

	31-12-2019	31-12-2018
Disinvestimenti	11.855	(55.452)
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
Disinvestimenti	1.343.099	1.481.153
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>55.387</b>	<b>(396.869)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	52.827
Accensione finanziamenti	4.322.842	1.148.095
(Rimborso finanziamenti)	(5.417.438)	(1.814.216)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	7.256	(15.266)
(Rimborso di capitale)	(3.780)	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(1.091.120)</b>	<b>(628.560)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>1.711.393</b>	<b>1.457.463</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	4.308.971	2.856.960
Assegni	7.212	-
Danaro e valori in cassa	22.247	24.007
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>4.338.430</b>	<b>2.880.968</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	6.028.145	4.308.971
Assegni	2.132	7.212
Danaro e valori in cassa	19.545	22.247
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>6.049.823</b>	<b>4.338.430</b>

## 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 969.018.

Il bilancio della società Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c. chiuso al 31 dicembre 2019, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme i Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue. A tal fine sono stati applicati, laddove ritenuti incompatibili o insufficienti quelli sopra indicati, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita da Legacoop Abitanti (già A.N.C.Ab) della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

Si sono mantenuti i criteri di valutazione delle poste di Bilancio dello scorso esercizio, in particolar modo per ciò che riguarda la valutazione degli immobili: tali cespiti vengono incrementati delle opere di ristrutturazione degli alloggi in quanto migliorative dello standard qualitativo dell'immobile e dalle grandi opere strutturali che integrano il valore dei fabbricati, mentre le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria sono imputate a conto economico perché effettuate al solo fine di ripristinare il valore storico dello stabile a causa di riparazioni o adeguamenti degli impianti alle nuove normative.

La Vostra società, in ragione dello stato di Emergenza Sanitaria in atto, si è avvalsa del disposto dell'art. 106 del D.L. 17 /03/2020 n. 18 (DECRETO CURA ITALIA) che, in deroga a quanto normativamente previsto, o in deroga alle diverse regole statutarie, ha disposto che l'assemblea ordinaria dei soci per l'approvazione del Bilancio al 31/12/2019 possa essere convocata (prima convocazione) entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, cioè entro il 28/06/2020, senza necessità che il Consiglio di Amministrazione debba appositamente deliberarne il rinvio motivato per il maggior termine.

## Attività svolte

La Vostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di assunzione di partecipazioni, peraltro molto modeste, costituiscono attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è, e rimane, di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa. Grazie alla suddetta attività, alla luce della nuova riforma del diritto societario, la Vostra Cooperativa mantiene la prerogativa della mutualità prevalente che permette di poter ancora usufruire di alcune agevolazioni sia normative che di natura fiscale.

## Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Allo scopo di ridurre il numero degli alloggi sfitti (negli ultimi due anni vicini al centinaio), si è affidato all'impresa Sapa l'appalto per la lavorazione di circa 45 alloggi. Nell'anno ne sono stati approntati 35 e due sono stati iniziati ma a fine dicembre erano ancora da completare. Durante l'anno è stata espletata la gara per la gestione del calore con un forte impegno all'efficientamento per il risparmio energetico. La stessa è stata vinta dal raggruppamento di imprese Apleona e Rettagliata che si sono aggiudicate la gestione di quel servizio, che comprende sia il riscaldamento invernale che l'acqua calda sanitaria, per dieci anni. La progettazione della gara comprendeva anche la sostituzione dei generatori di calore in quanto i precedenti erano giunti ormai alla fine della loro vita utile. Le opere di efficientamento permetteranno l'attribuzione di bonus fiscali di rilevante entità di cui beneficerà la cooperativa e di conseguenza i soci assegnatari.

## Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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 e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico. Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro. 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.

## Principi di redazione (Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati. In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti). In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti nella parte relativa alla enunciazione dei criteri di valutazione, 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 la vita utile. Le spese per la ristrutturazione degli alloggi, in quanto incrementative del valore degli stabili, sono registrate ad incremento degli immobili. Inoltre, coerentemente con quanto avvenuto negli esercizi precedenti, per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, e quindi oggetto di restituzione al termine delle rispettive concessioni, è stato adottato il criterio dell'ammortamento a quote costanti, rapportato al periodo residuo della concessione. Le opere incrementative su questi immobili sono invece ammortizzate per il periodo minore tra la durata residua della concessione e la vita utile degli interventi. La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. Nello stato patrimoniale e nel conto economico i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci, distinguendo eventualmente le diverse gestioni mutualistiche ai sensi dell'articolo 2545- sexies del codice civile. La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

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

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

## Criteri di valutazione applicati

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

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

In particolare si riferiscono a diritti di utilizzazione delle opere di ingegno (ammortizzate in 5 anni) ed a programmi software (ammortizzati in 3 anni).

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo degli oneri accessori e rettificato, per ciò che concerne i fabbricati ed i terreni, da un lato, dalle rivalutazioni effettuate ai sensi delle leggi n.576/75 e n. 72/83 e, dall'altro, dai contributi ricevuti in conto costruzione.

Le spese di manutenzione straordinaria aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate, mentre i costi di natura ordinaria, ovvero quei costi sostenuti per mantenere gli immobili nell'attuale stato di efficienza e/o per porre riparo a guasti e rotture, sono state portate a conto economico nell'esercizio di competenza.

Come peraltro consentito dal Principio Contabile OIC n.16, il valore dei fabbricati è espresso al netto dei contributi regionali ricevuti in conto costruzione.

Tenendo conto delle considerazioni esplicitate in premessa e relative ai fabbricati di proprietà, gli ammortamenti sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali ed in base ai seguenti coefficienti/criteri:

- fabbricati su terreni in diritto di superficie: in base alla durata delle relative concessioni Le opere incrementative su questi immobili sulla base del periodo minore tra la durata residua della concessione e la vita utile degli interventi;
- unità immobiliari strumentali e commerciali in diritto di proprietà ammortizzate utilizzando l'aliquota del 3%;
- le altre unità immobiliari di proprietà destinate ad uso civile, al netto del valore dei terreni, determinato forfettariamente, come per l'esercizio precedente, nel trenta per cento del totale del valore delle abitazioni e delle pertinenze, che per loro natura non subiscono obsolescenza o perdita di valore, sono state ammortizzate con aliquota al 3%;
- impianti degli edifici ammortizzati in funzione della loro vita utile (caldaie 6,67%, pompe ed elementi di regolazione termica 10%).

Gli altri beni sono invece ammortizzati come segue:

- mobili e arredi: 15%;
- macchine d'ufficio ordinarie: 12%;
- elaboratori elettronici: 20%;
- impianti e attrezzature: 20%.

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50 % per tenere conto del minor utilizzo.

### Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

### Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### Ratei e risconti

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

**Titoli**

I titoli con scadenza ravvicinata, detenuti come impiego di liquidità sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I titoli con durata residua pluriennale per i quali è previsto di detenerli fino alla loro scadenza sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie. Questi titoli immobilizzati, sono iscritti al costo di acquisto e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (data di regolamento).

**Partecipazioni**

Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Cooperativa. Esse sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

**Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire costi 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. I fondi per rischi ed oneri riflettono pertanto la migliore stima attualmente possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

**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 e delle liquidazioni erogate.

**Imposte sul reddito e fiscalità differita**

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, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, rispettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni e delle spese accessorie.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

**Impegni, garanzie e passività potenziali**

Gli impegni non risultanti dallo stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

**Mutualità prevalente**

Gli Amministratori della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex art. 2512 e art. 2513 del c.c. ponendo in evidenza che lo scambio mutualistico rivolto a favore dei soci (art. 2512, 1° comma, n. 1) nell'esercizio, è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, 1° comma, punto A1 e specificamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)						
		RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI				
A1)		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI
ESERCIZIO	2008	6.570.032	100%	6.266.564	95%	303.468
ESERCIZIO	2009	6.725.030	100%	6.458.936	96%	266.094
ESERCIZIO	2010	6.746.776	100%	6.537.035	97%	209.741

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)						
ESERCIZIO	2011	6.706.809	100%	6.502.033	97%	204.776
ESERCIZIO	2012	6.771.613	100%	6.562.306	97%	209.307
ESERCIZIO	2013	6.765.189	100%	6.578.978	97%	186.211
ESERCIZIO	2014	6.420.377	100%	6.230.210	97%	190.167
ESERCIZIO	2015	6.690.686	100%	6.492.205	97%	198.481
ESERCIZIO	2016	6.553.074	100%	6.355.530	97%	197.544
ESERCIZIO	2017	6.621.630	100%	6.409.033	97%	212.597
ESERCIZIO	2018	7.248.877	100%	7.016.264	97%	232.613
ESERCIZIO	2019	7.203.313	100%	6.998.164	97%	255.150

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	650.700	64.236.521	2.237.157	67.124.378
Rivalutazioni	-	3.325.927	-	3325927
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	630.383	20.037.640		20.668.023
Svalutazioni	-	-	2.935	2.935
Valore di bilancio	20.317	47.524.807	2.234.222	49.779.346
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	11.619	1.288.183	-	1.299.802
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	8	4	1	13
Ammortamento dell'esercizio	17.710	1.515.389		1.533.099
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	12.033	12.033
Altre variazioni	-	(5)	-	(5)
Totale variazioni	(6.099)	(227.214)	(12.034)	(245.347)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	662.092	65.515.236	2.225.301	68.402.629
Rivalutazioni	-	3.325.927	-	3.325.927
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	647.874	21.543.570		22.191.444
Svalutazioni	-	-	3.113	3.113
Valore di bilancio	14.218	47.297.593	2.222.188	49.533.999

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
14.218	20.317	(6.099)

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali (Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	650.700	650.700
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	630.383	630.383
Valore di bilancio	20.317	20.317
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	11.619	11.619
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	8	8
Ammortamento dell'esercizio	17.710	17.710
Totale variazioni	(6.099)	(6.099)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	662.092	662.092
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	647.874	647.874
Valore di bilancio	14.218	14.218

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a costi per implementazioni software.

