recupero spese facciate e balconi via Gramsci 134	554.820
Recupero spese imperm. Sopra box via Rosselli	17.552
	1.189.234

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.371.116	2.415.327	(44.211)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.297.833	2.379.772	(81.939)
Altri ricavi e proventi	73.283	35.555	37.728
Totale	2.371.116	2.415.327	(44.211)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Canoni alloggi abitativi	884.642	812.001	72.640
Canni box pertinenziali	116.367	115.334	1.033
Canoni posti auto	4.328	3.298	1.030
Canoni cantine	15.669	14.716	953
Recupero spese ascensore	39.248	40.924	-1.676
Affitti commerciali	55.526	58.671	-3.146
Recupero spese riscaldamento	280.472	264.189	16.283
Rimborsi spese amministrative diverse	146.385	145.020	1.365
Recupero spese acqua/energia elettrica	113.773	90.658	23.115
Recupero spese acqua centralizzata	43.336	39.364	3.972
Rimb. spese funzionam. diversi	201.834	204.224	-2.390
Rimb. spese manut. ordin.	58.900	58.764	136
Recupero spese valvole ripartitori	654	158.388	-157.733
Recupero canone utilizzo montascale	500	377	123
Recupero spese caseggiato	5.485	7.905	-2.420
Recupero spese straordinarie	255.789	285.476	-29.687
Recupero spese pluriennali	71.972	78.199	-6.227
Prestazioni di servizi amministrazione caseggiati	2.954	2.266	689
Totale	2.297.833	2.379.772	-81.939

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	2.297.833
Totale	2.297.833

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.258.117	1.319.627	(61.510)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.273	4.379	1.894
Servizi	885.681	919.633	(33.952)
Godimento di beni di terzi	4.316	918	3.398
Salari e stipendi	127.748	123.191	4.557
Oneri sociali	34.984	34.119	865
Trattamento di fine rapporto	9.812	10.524	(712)
Altri costi del personale	874	858	16
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	105.893	124.703	(18.810)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	18.210	16.426	1.784
Oneri diversi di gestione	64.326	84.876	(20.550)
Totale	1.258.117	1.319.627	(61.510)

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	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Metano	278.027	274.399	3.628
Condizioni centrali termiche	11.974	19.273	-7.299
Acqua potabile	81.192	85.942	-4.750
Conduzione acqua calda	14.192	7.058	7.134
Spese per luce e forza motrice	60.679	56.073	4.606
Spese per pulizie stabili	62.251	61.460	791
Spese per pulizie uffici	2.954	2.890	64
Spese per fosse biologiche/disinfestazioni	14.960	15.370	-410
Manut. e riparaz. Immobili a carico soci	60.140	58.031	2.109
Manut. Coperte da assicurazioni	15.541	33.413	-17.872
Manutenzione Casetta dell'Acqua	7.720	7.200	520
Spese manuten. Ascensori	46.772	44.585	2.187
Spese manuten. Montascale	2.217	3.650	-1.433
Manutenzione stabili a carico coop	62.410	87.061	-24.651
Altre manutenzioni ordinarie	21.390	30.902	-9.512
Assicurazioni stabili	48.973	48.948	25
Spese telefoniche	245	2.371	-2.126
Spese telefoniche cellulare	1.635	842	793
Spese postali	2.749	2.811	-63
Spese e commissioni bancarie	9.858	6.253	3.605
Consulenze tecniche	8.345	8.380	-35
Consulenze legali	3.834	8.630	-4.796

Consulenze Amministrative, fiscali e societarie	14.252	13.425	827
Elabor dati e consulenza amministrativa	4.390	3.717	673
Revisioni e certificazioni	23.500	12.650	10.850
Manutenzione macchine e mobili uff.	3.724	3.759	-35
Manutenzione e assistenza programmi	7.931	3.452	4.479
Fidejussione Iva e altre assicurazioni	3.366	3.340	26
Spese di rappresentanza	9.732	12.947	-3.215
Viaggi	729	802	-72
Totale	885.681	919.633	-33.952