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
47.297.593	47.524.807	(227.214)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali (Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e accanti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	63.451.250	272.463	467.731	45.077	64.236.521
Rivalutazioni	3.325.927	-	-	-	3.325.927
Ammortamenti (Fondo ammort.)	19.348.534	263.113	425.993	-	20.037.640
Valore di bilancio	47.428.643	9.350	41.738	45.077	47.524.807
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	1.199.285	-	27.130	61.768	1.288.183
Riclassifiche (del valore di bil.)	33.637	-	-	(33.637)	-
Decrementi per alienaz. e dismissioni (del valore bil.)	-	-	4	-	4
Ammortamento dell'esercizio	1.492.845	4.489	18.055	-	1.515.389
Altre variazioni	-	-	(5)	-	(5)
Totale variazioni	(259.923)	(4.489)	9.066	28.131	(227.214)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	64.684.172	272.462	485.394	73.208	65.515.236
Rivalutazioni	3.325.927	-	-	-	3.325.927
Ammortamenti (Fondo ammort.)	20.841.379	267.601	434.590	-	21.543.570
Valore di bilancio	47.168.720	4.861	50.804	73.208	47.297.593

Le immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	20.334.310	20.659.097	-324.787
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	609.679	643.758	-34.079
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	2.090.056	1.971.615	118.441
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	241.676	250.587	-8.911
MAGAZZINO	33.120	35.031	-1.911
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.478.653	10.356.846	121.807
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	924.636	938.596	-13.960
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	2.230.386	2.277.680	-47.294
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104	1.425.104	0
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194	7.324.194	0
INCR. DI VALORE IMMOBILI PER MANUT CICLICHE	1.476.905	1.546.135	-69.230
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	4.861	9.350	-4.489
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	502	755	-253
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	32.194	20.161	12.033
MOBILI E ARREDI	16.690	18.776	-2.086
ATTREZZATURE VARIE	1.419	2.045	-626
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	73.208	45.077	28.131
<b>Totali</b>	<b>47.297.593</b>	<b>47.524.807</b>	<b>-227.214</b>

#### di cui terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	63.451.250
Rivalutazione monetaria	3.325.927
Ammortamenti esercizi precedenti	(19.348.534)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>47.428.743</b>
Acquisizione dell'esercizio	1.199.285
Giroconti positivi (riclassificazione da imm.ni in corso)	33.637
Ammortamenti dell'esercizio	(1.492.845)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>47.168.720</b>

I fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti su terreni di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie: queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importi al netto dei fondi di ammortamento):

Tipologia	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Fabbricati su terreni di proprietà	32.773.711	863.803		-1.184.278	32.453.236
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.654.931	369.120		-308.567	14.715.484
<b>Totali</b>	<b>47.428.642</b>	<b>1232923</b>	<b>0</b>	<b>-1.492.845</b>	<b>47.168.720</b>

Gli incrementi sono così dettagliati: € 1.049.431 interventi di ristrutturazione alloggi ed unità commerciali e migliorie uffici; € 181.609 completamento lavori in Via 25 aprile n.15 (comprensivi della quota di € 33.637 riclassificata dalle immobilizzazioni in corso); 1.883 ripristino immobile via Turati soggetto a contributo GSE.

La Cooperativa al 31 dicembre 2019 dispone di:

1.384 alloggi per una superficie totale di mq 82.553,84, di cui 71 disdettati;  
856 autorimesse, per una superficie totale di mq 12.523,58, di cui 36 in fase di assegnazione ai soci;  
45 unità commerciali per una supF. totale di mq 4.501,20. Al 31 dicembre 2019 risultano 4 unità disponibili per locazione.

Durante l'esercizio la Cooperativa ha ristrutturato i 35 appartamenti facenti parte del progetto di riduzione affitto per un valore pari a € 891.610. Tale importo è stato portato ad incremento del valore dei complessi immobiliari e ha generato immobilizzazioni in corso per € 18.540 per due unità da completare. Si sono inoltre lavorati tra le ristrutturazioni, ulteriori n. 6 alloggi per un valore pari a € 154.924.

Inoltre, sono state effettuate opere di minore entità su altri 38 appartamenti e 36 box che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della riassegnazione. Il costo totale dei lavori di ripristino e riparazione è pari a € 131.073.

Dal 01/01/19 al 31/12/19 sono stati assegnati 93 appartamenti (26 in fase di "pre-assegnazione" e in lavorazione e 67 con contratto sottoscritto) e 36 box.

### Fabbricati realizzati su terreni di proprietà

I fabbricati realizzati su terreni di proprietà sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni/decrementi rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Via Garibaldi	1.186.828	1.237.821	-50.993
Via Bonfanti	1.812.573	1.881.958	-69.385
Via Cadorna	630.506	654.366	-23.860
Via XXV Aprile	7.435.801	7.170.296	265.505
Via A. Costa	3.256.904	3.250.888	6.016
Via Tonale	5.515.423	5.576.598	-61.175
Via Monte Rosa n. 8/20	4.827.939	4.928.117	-100.178
Via Bertola	250.463	264.676	-14.213
Via Repubblica n. 1	743.767	767.289	-23.522
Via Repubblica n. 62	29.945	31.251	-1.306
Via Monte Rosa n. 22/26	5.011.386	5.178.697	-167.311
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	212.505	219.852	-7.347
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	29.171	30.736	-1.565
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	33.120	35.031	-1.911
Inc. di valore per manutenzioni cicliche	1.476.905	1.546.135	-69.230
<b>Totale al netto fondi ammortamento</b>	<b>32.453.236</b>	<b>32.773.711</b>	<b>-320.475</b>

Lo stabile di Via XXV Aprile 37-41 è gravato da ipoteca per € 35.000.000. Gli ammortamenti sugli stabili in proprietà sono stati determinati al netto del valore dell'area forfettariamente stimato nella misura del 30% in base al valore al 31 dicembre 2004.

### Fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie

I fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Via Campo dei Fiori	4.638.256	4.629.009	9.247
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	6.225.373	6.108.229	117.144
Via Edison/Curie	3.345.135	3.401.925	-56.790
Boxes Via Brunetto Latini	506.720	515.768	-9.048
<b>Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento</b>	<b>14.715.484</b>	<b>14.654.931</b>	<b>60.553</b>

Gli stabili del quartiere Edison - Curie sono gravati da ipoteca per € 1.507.075. Lo stabile di via Gramsci, via Turati è gravato da ipoteca per € 1.190.000, gli stabili del quartiere Campo dei Fiori sono gravati da ipoteca per € 800.000. Per i fabbricati gli incrementi dell'esercizio si riferiscono alle manutenzioni straordinarie effettuate e alle ristrutturazioni degli alloggi lasciati liberi dai soci.

Tutte le altre manutenzioni sono state imputate a conto economico in quanto non migliorative della funzionalità e qualità degli stabili, ma eseguite per il ripristino del valore originario. I decrementi sono dovuti agli ammortamenti dell'esercizio per un importo di € 1.492.845.

**Attrezzature industriali e commerciali**

Descrizione	Importo
Costo storico	272.463
Ammortamenti esercizi precedenti	(263.113)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>9.350</b>
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(4.489)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>4.861</b>

Categoria di cespiti	Saldo 31.12.2018	Acquisti annui	Giroconti e cessioni	Saldo 31.12.2019	Fondo Amm. 2018	Giroconti e utilizzi fondo	Ammort. dell'anno	Totale e fondo 2019	Valore Netto 2019
Impianti e attrezzature Stabili	92.008			92.008	82.926		4.424	87.350	4.658
Impianti telefonici	6.554			6.554	6.286		65	6.351	203
Impianti TV	130.392			130.392	130.392			130.392	0
Giochi per cortili	43.509			43.509	43.509			43.509	0
	<b>272.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272.463</b>	<b>263.113</b>	<b>0</b>	<b>4.489</b>	<b>267.602</b>	<b>4.861</b>

**Altri beni**

Descrizione	Importo
Costo storico	467.731
Ammortamenti esercizi precedenti	(425.993)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>41.738</b>
Acquisizione dell'esercizio	27.130
Cessioni dell'esercizio	(4)
Rettifiche fondo amm.to	(5)
Ammortamenti dell'esercizio	(18.055)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>50.804</b>

Tale voce di bilancio è costituita dalle seguenti categorie di cespiti, che presentano rispetto al precedente esercizio le seguenti variazioni:

Categoria di cespiti	Saldo 2018	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2019	Fondo Amm. to 2018	Riduz.ne F.do Am m.to	Ammort dell'anno	Totale Fondo 2019	Valore Netto 2019
Mobili e macchine ufficio	86.686			86.686	85.931		253	86.184	502
Elaborat e macch. Elettr.	279.739	23.546	-8.040	295.245	259.578	-8.040	11.514	263.052	32.193
Attrezzature varie	27.211	202	-1.427	25.986	25.166	-1.418	819	24.567	1.419
Automezzi e motoveic.	10.441			10.441	10.441			10.441	0
Mobili e arredi	63.654	3.382		67.036	44.877		5.469	50.346	16.690
	<b>467.731</b>	<b>27.130</b>	<b>-9.467</b>	<b>485.394</b>	<b>425.993</b>	<b>-9.458</b>	<b>18.055</b>	<b>434.590</b>	<b>50.804</b>

Gli incrementi riguardano l'acquisto di nuovi computer per gli uffici della Cooperativa e l'acquisto di arredi.

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

Le immobilizzazioni in corso sono relative alla progettazione degli interventi di rinforzo strutturale (€ 11.440) nel quartiere di via Garibaldi, ristrutturazione di stabili e alloggi sfitti in attesa di riassegnazione (€ 19.066), manutenzione straordinaria dei balconi di via Costa (€ 1.560) e spese tecniche per l'ottenimento dei Certificati Prevenzione Incendi su vari quartieri (€ 41.142).

**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	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	3.325.927		3.325.927
<b>Totale</b>	<b>3.325.927</b>		<b>3.325.927</b>

Le rivalutazioni sopra evidenziate hanno riguardato i seguenti fabbricati:

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576/75	Rivalutazione ex L.72/83
<b>Fabbricati su terreni di proprietà</b>		
Via Garibaldi n. 17		
Abitazioni	24.144	63.868
Aree Commerciali	8.803	23.286
Via Bonfanti n. 1		
Abitazioni	18.358	96.068
Aree commerciali	1.714	8.970
Via Cadorna n. 15		
Abitazioni	14.501	44.074
Via XXV Aprile 41		
Abitazioni	169.682	461.627
Aree commerciali	7.572	20.601
Via Andrea Costa n. 3/5		
Abitazioni	77.941	250.107
Aree commerciali	2.733	8.770
Boxes	9.295	29.826
Via Tonale n. 5		
Abitazioni	76.374	285.622
Boxes	61.760	230.970
Via Monte Rosa n. 8/20		
Abitazioni	61.873	554.924
Boxes	9.739	87.343
Via Bertola		
Aree commerciali	6.011	19.222
Via Repubblica n. 62		
Abitazioni	-	-
Aree commerciali	5.332	13.602
Uffici Amministrativi – Via XXV Aprile 41/a	3.480	9.469
Ufficio Soci – Via XXV Aprile 29	384	1.044
<b>Fabbricati su terreni in diritto di superficie</b>		
Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e 37		

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576/75	Rivalutazione ex L.72/83
Abitazioni	-	472.318
Aree commerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
<b>Totale</b>	<b>559.696</b>	<b>2.766.231</b>

Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 342/2002, si evidenzia che non è stata effettuata la rivalutazione di cui alla stessa.

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.222.188	2.234.222	(12.034)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	33.510	33.510	2.203.647
	<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>Altri titoli</b>
<b>Svalutazioni</b>	2.935	2.935	-
<b>Valore di bilancio</b>	30.575	30.575	2.203.647
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	1	1	-
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	178	178	11.855
<b>Totale variazioni</b>	(179)	(179)	(11.855)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	33.509	33.509	2.191.792
<b>Svalutazioni</b>	3.113	3.113	-
<b>Valore di bilancio</b>	30.396	30.396	2.191.792

### Partecipazioni

Le altre partecipazioni non hanno subito variazioni significative rispetto all'esercizio 2018.

	anno in corso	anno precedente	incrementi / decrementi
PARTECIPAZIONI IN ALTRE	33.509	33.509	-
IMPRESE FONDO SVALUTAZIONE	(3.113)	(2.934)	(179)
	<b>30.396</b>	<b>30.575</b>	<b>(179)</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni:

Partecipazione	31/12/2018	Variazioni	31/12/2019
<b>ALTRE IMPRESE</b>			
Quote CO.R.C.Ab. Lombardia (in liquidazione)	1	(1)	-
Quote COOPERFIDI	6.197		6.197

Partecipazione	31/12/2018	Variazioni	31/12/2019
Azioni Banco BPM	2.715		2.715
Azioni Banca Popolare di Sondrio	1.410		1.410
Quote Coop. Antonietta	3.099		3.099
Quote G.M. Gestione Multiservice	20.088		20.088
- F.do svalutazione partecipazione	(2.934)	(179)	(3.113)
Arrotondamenti	(1)	1	-
	<b>30.575</b>	<b>(179)</b>	<b>30.396</b>

Le partecipazioni iscritte nelle "partecipazioni in altre imprese" rappresentano modeste quote di capitale di società riconducibili al mondo cooperativo.

Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 2427 – bis) comma 1 n. 2 del c.c. vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative partecipate risulta impossibile ed anche di poco senso rilevare il controvalore della partecipazione ad un importo diverso dal valore nominale.

Pertanto, richiamando l'art. 2427 – bis) comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile.

La Cooperativa possiede n.156 azioni del Banco BPM (ex Banca Popolare di Milano) che sono state caricate al costo di acquisto di € 2.715 e n.330 azioni della Banca Popolare di Sondrio caricate al costo di acquisto di € 1.410.

Il valore è stato adeguato attraverso l'accantonamento di apposito fondo svalutazione, pari a € 3.113, sulla base dei valori di borsa al 31 dicembre 2019.

Si segnala l'azzeramento della partecipazione in Corcab Lombardia a seguito della liquidazione e successiva cancellazione del Consorzio dal registro delle imprese.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

### Altri titoli

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.191.792	2.203.647	(11.855)

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Valore al 31/12/18	Rivalutazioni	Svalutazioni	Altre variazioni	Valore al 31/12/19
Titoli in garanzia			11.855		
Arrotondamento					
<b>Totale</b>			<b>11.855</b>		

Gli "Altri Titoli" sono costituiti da:

- un titolo di stato (BTP) acquistato ed utilizzato come garanzia per il finanziamento di € 1.000.000 ottenuto da Banca Intesa S. Paolo per intervento di installazione dei sistemi di contabilizzazione calore;
- tre titoli di stato (BTP) acquistati ed utilizzati come garanzia per il finanziamento di € 1.200.000 ottenuto da Banca Pop. Sondrio per l'intervento di ristrutturazione straordinaria di 39 alloggi sfitti.

Nel bilancio non sono iscritti Titoli o Partecipazioni per un valore superiore al loro fair value.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.282.715	1.276.688	6.027

#### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	723.143	(85.467)	637.676	633.758	3.918
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	253.877	145.848	399.725	399.613	112
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	299.668	(54.354)	245.314	106.946	138.368
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.276.688	6.027	1.282.715	1.140.317	142.398

#### Crediti V/Clienti

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CLIENTI	698.351	932.950	-234.599
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	131.983	119.877	12.106
EFFETTI ENTRO 12 MESI	17.734	19.738	-2.004
CREDITI V/SOCI INQUILINI (entro 12 mesi)	548	696	-148
CREDITI V/SOCI PER RIMBORSI ENTRO L'ESERCIZIO	54.754	95.817	-41.063
CREDITI V/SOCI PER DEPOSITI CAUZIONALI	22.356	16.844	5.512
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-51.367	-60.327	8.960
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-240.601	-408.600	167.999
<b>Totale Crediti verso clienti entro 12 mesi</b>	<b>633.758</b>	<b>716.995</b>	<b>-83.237</b>
EFFETTI OLTRE 12 MESI	3.918	5.918	-2.000
CREDITI V/SOCI INQUILINI (oltre 12 mesi)	14.291	14.691	-400
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-14.291	-14.462	171
<b>Totale Crediti verso clienti oltre 12 mesi</b>	<b>3.918</b>	<b>6.147</b>	<b>-2.229</b>
<b>Totale Crediti verso Clienti</b>	<b>637.676</b>	<b>723.142</b>	<b>-85.466</b>

La voce "Crediti v/ Clienti" è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari in essere al termine dell'esercizio. Tale voce è diminuita rispetto all'anno precedente di € 85.466. Da una attenta analisi dei crediti pregressi e molto datati sono state rilevate posizioni oggettivamente inesigibili, anche dopo aver attuato procedure di sollecito e recupero tramite legali: per tali posizioni, dell'ammontare di € 210.396, si è ritenuto opportuno l'azzeramento attraverso l'utilizzo di apposito fondo svalutazione accantonato negli esercizi precedenti.

Le fatture da emettere rilevano gli importi da richiedere ai soci inquilini per il recupero in 2, 4, o 6 rate delle manutenzioni straordinarie effettuate su vari quartieri. L'importo degli effetti attivi è suddiviso tra quota scadente entro il 2019 (€ 17.734) e quote scadenti negli esercizi successivi (€ 3.918).

La voce Crediti v/soci per rimborsi entro l'esercizio rileva la parte di conguaglio a credito della Cooperativa per le spese accessorie alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (la quota a debito della Cooperativa è iscritta tra gli Altri Debiti per € 252.582).

#### Crediti Tributari

Il totale dei crediti tributari è pari a € 399.725: la parte esigibile entro l'anno è di € 399.613. Comprendono crediti per IVA (€ 159.813), acconti IRES (€ 220.962), acconti IRAP (18.128) e ritenute d'acconto (€ 710).

I crediti tributari oltre l'esercizio sono relativi a crediti verso l'erario per anticipi su T.F.R. (€ 112).

## Crediti V/Altri

I Crediti V/Altri comprendono i crediti per contributi da ricevere da parte del GSE (Gestore servizi energetici) per € 157.130, con incassi in più esercizi, e depositi cauzionali per utenze. La variazione in diminuzione rispetto all'anno precedente è di € 73.347. 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	637.676	637.676
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	399.725	399.725
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	245.314	245.314
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.282.715</b>	<b>1.282.715</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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	423.062	60.326	483.388
Utilizzo nell'esercizio	201.436	8.960	210.396
Accantonamento esercizio	33.267		33.267
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>254.893</b>	<b>51.366</b>	<b>306.259</b>

L'analisi puntuale sull'esigibilità dei crediti ha evidenziato l'opportunità di prevenire le cause di morosità e insolvenza nel prossimo futuro ed anche nell'anno corrente pur tenendo conto della situazione di crescente disoccupazione e difficoltà economica causata dalla pandemia.