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	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Contributi associativi	8.500	8.500	0
Contributo revisione	2.142	1.427	715
TARSU	342	354	-12
IMU	10.825	25.838	-15.013
IMU immobili strumentali	8.688	0	8.688
Tasse cc.gg	384	241	143
Imposta di registro	655	2.500	-1.845
Imposte e tasse diverse	330	1.225	-895
Elargizioni	2.760	2.500	260
Mance e regalie	2.950	595	2.355
Altri costi sociali	0	610	-610
Imposte esercizi precedenti	0	36	-36
Sopravvenienze passive	26.727	27.370	-643
Perdite su crediti non coperte da fondo	0	12.622	-12.622
Multe e sanzioni	22	1.059	-1.037
Totale	64.326	84.876	-20.552

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(148.023)	(125.225)	(22.798)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	5.117	39.093	(33.976)
Proventi diversi dai precedenti	12.005	2.058	9.947
(Interessi e altri oneri finanziari)	(165.145)	(166.376)	1.231
Totale	(148.023)	(125.225)	(22.798)

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	27
Altri	165.119
Totale	165.145

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	471	471
Sconti o oneri finanziari	27	27
Interessi su finanziamenti	164.648	164.648
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	165.145	165.145

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	5.781	5.781
Altri proventi	11.341	11.341
Totale	17.122	17.122

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
67.962	54.230	13.732

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	67.962	54.230	13.732
IRES	63.489	49.747	13.742
IRAP	4.473	4.483	(10)
Totale	67.962	54.230	13.732

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	964.976	
Onere fiscale teorico (%)	24	231.594
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Reddito degli immobili non strumentali	911.968	
Spese riferiti agli immobili non strumentali	964.768	
Imu	19.513	
Erogazioni liberali e rappresentanza	13.412	
Sopravvenienze passive	26.727	
Ammortamenti non deducibili	3.109	
Altre variazioni in aumento	89	
Interessi passivi non deducibili	4.687	
Totale	1.944.273	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili non strumentali	(884.642)	
Recupero spese riferiti agli immobili non strumentali	(1.004.598)	
Utile esente cooperative a mutualità prevalente	(511.298)	
Deduzione Legge 388/2000 art. 2, comma 5	(168.626)	
10% IRAP PAGATA	(448)	
50% imu imm strum	(4.344)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(34.564)	
Variazione in diminuzione art. 21, c. 10, L.449/1997	(36.189)	
Totale	(2.644.709)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	264.540	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		63.489

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

Nel presente bilancio chiuso al 31/12/2019 non sono state stanziare 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	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Impiegati	3	3	
Operai	3	2	1
Totale	6	5	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	3
Totale Dipendenti	6

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

	Sindaci
Crediti	13.500

Compenso collegio sindacale euro 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	7.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	2.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza finale, numero
Quote	1.403
Totale	1.403

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 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 e segnatamente:

	Soggetto (denominazione e codice fiscale)	erogante e codice	Contributo ricevuto	Data incasso contributo	Causale - descrizione
N. 1	GSE SPA CF. 05754381001		€ 10.027,26	31/07/2019	Contributo per installazione di collettori solari termici – saldo
N.	Comune di Paderno Dugnano C. F. 02866100155		€ 7.101,28	27/05/2019	Contributo per il superamento delle barriere architettoniche

L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 17.128,54.

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	897.014
30% a riserva legale	Euro	269.104
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	26.910
67% a riserva straordinaria	Euro	600.999

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

La Società è una Cooperativa edilizia di abitazione che opera prevalentemente a proprietà indivisa e, di tanto in tanto, a proprietà divisa. Essa realizza lo scambio mutualistico con i Soci ponendo in essere operazioni aventi per oggetto prestazioni di servizi, per le case assegnate in godimento d'uso ai Soci (indivisa), e cessioni in proprietà di alloggi e unità immobiliari ad uso diverso (divisa).

Al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei Soci e di quelli effettuati nei confronti di terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione degli stessi per mezzo della rilevazione avvenuta attraverso l'attribuzione ai Soci di apposita e contraddistinta numerazione contabile del conto "clienti" analogamente, anche la voce "ricavi" per la contabilizzazione delle relative fatture.

La condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. è documentata, con riferimento a quanto prescritto nel citato art. 2513, comma 1, 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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
			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%

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.:

- a) 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;
- b) 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;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i Soci cooperatori;
- d) 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'.