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
3.532.328	4.875.427	(1.343.099)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	4.875.427	(1.343.099)	3.532.328
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	4.875.427	(1.343.099)	3.532.328

Il saldo è composto come segue:

- Obbligazioni Banca Popolare di Sondrio per un totale di € 1.900.866 così ripartito:
  - o € 446.336 scad. 09/10/2020;
  - o € 324.680 scad. 23/10/2020;
  - o € 256.745 scad. 15/11/2020;
  - o € 257.375 scad. 14/03/2021;
  - o € 153.900 scad. 23/02/2021;
  - o € 102.900 scad. 11/04/2021;
  - o € 156.657 scad. 30/05/2021;
  - o € 102.544 scad. 30/05/2021;
- Scritture per adeguamento valore per € 6.631;
- C/c di corrispondenza aperto presso BCC Carate Brianza per € 1.638.092 a tasso agevolato.

In ottemperanza alla delibera assembleare del 8 novembre 2008 gli introiti netti derivanti da operazioni di dismissione di proprietà non residenziali, sono investiti in attività finanziarie per la creazione di un fondo "a garanzia e restituzione del prestito sociale".

Il fondo deve essere almeno pari al 30% - l'anno scorso il 25% - dell'importo complessivo del prestito sociale come prescrive l'art. 1 del regolamento per la raccolta del prestito sociale approvato dall'assemblea del 25 maggio 2019. Il limite è ampiamente superato se si sommano alle attività finanziarie a breve termine (€ 3.532.328) le disponibilità liquide in cassa e depositate sui conti correnti (€ 6.049.823).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PRESTITO SOCIALE	23.589.664	23.274.691	314.973
QUOTA DEL 30% DA MANTENERE LIQUIDA	7.076.899	5.818.673	1.258.226

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.049.823	4.338.430	1.711.393

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.308.971	1.719.174	6.028.145
Assegni	7.212	(5.080)	2.132
Denaro e altri valori in cassa	22.247	(2.702)	19.545
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.338.430</b>	<b>1.711.393</b>	<b>6.049.823</b>

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
471.845	287.243	184.602

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. I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui titoli iscritti tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (€ 12.862) ed a rimborsi assicurativi in attesa di liquidazione per sinistri avvenuti nel corso dell'esercizio (€ 7.050). I risconti attivi si riferiscono principalmente a polizze assicurative a copertura del patrimonio sociale, a valorizzazioni legate al contratto di fornitura calore e a costi di transazione per erogazione mutui avvenute in esercizi precedenti. Sono di seguito dettagliate:

Descrizione	Valore
Costi transazione mutui BPM e BCC	69.395
Polizze assicurative competenza 2020	74.236
Risconto consumi riscaldamento	244.778
Risconto manutenzione annua riscaldamento	46.498
Canoni di manutenzione competenza 2020	12.957
Revisione biennale Legacoop	1.964
Altri risconti	2.105
<b>Totale Risconti attivi</b>	<b>451.933</b>

Al 31/12/2019, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a € 45.071 e sono relativi ai costi di transazione dei mutui contratti nell'anno 2017 su Banco Bpm e BCC di Carate Brianza, ripartiti per la durata dei finanziamenti stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	38.269	(18.357)	19.912
<b>Risconti attivi</b>	248.974	202.959	451.933
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>287.243</b>	<b>184.602</b>	<b>471.845</b>

**Nota integrativa abbreviata, 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
12.638.015	11.660.521	977.494

**Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato di esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	
Capitale	114.539	-	2.143	3.780	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	278.138	-	5.113	-	
Riserve di rivalutazione	3.148.639	-	-	-	
Riserva legale	1.294.685	263.149	-	-	
Altre riserve					
Riserva straordinaria	5.947.358	587.698	31.315	-	
Totale altre riserve	5.947.358	587.698	31.315	-	
Utile (perdita) dell'esercizio	877.162	(877.162)	-	-	969.018
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>11.660.521</b>	<b>(26.315)</b>	<b>38.571</b>	<b>3.780</b>	<b>969.018</b>

**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
Capitale	112.902	B,C
Riserva da soprapprezzo delle azioni	283.251	A,B,D
Riserve di rivalutazione	3.148.639	A,B
Riserva legale	1.557.834	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	6.566.371	A,B,D
Totale altre riserve	6.566.371	
<b>Totale</b>	<b>11.668.997</b>	

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 informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve diverse	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	115.406	1.108.860	8.954.941	619.418	10.798.625
Destinazione del risultato dell'esercizio					

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve diverse	Risultato d'esercizio	Totale
- altre destinazioni		185.825	415.010	(619.418)	(18.583)
Altre variazioni					
- Incrementi	2.448		4.184		6.632
- Decrementi	3.315				3.315
Risultato dell'esercizio precedente				877.162	877.162
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	114.539	1.294.685	9.374.135	877.162	11.660.521
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		263.149	587.698	(877.162)	(26.315)
Altre variazioni					
- Incrementi	2.143		36.428		38.571
- Decrementi	3.780				3.780
Risultato dell'esercizio corrente				969.018	969.018
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	112.902	1.557.834	9.998.261	969.018	12.638.015

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 Straordinaria Indivisibile ex art. 12 L. 904/77	6.566.371
Riserva da sovrapprezzo azionario	283.251
Riserva Legale	1.557.834
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.766.231
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	559.696
	<b>11.733.383</b>

Il Capitale Sociale risulta essere così composto:

Descrizione	Numero 31/12/2018	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31/12 /2019	Valore quote	Valore nominale
Soci	28			28	0,26	7,28
cooperatori	1.525		(72)	1.453	5,16	7.497,48
Soci	1.696	83	(17)	1.762	25,82	45.494,84
cooperatori	<b>3.249</b>	<b>83</b>	<b>(89)</b>	<b>3.243</b>		<b>52.999,60</b>
Soci						
cooperatori						
<b>Totale Soci</b>						
Integrazioni 5 quote	2.435		(115)	2.320	25,82	59.902,40
<b>Totale Quote</b>	<b>5.684</b>	<b>83</b>	<b>(204)</b>	<b>5.563</b>		<b>112.902,00</b>

## 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
300.956	302.806	(1.850)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	302.806	302.806
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	1.850	1.850

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Totale variazioni</b>	(1.850)	(1.850)
<b>Valore di fine esercizio</b>	300.956	300.956

Si segnala la presenza di un derivato sull'interesse passivo incorporato nel mutuo contratto con Banca Popolare di Sondrio.

Tale mutuo è a tasso variabile Euribor a tre mesi più uno spread del 2,25%, e il derivato consiste in una clausola "Floor" a favore dell'istituto di credito per effetto del quale tassi Euribor negativi non hanno effetti sul tasso. Pertanto, tale derivato non è stato considerato né di copertura né speculativo ma ha natura contrattuale.

L'effetto di questo derivato non è significativo sia da un punto di vista economico che finanziario.

#### Fondo manutenzione ciclica

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO MANUTENZIONE CICLICA	300.956	302.806	(1.850)
	<b>300.956</b>	<b>302.806</b>	<b>(1.850)</b>

Al termine dell'esercizio 2003 era stato costituito un fondo manutenzioni cicliche che accogliesse uno stanziamento di fondi relativi ad una serie di interventi di natura ciclica, principalmente imbiancature e tinteggiature di spazi comuni, che la Cooperativa sta sostenendo al fine di mantenere in efficienza il proprio patrimonio immobiliare. Lo stanziamento originario, pari ad € 663.600, era stato effettuato sulla base di un processo di stima tecnico/economica volto a quantificare, sulla base di criteri di ragionevolezza, gli interventi di manutenzione ciclica da effettuarsi negli anni. Nel 2019 il fondo è stato movimentato per la copertura di costi relativi alla tinteggiatura di spazi comuni.

### 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
324.072	303.858	20.214

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	303.858
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	30.415
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	5.098
<b>Altre variazioni</b>	(5.103)
<b>Totale variazioni</b>	20.214
<b>Valore di fine esercizio</b>	324.072

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. A fine gennaio è stato erogato il TFR a 2 impiegate che hanno concluso il rapporto di lavoro con la Cooperativa.

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
47.603.320	48.283.929	(680.609)

## Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'eserc.	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	23.274.691	314.973	23.589.664	19.138.664	4.451.000	-
<b>Debiti verso banche</b>	16.335.303	(1.167.926)	15.167.377	510.475	14.656.902	11.137.638
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	1.583.768	(14.436)	1.569.332	62.257	1.507.075	1.507.075
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.298.818	(118.583)	1.180.235	1.180.235	-	-
<b>Debiti tributari</b>	341.750	969	342.719	342.719	-	-
<b>Debiti verso istituti di previd. e sicur sociale</b>	49326	1175	50501	50501	-	-
<b>Altri debiti</b>	5.400.274	303.218	5.703.492	371.940	5.331.551	-
<b>Totale debiti</b>	48.283.929	(680.609)	47.603.320	21.656.791	25.946.528	12.644.713

### **Prestito sociale**

Il Prestito Sociale è così composto:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
<b>Entro 12 mesi:</b>			
Risparmio sociale ordinario	18.493.664	18.213.391	280.273
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	645.000	450.000	195.000
<b>Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi</b>	<b>19.138.664</b>	<b>18.663.391</b>	<b>475.273</b>
Oltre 12 mesi		-	
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	4.451.000	4.611.000	-160.000
<b>Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi</b>	<b>4.451.000</b>	<b>4.611.000</b>	<b>-160.000</b>
<b>Totale debiti v/soci per Prestito Sociale</b>	<b>23.589.664</b>	<b>23.274.391</b>	<b>315.273</b>

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. I depositi per vincolo alloggi, avendo natura di cauzione, sono classificati tra gli "Altri Debiti".

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	23.274.691
Versamenti del periodo	4.357.842
Interessi capitalizzati	192.208
Prelevi	4.235.077
Saldo al 31/12/2019	23.589.664

Nel corso dell'anno in relazione all'andamento dei tassi dei mercati finanziari, si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue.

dal 01/01/19 al 31/12/19 per i depositi di risparmio libero:

- o infruttifero per giacenze fino a € 500,00
- o da € 500,01 a € 10.000,00 – Tasso del 0,90%;
- o da € 10.000,01 a € 50.000,00 – Tasso del 1,00%;
- o oltre € 50.000,00 – Tasso del 1,15%.

Nel corso dell'esercizio 2019 è stata effettuata una emissione di prestito vincolato con la seguente remunerazione:

- o vincolo triennale – Tasso del 1,55%;
- o vincolo quinquennale – Tasso del 1,90%;

Il totale degli interessi lordi corrisposti ai soci durante l'esercizio compresi quelli capitalizzati al 31/12/19 è pari a € 273.164. Al 31/12/19 il Prestito Sociale era composto da complessivi 1.821 conti di risparmio ordinari e 182 conti di risparmio vincolati. Ai fini della garanzia per i soci depositanti, l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non può superare l'ammontare del patrimonio netto moltiplicato per tre. In ottemperanza alle disposizioni emanate in materia è fornito il seguente prospetto:

	Descrizione	31/12/2019
A	Valore del prestito sociale	23.589.664
B	Patrimonio netto di riferimento	10.188.528
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	2,3153

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

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

### Indice di Struttura Finanziaria

	Descrizione	31/12/2019
A	Patrimonio netto di riferimento	12.638.015
B	Debiti a Medio e Lungo Termine	25.946.529
C	Attivo Immobilizzato	49.533.999
A+B / C	Indice di Struttura Finanziaria	0,7790

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. L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,78. Segnaliamo che, il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra, ha mantenuto negli ultimi esercizi un trend pressoché costante grazie ad una consolidata fiducia dei soci.

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. 3 marzo 1994. Il rapporto tra il prestito sociale e il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

In ottemperanza alle disposizioni della Legge 30/12/04 n.311 – comma 465 – Legge Finanziaria 2005 sul limite di deducibilità degli interessi passivi corrisposti ai soci, si dà indicazione del confronto tra interessi riconosciuti dalla Cooperativa e quelli fiscalmente deducibili.

Anno 2019	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	€ 273.164	€ 226.484	€ 46.680

Come risulta dalla tabella, i tassi d'interesse applicati dalla Cooperativa sui depositi vincolati, risultano essere superiori ai rendimenti di mercato, e di conseguenza al limite fiscalmente deducibile.

### Debiti verso banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTRO 12 MESI	510.475	1.167.926	-657.451
OLTRE 12 MESI	14.656.902	15.167.377	-510.475
	<b>15.167.377</b>	<b>16.335.303</b>	<b>-1.167.926</b>

Nel dettaglio vengono evidenziati gli impegni con le relative scadenze:

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
<b>Debiti per mutui</b>				
Mutuo Banco BPM € 15.000.000	379.180	2.766.821	10.053.602	13.199.603
Mutuo Pop. Sondrio € 700.000	32.477	182.749	320.499	535.725
Mutuo BCC Carate B. € 400.000	23.739	100.917	218.429	343.085
<b>Totale debiti per mutui</b>	<b>435.396</b>	<b>3.050.487</b>	<b>10.592.530</b>	<b>14.078.413</b>

Banca erogante – finanziamenti	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
<b>Debiti per finanziamenti garantiti da pegno</b>				
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	75.079	468.777	545.108	1.088.964
<b>Totale finanziamenti su pegno</b>	<b>75.079</b>	<b>468.777</b>	<b>545.108</b>	<b>1.088.964</b>

Il finanziamento stipulato con la Banca Popolare di Sondrio per l'importo di originari € 1.200.000 al tasso del 1,70% annuo è garantito da pegno su titoli di stato per l'importo del finanziamento stesso.

### Debiti verso altri finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/decrem.
Finanz. Circolo Sempre Avanti Scrl (entro i 12 mesi)	62.257	76.692	14.435
Finanz. Reg. Lombardia (oltre i 5 anni)	1.507.075	1.507.075	-
<b>Totale finanziamenti</b>	<b>1569332</b>	<b>1.583.767</b>	<b>14.435</b>

Nel dettaglio vengono evidenziati gli impegni con le relative scadenze:

Ente erogante	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Finanziamento Circolo Sempre Avanti Scrl	62.257	-	-	62.257
Finanziamento Regione Lombardia	-	-	1.507.075	1.507.075
<b>Totale finanziamenti</b>	<b>62.257</b>	<b>-</b>	<b>1.507.075</b>	<b>1.569.332</b>

Il finanziamento verso il Circolo Sempre Avanti Scrl è fruttifero di interessi, pari a € 839 nel 2019.

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è infruttifero e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni.

### Debiti verso fornitori

Al 31/12/2019, confrontata con le risultanze del precedente esercizio, la voce risulta così rappresentata:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FORNITORI	700.208	1.059.216	-359.008
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	480.027	239.602	240.425
	<b>1.180.235</b>	<b>1.298.818</b>	<b>-118.583</b>

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31 dicembre 2019. La maggior parte dei debiti verso fornitori si riferisce a servizi e prestazioni relative al funzionamento ed al mantenimento degli immobili.

### Debiti tributari

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

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. DIPEND.	28.143	32.537	-4.394

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. AUTON.	712	809	-97
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	70.056	66.876	3.180
DEBITI PER ADDIZIONALI REGIONALI	291	308	-17
DEBITI PER IMPOSTE DI BOLLO	124	0	124
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	221.664	223.092	-1.428
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	21.729	18.128	3.601
<b>TOTALE DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>342.719</b>	<b>341.750</b>	<b>969</b>

**Debiti verso istituti di previdenza**

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	35.410	35.744	-334
ENTI PREV. DIRIGENTI	12.317	12.269	48
ALTRI IST. PREVIDENZA	2.774	1.313	1.461
	<b>50.501</b>	<b>49.326</b>	<b>1.175</b>

**Debiti verso altri**

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ALTRI DEBITI	15.054	10.060	4.994
DEBITI V/DIPENDENTI	82.804	81.472	1.332
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	253.925	101.962	151.963
DEBITI V/SOCI	1.766	34.207	-32.441
DEBITI V/CLIENTI	18.391	22.034	-3.643
Entro 12 mesi	371.940	249.735	122.205
DEPOSITI CAUZIONALI	5.331.551	5.150.539	181.012
Oltre 12 mesi	5.331.551	5.150.539	181.012
	<b>5.703.491</b>	<b>5.400.274</b>	<b>303.217</b>

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/19 e la quota di 14<sup>^</sup> mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2019.

L'importo totale rappresenta il debito effettivo della Cooperativa verso i propri dipendenti rilevato per competenza.

I debiti verso clienti sono composti prevalentemente da anticipi ricevuti. L'importo del conguaglio spese a debito della Cooperativa è pari a € 252.582; gli altri conguagli pari a € 1.343 si riferiscono a note di credito da emettere verso soci per la sistemazione di alcune posizioni creditorie. I debiti per conguaglio sono regolati tramite emissione di note di credito nell'esercizio 2020 e sono compensati da crediti per € 54.754.

L'ammontare dei conguagli a debito è sensibilmente superiore rispetto agli esercizi precedenti, per effetto di risparmi sulle voci riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Come più sopra precisato, i depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2019, risulta così composta:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/decrem.
Deposito per vincolo alloggi	5.234.327	5.067.274	167.053
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	97.224	83.265	13.959
<b>Totale</b>	<b>5.331.551</b>	<b>5.150.539</b>	<b>181.012</b>

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	47.603.320	47.603.320

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	-	-	-	23.589.664	23.589.664
<b>Debiti verso banche</b>	14.078.413	1.088.964	15.167.377	-	15.167.377
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	1.507.075	-	1.507.075	62.257	1.569.332
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	-	1.180.235	1.180.235
<b>Debiti tributari</b>	-	-	-	342.719	342.719
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	-	-	50.501	50.501
<b>Altri debiti</b>	-	-	-	5.703.492	5.703.492
<b>Totale debiti</b>	15.585.488	1.088.964	16.674.452	30.928.868	47.603.320

I titoli, costituiti da BTP con scadenza: novembre 2021, settembre 2022 e ottobre 2023 sono utilizzati come garanzia per una operazione di finanziamento e soggetti a pegno, per l'intero importo, a favore dell'istituto di credito erogante.

Le ipoteche in essere sono elencate nella seguente tabella:

Ente erogatore	Importo originario mutuo / apertura di credito	Importo Ipoteca	Scadenza
Mutuo Banco BPM	15.000.000	30.000.000	2034
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	2030
Mutuo B.ca di Credito Coop. di Carate B. Totale ipoteche per mutui Finanziamento Regione Lombardia Totale ipoteca su finanz. Regionale	400.000	800.000	2032
	1.507.075	31.990.000	
		1.507.075	2048
<b>Totale importi ipoteche al 31.12.19</b>		<b>33.497.075</b>	

**Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.347	6.020	(1.673)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	6.020	(1.673)	4.347
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	6.020	(1.673)	4.347

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

**Nota integrativa abbreviata, conto economico****Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
7.391.053	7.400.142	(9.089)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.203.313	7.248.877	(45.564)
Altri ricavi e proventi	187.740	151.265	36.475
<b>Totale</b>	<b>7.391.053</b>	<b>7.400.142</b>	<b>(9.089)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti, garantendo la mutualità prevalente della Cooperativa:

Categoria	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	255.150	232.613	22.537
Vendite e prestazioni a soci	6.948.163	7.016.264	(68.101)
<b>Totale</b>	<b>7.203.313</b>	<b>7.248.877</b>	<b>(45.564)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così suddivisi:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	3.119.454	3.071.531	47.923
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERO PLURIENNALE RISTRUTTURAZIONI STABILI)	538.425	521.947	16.478
CANONI DI LOCAZIONE	382.698	355.378	27.320
RECUPERO SPESE ACCESSORIE	2.771.132	2.743.878	27.254
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	(197.828)	(867)	(196.961)
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	271.436	248.351	23.085
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	66.929	75.223	(8.294)
RECUPERO MANUTENZIONE L.46/90	231.029	233.413	(2.384)
RECUPERO ALTRE SPESE	20.022		20.022
ARROTONDAMENTI NETTI	16	22	(6)
<b>TOTALE</b>	<b>7.203.313</b>	<b>7.248.877</b>	<b>(45564)</b>

I canoni ordinari e gli affitti commerciali dei vari fabbricati per la somma complessiva di € 3.502.152 presentano le seguenti variazioni rispetto al 2018:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Via Garibaldi	32.338	44.464	-12.126
Via Bonfanti	94.224	99.288	-5.064
Via Cadorna	36.454	38.923	-2.469
Via XXV Aprile	583.869	537.636	46.233
Via Andrea Costa	309.416	295.692	13.724
Via Tonale	408.015	396.789	11.226
Via Monte Rosa 8/20	264.763	254.534	10.229
Via Monte Rosa 22/26	360.314	365.706	-5.392
Via Campo dei Fiori	244.284	235.539	8.745
Via Gramsci – Turati	564.393	573.877	-9.484
Via Repubblica 62		3.778	-3.778
Via Repubblica 1	41.705	36.494	5.211
Via Marie Curie – Edison	262.323	270.922	-8.599
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	47.099	40.183	6916,34

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Via Andrea Costa – Boxes	18.386	14.993	3.393
Via Tonale – Boxes	31.017	30.302	715
Via Monte Rosa 8/20 – Boxes	23.437	21.845	1592,12
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	46.826	48.442	-1.616
Via Campo dei Fiori Boxes	24.864	22.815	2.049
Via Gramsci/Turati – Boxes	79.431	68.220	11.211
Via Marie Curie/Edison – Boxes	18.370	16.011	2358,55
Via Bertola	10.626	10.459	167,24
Struttura			
<b>Totale</b>	<b>3.502.152</b>	<b>3.426.912</b>	<b>75.240</b>

Le prestazioni di servizi ai soci comprendono le quote di spese riaddebitate in corso d'anno e calcolate in via preventiva come anticipi; a fine esercizio, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa, si determinano i conguagli da riaddebitare o da riconoscere ai soci assegnatari nell'esercizio successivo (fatturazione a luglio 2020).

Il conguaglio determinato nell'anno è pari a un valore considerevole, principalmente per l'incidenza della voce riscaldamento e per la parte dell'acqua calda riferibile ai consumi. La ragione è dovuta al meccanismo che aveva determinato la richiesta degli anticipi, sulla base di vecchi criteri deliberati in precedenza. Il conguaglio complessivo netto è pari a € (197.828) La differenza rispetto al conguaglio lordo è dovuta agli immobili sfitti ed alla normale rotazione delle unità immobiliari.

La seguente tabella riassume la formazione della voce di ricavo suddivisa per immobili: le voci comprese nel ricavo totale netto di € 2.835.903 sono:

- Recupero spese accessorie
- Conguaglio spese da soci
- Recupero manutenzioni ordinarie

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti
VIA GARIBALDI 17	61.189	-7.072	31.112	-1.638
VIA BONFANTI 1	57.577	1.907	47.373	3.493
VIA CADORNA 15	62.964	3.895	50.775	3.245
VIA XXV APRILE 41	668.687	-56.053	605.887	-45.347
VIA BRUNETTO LATINI BOX	31.431	3.515	27.666	4.179
VIA A.COSTA 3/5	299.818	2.823	274.508	6.797
VIA A.COSTA 3/5 BOX	5.583	204	4.495	293
VIA TONALE 5	533.995	-34.162	495.797	-24.919
VIA TONALE 5 BOX	18.452	-4.304	13.209	-2.524
VIA MONTE ROSA 8/20	397.613	-27.327	392.352	-27.771
VIA M.ROSA 8/20 BOX	19.019	-2.003	15.101	-1.075
VIA C.DEI FIORI	353.595	-49.485	335.663	-45.741
VIA C.DEI FIORI BOX	16.196	-853	10.964	-13
VIA GRAMSCI/TURATI	353.040	-56.782	329.971	-50.383
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	19.233	1.963	14.605	2.480
VIA REPUBBLICA 62	2.216	-1.525		
VIA REPUBBLICA 1	23.831	-5.341	19.052	-3.853
VIA M.ROSA 22/26	222.577	-11.570	214.845	-8.900
VIA M.ROSA 22/26 BOX	16.919	-1.574	10.592	286
QUART. EDISON/CURIE	140.810	-9.532	135.080	-7.523
QUART. EDISON/CURIE BOX	10.678	1.425	4.684	1.087
<b>Totale</b>	<b>3.315.423</b>	<b>-251.851</b>	<b>3.033.731</b>	<b>-197.828</b>

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a € 54.754 è stata iscritta tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre l'importo a debito € 252.582 degli stessi è iscritto tra gli "Altri debiti" entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere. La differenza netta a debito è pari a € 197.828.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	3.149.583
Fitti attivi	4.040.577
Altre	13.153
<b>Totale</b>	<b>7.203.313</b>

### Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Committente pubblico		
Soggetti privati	6.690.686	100
<b>Totale</b>	<b>6.690.686</b>	

### 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	7.203.313
<b>Totale</b>	<b>7.203.313</b>

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedenti	Incrementi / Decrementi
RECUPERO ASSICURAZIONI	129.311	52.186	77.125
RIMBORSI SPESE	12.571	66.267	(53.696)
PROVENTI DIVERSI	150	122	28
TASSA AMMISSIONE SOCI	19.800	16.200	3.600
PLUSVALENZE DA ALIEN. CESPITI	64	-	64
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	25.637	16.490	9.147
ALTRI RICAVI	207	-	207
<b>TOTALE</b>	<b>187.740</b>	<b>151.265</b>	<b>36.475</b>

L'importo più significativo è costituito dal risarcimento danni da assicurazione per la l'incidenza di un rimborso pari a € 90.000 di pari importo rispetto al costo sostenuto.

Trattasi di un sinistro relativo all'incendio di un alloggio nel quartiere di Campo dei Fiori, completamente rimborsato dalla compagnia di assicurazione.

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 25.637. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
5.467.967	5.538.733	(70.766)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.935	3.452	(517)
Servizi	2.904.376	3.073.887	(169.511)
Godimento di beni di terzi	2.438	1.501	937
Salari e stipendi	541.113	510.783	30.330
Oneri sociali	159.254	148.700	10.554
Trattamento di fine rapporto	36.369	40.411	(4.042)
Altri costi del personale	29.058	28.129	929
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	17.710	26.140	(8.430)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.515.389	1.486.307	29.082
Svalutazioni crediti attivo circolante	33.267	6.933	26.334
Oneri diversi di gestione	226.058	212.490	13.568
<b>Totale</b>	<b>5.467.967</b>	<b>5.538.733</b>	<b>(70.766)</b>

I costi per servizi sono così costituiti:

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	203.628	231.987	-28.359
consulenze, prestazioni, collaborazioni	253258	195245	58013
spese per immobili	2.430.889	2.618.625	-187.736
oneri bancari	16601	28.030	-11.429
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>2904376</b>	<b>3073887</b>	<b>-169511</b>

Analizzando nel dettaglio si può considerare quanto segue:

Spese Generali: sono in diminuzione rispetto allo scorso anno e il decremento maggiore si registra alle spese postali.

Consulenze: L'incremento nell'anno 2019 è dovuto alla consulenza prestata da uno studio professionale per la partecipazione a un progetto regionale di riqualificazione nel quartiere di Garibaldi

Spese per immobili: La voce presenta un decremento di circa € 188.000, le voci maggiormente interessate sono quelle relative al riscaldamento e all'acqua calda (nell'anno è stato firmato il nuovo contratto per la gestione calore). Rispetto allo scorso anno minore è anche l'incidenza dei costi relativi agli ascensori, per effetto della scelta di rinviare all'anno 2020 la maggior parte dei lavori derivanti da prescrizioni ATS.

Il decremento degli oneri bancari è dovuto a maggiori commissioni sugli investimenti effettuati lo scorso anno.

### Costi per il personale

Nel corso dell'anno i costi per il personale hanno subito un incremento di € 37.771, la maggior parte riferibile a costo dell'ufficio tecnico, ove è stato sostituito in corso d'anno il responsabile. Si segnala inoltre il costo riferito a un intero anno per le collaboratrici assunte e dedicate al progetto di riduzione dello sfitto.

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Salari e stipendi	541.113	510.783	30.330
Oneri sociali	159.254	148.700	10.554
Trattamento di fine rapporto	36.369	40.411	-4.042
Altri costi del personale	29.058	28.129	929
<b>TOTALE COSTI PER PERSONALE</b>	<b>765.794</b>	<b>728.023</b>	<b>37.771</b>

**Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti in bilancio per € 226.058 con un incremento sull'esercizio precedente di € 13.568.

<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>Anno in corso</b>	<b>Anno precedente</b>	<b>Incrementi / decrementi</b>
imposte e tasse diverse	17.338	21.612	-4.274
Imu – Tasi	145.357	142.070	3.287
perdite su crediti	0	11	-11
minusvalenze da alienazione cespiti	3	41	-38
altri costi	8.591	6.988	1.603
Sopravvenienze passive	53.529	40.673	12.856
Multe e ammende	1.238	1.095	143
<b>TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>226.056</b>	<b>212.490</b>	<b>13.566</b>

L'importo pagato per l'IMU non presenta grandi variazioni rispetto a quanto pagato lo scorso anno. Le imposte e tasse diverse comprendono imposte comunali per passi carrai, imposte di registro, tassa raccolta rifiuti e CCIAA.

Gli oneri diversi di gestione comprendono i costi per le manifestazioni sociali presso i quartieri della Cooperativa, gli oneri rimasti a carico per insoluti, e gli omaggi ai soci ed ai dipendenti in occasione delle festività.

Le sopravvenienze passive, a seguito della modifica normativa portata dal D.Lgs 139/2015, sono ricomprese tra gli oneri di gestione. Rilevano un incremento rispetto all'anno precedente da imputarsi a queste maggiori variazioni : € 11.995 per spese condominiali Brunetto Latini, € 7.097 crediti iscritti a bilancio da oltre 10 anni e mai riscossi, € 9.283 importi stanziati tra le fatture da emettere e non più fatturate per variazione occupazione alloggi o sfitti. Di seguito si riepilogano i costi della produzione identificando la parte riaddebitata ai soci assegnatari.

	<b>Totale Bilancio</b>	<b>Gestionali</b>	<b>Manutenzioni e altro (riaddebito separato)</b>	<b>Generali (riaddeb. parz.)</b>	<b>Generali (non riaddebitato)</b>
<b>Costi per Materiali</b>	<b>2.935</b>	<b>1.965</b>		<b>441</b>	<b>529</b>
Costi gestione immobili	2.430.890	2.134.316	73.813	61.500	161.261
Consulenze e spese generali	473.486	2.953		254.512	216.022
	<b>2.904.376</b>	<b>2.137.269</b>	<b>73.813</b>	<b>316.012</b>	<b>377.283</b>
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>2.438</b>			<b>1.463</b>	<b>975</b>
Personale amministrativo	409.288			345.823	63.465
Personale custodia	57.557	57.557			
Personale tecnico	298.949			278.783	20.166
<b>Costi per il Personale</b>	<b>765.794</b>	<b>57.557</b>	<b>0</b>	<b>624.607</b>	<b>83.630</b>
Ammortamenti immateriali	17.710			10.626	7.084
Ammortamenti materiali	1.515.389			10.868	1.504.521
Svalutazioni	33.267				33.267
<b>Ammortamenti e Svalutazioni</b>	<b>1.566.366</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.494</b>	<b>1.544.872</b>
<b>Accantonamento per rischi</b>					
<b>Oneri diversi di Gestione</b>	<b>226.058</b>	<b>24.855</b>	<b>47.008</b>	<b>2.364</b>	<b>151.829</b>
<b>TOTALE</b>	<b>5.467.967</b>	<b>2.221.646</b>	<b>120.821</b>	<b>966.380</b>	<b>2.159.119</b>
<b>ulteriori riaddebiti diversa imputazione</b>					
<b>TOTALE</b>	<b>5.467.967</b>	<b>2.221.646</b>	<b>120.821</b>	<b>966.380</b>	<b>2.159.119</b>
Rimborsi da assicurazione		-129.311			
<b>TOTALE PER CONGUAGLIO</b>		<b>2.092.335</b>		<b>966.380</b>	

Le spese denominate “gestionali” sono quelle direttamente imputabili alla gestione e alla manutenzione degli stabili ceduti in godimento ai soci o locati ad attività commerciali: esse sono riaddebitate per il totale agli occupanti delle unità abitative, commerciali e box, al netto delle quote già recuperate da soggetti terzi (es. rimborsi da assicurazioni).

La voce “Manutenzioni e altro a riaddebito separato”, comprende le manutenzioni straordinarie da recuperare attraverso riaddebiti pluriennali e quindi rilevate tra le fatture da emettere, e altri costi riaddebitati secondo modalità specifiche o individuali.

Le spese generali sono invece riaddebitate nella totalità o solo in parte, secondo percentuali diverse in base alla tipologia di spesa: il valore totale così determinato viene successivamente ripartito tra i quartieri in base alla superficie degli alloggi.

La quota complessivamente attribuita agli stabili per il recupero è pari a € 2.092.335 di spese direttamente imputabili e € 966.380 di spese generali a imputazione non diretta. La somma complessiva di € 3.058.715 è quella considerata per la determinazione dei conguagli lordi.

Tutti i costi non riaddebitati attraverso il recupero spese ordinario o il recupero spese pluriennale, nonché gli ammortamenti, gravano sulla struttura della Cooperativa e trovano compensazione economica dai canoni di godimento, o da altri ricavi. In questa voce l'importo corrispondente alla quota parte di spese generali non recuperate, corrisponde a € 305.468. La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 53.529. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(710.497)	(742.845)	32.348

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione	17	23	(6)
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	24.338	6.807	17.531
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	36.526	71.215	(34.689)
Proventi diversi dai precedenti	9.722	10.097	(375)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(781.100)	(830.987)	49.887
<b>Totale</b>	<b>(710.497)</b>	<b>(742.845)</b>	<b>32.348</b>

### Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi				17
				<b>17</b>

### Altri Proventi da partecipazione

	Proventi diversi dai dividendi
<b>Da altri</b>	17
<b>Totale</b>	<b>17</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					36.526	36.526
Interessi su titoli					24.338	24.338
Interessi bancari e postali					2.729	2.729
Altri proventi					6.992	6.992
Arrotondamento					1	1
<b>Totale</b>					<b>70.586</b>	<b>70.586</b>

I rendimenti delle somme investite sono rilevati prevalentemente tra gli interessi su obbligazioni e su titoli, poiché trattasi nella maggior parte dei casi, di investimenti in strumenti finanziari bancari; i rendimenti risentono dell'andamento dei tassi di mercato.

### Interessi e altri oneri finanziari

ONERI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
INTERESSI PASSIVI MUTUI	418.118	428.804	(10.686)
INTERESSI PASSIVI V/SOCI	273.164	270.429	2.735
INTERESSI PASSIVI E ONERI DIVERSI	7.760	7.503	257
INTERESSI SU DEPOSITI CAUZIONALI ALLOGGI	36.445	35.323	1.122
ONERI FINANZIARI DA RIADDEBITARE	18.109	27.163	(9.054)
MINUSVLENZE SU TITOLI	27.504	61.765	(34.261)
<b>TOTALE ONERI</b>	<b>781.100</b>	<b>830.987</b>	<b>(49.887)</b>

Gli interessi passivi su mutui si riducono sensibilmente a seguito dell'estinzione del finanziamento di Banca Intesa e per il normale andamento dei piani di ammortamento che presentano quote capitale crescenti e quote interessi decrescenti. Gli "Interessi passivi v/soci" sono gli interessi corrisposti sul prestito sociale nel corso dell'esercizio. Si riducono parimenti i proventi derivanti dalla movimentazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante. Gli interessi sui depositi cauzionali alloggi non presentano variazioni significative.

### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(178)	(182)	4

### Svalutazioni

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Di partecipazioni	178	182	(4)
<b>Totale</b>	<b>178</b>	<b>182</b>	<b>(4)</b>

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

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

Voce di ricavo	Importo
Adeguamento TFR dipendenti	5.103
Proventi su titoli esercizi precedenti	3.594
Chiusura Debiti non dovuti o obsoleti	11.260
Altre sopravvenienze attive	5.680
<b>Totale</b>	<b>25.637</b>

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

Voce di costo	Importo
Spese condominiali esercizi precedenti	14.575
Utenze e manutenzioni esercizi precedenti	9.882
Conguagli non recuperati	12.109

Voce di costo	Importo
Chiusura crediti diversi	7.128
Altre sopravvenienze passive	9.835
<b>Totale</b>	<b>53.529</b>

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
243.393	241.220	2.173

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	243.393	241.220	2.173
IRES	221.664	223.092	(1.428)
IRAP	21.729	18.128	3.601
<b>Totale</b>	<b>243.393</b>	<b>241.220</b>	<b>2.173</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:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.212.411	
IRAP dell'esercizio	(21.729)	
Utile netto	1.190.682	
IRES su utile netto (imponibile 40% - aliquota 24%)		114.306
Variazioni in aumento	7.518.144	
Variazioni in diminuzione	(7.105.447)	
Variazioni 10% riserva legale	35.721	
Totale Variazioni	448.418	
IRES su variazioni (aliquota 24%)		107.620
Detrazioni per risparmio energetico		(262)
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>221.664</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

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

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 91,67%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 8,33%.

Imponibile Non Istituzionale	Euro	232.084
Imponibile Istituzionale	Euro	519.144
<b>TOTALE</b>	<b>Euro</b>	<b>751.228</b>
Deduzione Contributi	Euro	(11.521)
Deduzione Forfettaria	Euro	(150.860)
Deduzione Residuale	Euro	(31.698)
<b>IMPONIBILE IRAP</b>	<b>Euro</b>	<b>557.149</b>
IRAP 3,90%	Euro	21.729

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

**Fiscalità differita / anticipata**

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 9819, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile.

Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

**Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Per meglio rappresentare i valori di Bilancio si riportano di seguito alcune tabelle e indici di carattere patrimoniale, finanziario ed economico.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	7.391.053	7.400.142	6.817.231
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	3.268.445	3.222.591	2.870.934
Reddito Operativo (Ebit)	1.923.086	1.861.409	1.587.176
Utile (perdita) d'esercizio	969.018	877.162	619.418
Attività fisse	49.676.397	49.999.843	49.755.820
Patrimonio netto complessivo	12.638.015	11.660.521	10.798.625
Posizione finanziaria netta	(30.744.223)	(31.979.905)	(32.386.102)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	7.391.053	7.400.142	6.817.231
margine operativo lordo	3.268.445	3.222.591	2.870.934
Risultato prima delle imposte	1.212.411	1.118.382	765.754

**Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	7.203.313	7.248.877	(45.564)
Costi esterni	3.169.074	3.298.263	(129.189)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>4.034.239</b>	<b>3.950.614</b>	<b>83.625</b>
Costo del lavoro	765.794	728.023	37.771
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>3.268.445</b>	<b>3.222.591</b>	<b>45.854</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.533.099	1.512.447	20.652
<b>Risultato Operativo</b>	<b>1.735.346</b>	<b>1.710.144</b>	<b>25.202</b>
Proventi non caratteristici	187.740	151.265	36.475
Proventi e oneri finanziari	(710.497)	(742.845)	32.348
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>1.212.589</b>	<b>1.118.564</b>	<b>94.025</b>
Rivalutazioni e svalutazioni	(178)	(182)	4
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.212.411</b>	<b>1.118.382</b>	<b>94.029</b>
Imposte sul reddito	243.393	241.220	2.173
<b>Risultato netto</b>	<b>969.018</b>	<b>877.162</b>	<b>91.856</b>

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,08	0,08	0,06
ROE lordo	0,10	0,10	0,08
ROI	0,03	0,03	0,03
ROS	0,27	0,26	0,24

Trattandosi di una Cooperativa a mutualità prevalente gli indicatori di redditività non sono indicativi della corretta buona gestione. La redditività del capitale investito (ROI), o del fatturato (ROS) sono indici che devono essere analizzati in una prospettiva di equilibrio dei conti economici e di continuità aziendale.

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	14.218	20.317	(6.099)
Immobilizzazioni materiali nette	47.297.593	47.524.807	(227.214)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.364.586	2.454.718	(90.132)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>49.676.397</b>	<b>49.999.842</b>	<b>(323.445)</b>
Crediti verso Clienti	633.758	716.995	(83.237)
Altri crediti	506.559	339.196	167.363
Ratei e risconti attivi	471.845	287.243	184.602
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.612.162</b>	<b>1.343.434</b>	<b>268.728</b>
Debiti verso fornitori	1.180.235	1.298.818	(118.583)
Debiti tributari e previdenziali	393.220	391.076	2.144
Altri debiti	371.940	249.735	122.205
Ratei e risconti passivi	4.347	6.020	(1.673)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.949.742</b>	<b>1.945.649</b>	<b>4.093</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(337.580)</b>	<b>(602.215)</b>	<b>264.635</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	324.072	303.858	20.214
Altre passività a medio e lungo termine	5.632.507	5.453.345	179.162
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>5.956.579</b>	<b>5.757.203</b>	<b>199.376</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>43.382.238</b>	<b>43.640.424</b>	<b>(258.186)</b>
Patrimonio netto	(12.638.015)	(11.660.521)	(977.494)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(20.614.977)	(21.285.452)	670.475
Posizione finanziaria netta a breve termine	(10.129.246)	(10.694.453)	565.207
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(43.382.238)</b>	<b>(43.640.426)</b>	<b>258.188</b>

Si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	(37.038.382)	(38.339.322)	(38.957.195)
Quoziente primario di struttura	0,25	0,23	0,22
Margine secondario di struttura	(10.466.825)	(11.296.667)	13.512.959)
Quoziente secondario di struttura	0,79	0,77	0,73

I margini di struttura sono influenzati dalla classificazione del Prestito sociale entro l'esercizio, sono quindi poco significativi per rappresentare la solidità patrimoniale della Cooperativa.

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	6.028.145	4.308.971	1.719.174
Denaro e altri valori in cassa	21.677	29.459	(7.782)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>6.049.822</b>	<b>4.338.430</b>	<b>1.711.392</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>3.532.328</b>	<b>4.875.427</b>	<b>(1.343.099)</b>
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.088.964	366.958	722.006
Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)	19.138.664	18.663.691	474.973
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	62.257	76.693	(14.436)
Quota a breve di finanziamenti	(578.489)	800.968	(1.379.457)
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>19.711.396</b>	<b>19.908.310</b>	<b>(196.914)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(10.129.246)</b>	<b>(10.694.453)</b>	<b>565.207</b>
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)		1.088.964	(1.088.964)
Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)	4.451.000	4.611.000	(160.000)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	1.507.075	1.507.075	
Quota a lungo di finanziamenti	14.656.902	14.078.413	578.489
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(20.614.977)</b>	<b>(21.285.452)</b>	<b>670.475</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(30.744.223)</b>	<b>(31.979.905)</b>	<b>1.235.682</b>

Come per gli indici di natura patrimoniale anche la posizione finanziaria netta della Cooperativa risente della classificazione del Prestito sociale tra i debiti entro l'esercizio.

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	0,52	0,48	0,44
Liquidità secondaria	0,52	0,48	0,44
Indebitamento	3,79	4,17	4,56
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,78	0,77	0,72

Gli indici di liquidità sono pari a 0,52: esprimono la capacità della Cooperativa di coprire le uscite a breve termine generate dalle passività correnti con le entrate generate dalle poste maggiormente liquide delle attività correnti. Si nota un lento ma costante miglioramento di tali indici nel corso degli ultimi 3 esercizi.

L'indice di indebitamento è pari a 3,79. Come risulta dall'indice la Cooperativa dipende ancora in misura rilevante dal Capitale di Terzi e dal Risparmio Sociale per il finanziamento del proprio Patrimonio immobiliare. L'indice è migliorato nel corso dell'esercizio 2019, ma le lunghe dinamiche di sostituzione del debito con patrimonio della Cooperativa comportano periodi di rientro degli investimenti pluri-decennali.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,78; l'indice dimostra che le passività a lungo termine non coprono pienamente le attività a lungo e, principalmente le immobilizzazioni. Questo rapporto rafforza il concetto dell'importanza del debito per Prestito Sociale per finanziare gli immobili destinati all'attività caratteristica della Cooperativa. Rispetto all'anno precedente l'indice non si è modificato in modo sostanziale.

## Dati sull'occupazione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	1	1	
Impiegati	12	13	(1)
Operai	2	2	
<b>Totale</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>(1)</b>

Si segnala l'assunzione a marzo 2019 di un impiegato quadro nel settore tecnico, mentre a inizio anno è concluso il rapporto di lavoro con 2 impiegate (tra cui un quadro). Con decorrenza 01/07/2019 un'impiegata ha richiesto e ottenuto il part time al 75%.

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

- dirigenti imprese cooperative;
- commercio, terziario e servizi;
- portieri ed addetti alle pulizie.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	0.83
Impiegati	12.08
Operai	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>15.91</b>

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

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	32.770	44.300

## Compensi al revisore legale o società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	15.828
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>15.828</b>

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del cod. civ. si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche e pegni come già riportato nel relativo paragrafo dei debiti verso banche a cui si rimanda. Inoltre gli impegni non evidenziati in bilancio sono relativi ad una fidejussione stipulata nel corso del 2010 a favore del Comune di Novate Milanese per copertura di oneri standard per parcheggi per € 9.986.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate di importo significativo concluse a condizioni non di mercato. Si precisa che le principali "parti correlate" della Cooperativa sono i suoi Soci, ai quali vengono assegnate abitazioni con contratti di uso-godimento a condizioni vantaggiose rispetto a quelle di mercato nel comune di Novate Milanese.

## 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 pandemia del Corona Virus (COVID19), è ormai divenuta un'emergenza sanitaria a livello mondiale. I mercati nazionali e internazionali, ed in particolare quelli europei stanno subendo forti contraccolpi e si sta assistendo ad una crisi economica senza precedenti nella storia recente. Le misure adottate dai vari governi per contenere i contagi e l'incertezza dei tempi necessari per stabilizzare la situazione rischia di mettere in ginocchio numerose realtà e imprese, soprattutto di piccole dimensioni. Il COVID19 ha colpito in particolare modo il Nord Italia, con effetti devastanti sulle province di Bergamo, Brescia e Milano. In particolare, il Decreto Ministeriale del 23/03/2020 aveva disposto la chiusura di tutte le attività considerate non essenziali, in particolare i settori della ristorazione, commerciali e ricreativi. La crisi rischia di ripercuotersi pesantemente anche sui locatari della Cooperativa, che potrebbero subire forti contraccolpi sul proprio business. Ad oggi sono pervenute solo richieste di dilazione dei canoni di locazione, ma non si segnalano richieste di storno degli stessi. Come chiarito dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) l'emergenza sanitaria non è da considerarsi un indicatore di perdita di valore della società. Non sono attualmente valutabili gli effetti economici e finanziari che tale situazione di emergenza potrebbe generare sull'andamento societario nel 2020, ma si ritiene che gli stessi non possano pregiudicare la continuità aziendale.

## Informazioni relative a strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis C.C.

La società non ha strumenti finanziari derivati.

## Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.. Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili. Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

## 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	969.018
<b>Destinazione:</b>		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	29.071
<b>Attribuzione:</b>		
a riserva legale 30%	Euro	290.705
a riserva straordinaria indivisibile	Euro	649242

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili è conforme al formato XBRL. Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Enrico Bruschi