

SOC.COOP.EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20146 MILANO (MI) VIA TRIESTE, 17
Codice Fiscale	03385640150
Numero Rea	MI 560257
P.I.	03385640150
Capitale Sociale Euro	8753.98 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A106914

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	10.416.687	10.418.320
4) altri beni	2.944	2.609
Totale immobilizzazioni materiali	10.419.631	10.420.929
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	81	81
Totale crediti verso altri	81	81
Totale crediti	81	81
Totale immobilizzazioni finanziarie	81	81
Totale immobilizzazioni (B)	10.419.712	10.421.010
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.099	27.942
Totale crediti verso clienti	17.099	27.942
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.647	55.427
Totale crediti tributari	66.647	55.427
5-ter) imposte anticipate	7.200	7.200
Totale crediti	90.946	90.569
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	5.084.320	4.548.268
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.084.320	4.548.268
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	72.921	256.209
3) danaro e valori in cassa	6.812	6.068
Totale disponibilità liquide	79.733	262.277
Totale attivo circolante (C)	5.254.999	4.901.114
D) Ratei e risconti	4.201	5.341
Totale attivo	15.678.912	15.327.465
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	8.754	9.425
III - Riserve di rivalutazione		
	9.111.894	9.111.894
IV - Riserva legale		
	973.020	871.209
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	3.251.300 (*)	3.023.921
Totale altre riserve	3.251.300	3.023.921
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
	338.710	339.372
Totale patrimonio netto	13.683.678	13.355.821
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	744.781	704.781

Totale fondi per rischi ed oneri	744.781	704.781
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.534	9.545
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	818.128	825.162
esigibili oltre l'esercizio successivo	314.735	310.619
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.132.863	1.135.781
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	69
Totale debiti verso banche	-	69
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.192	53.875
Totale debiti verso fornitori	47.192	53.875
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.432	62.500
Totale debiti tributari	55.432	62.500
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.567	4.298
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.567	4.298
Totale debiti	1.239.054	1.256.523
E) Ratei e risconti	865	795
Totale passivo	15.678.912	15.327.465

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.251.299	3.023.920
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	710.916	724.912
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.237	-
altri	1.854	2.777
Totale altri ricavi e proventi	3.091	2.777
Totale valore della produzione	714.007	727.689
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.674	13.704
7) per servizi	298.771	296.990
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.248	13.085
b) oneri sociali	3.930	4.207
c) trattamento di fine rapporto	1.019	1.077
Totale costi per il personale	18.197	18.369
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.019	1.959
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.000	6.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.019	7.959
13) altri accantonamenti	40.000	45.000
14) oneri diversi di gestione	36.836	22.033
Totale costi della produzione	411.497	404.055
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	302.510	323.634
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	116.261	142.903
Totale altri proventi finanziari	116.261	142.903
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.210	74.160
Totale interessi e altri oneri finanziari	33.210	74.160
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	83.051	68.743
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	385.561	392.377
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	46.851	53.005
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	46.851	53.005
21) Utile (perdita) dell'esercizio	338.710	339.372

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2020 31-12-2019

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	338.710	339.372
Imposte sul reddito	46.851	53.005
Interessi passivi/(attivi)	(83.051)	(68.743)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	21.023	62.152
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	323.533	385.786
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	40.989	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.019	1.959
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	43.008	1.959
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	366.541	387.745
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	10.843	17.390
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(6.683)	8.038
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.140	(1.202)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	70	(4.313)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.792	15.248
Totale variazioni del capitale circolante netto	11.162	35.161
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	377.703	422.906
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	83.051	68.743
(Imposte sul reddito pagate)	(71.662)	(46.999)
(Utilizzo dei fondi)	-	46.051
Totale altre rettifiche	11.389	67.795
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	389.092	490.701
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(721)	(4.854)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(21.023)	(62.152)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(536.052)	(273.905)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(557.796)	(340.911)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(69)	69
(Rimborso finanziamenti)	(2.918)	(24.259)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(10.853)	(4.377)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(13.840)	(28.567)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(182.544)	121.223
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	256.209	131.743
Danaro e valori in cassa	6.068	9.312

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	262.277	141.055
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	72.921	256.209
Danaro e valori in cassa	6.812	6.068
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	79.733	262.277

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 338.710.

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

Attività svolte

La Cooperativa edilizia M.A.M. - Mutua Alleanza Milanese opera nel settore dell'edilizia abitativa, allo scopo di realizzare alloggi da assegnare esclusivamente ai soci con la formula del godimento d'uso.

La Cooperativa, al precipuo scopo di assicurare una eccellente godibilità degli alloggi e un prolungamento della vita utile degli immobili, effettua sistematici interventi di manutenzione sia di carattere ordinario che straordinario o ciclico.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

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

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

Criteri di formazione

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

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

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

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

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c. art. 2423-bis C.c)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

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

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

Nell'esercizio 2019 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

Si segnala tuttavia che, nel bilancio relativo all'anno 2011, in deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati: ufficio della cooperativa	3 %

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianti e macchinari	15 %
Mobili e arredi	12 %
Registratore di cassa	25 %
Fotocopiatrice	20 %
Computer e stampanti	20 %
Frigoriferi e attrezzature da cucina	20 %

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

Debiti

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Titoli

I titoli non sono stati svalutati perché hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. In particolare le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
- IRES 24,00% (applicando l'art. 12, L. 904/77, e l'art. 1, comma 460, L. 311/2004).

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica della cooperativa, che consiste nell'assegnazione in godimento degli alloggi ai soci, rispettano la competenza temporale in base alla riscossione dei corrispettivi, trimestrali anticipati, dovuti dai soci nell'arco dell'esercizio.

La maggior parte dei ricavi indicati nella voce A 1) del conto economico derivano dallo scambio mutualistico intervenuto tra la cooperativa ed i soci e conferma la condizione di cooperativa a mutualità prevalente della società ai sensi degli articoli 2512 e 2513 c. c.

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
10.419.631	10.420.929	(1.298)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.325.914	9.300	5.257	89.656	1.430.127
Rivalutazioni	9.111.894	-	-	-	9.111.894
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.488	9.300	5.257	87.047	121.092
Valore di bilancio	10.418.320	-	-	2.609	10.420.929
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	721	721
Ammortamento dell'esercizio	1.633	-	-	386	2.019
Totale variazioni	(1.633)	-	-	335	(1.298)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.325.914	9.300	5.257	90.376	1.430.847
Rivalutazioni	9.111.894	-	-	-	9.111.894
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.121	9.300	5.257	87.432	123.110
Valore di bilancio	10.416.687	-	-	2.944	10.419.631

Il valore degli immobili sociali viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobile	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobile Via Trieste n. 17	2.415.977	2.415.977	0
Immobile Via Gulli	2.194.402	2.194.402	0
Immobile Via Dei Malatesta	3.165.246	3.165.246	0
Immobile Viale Pisa	2.409.394	2.409.394	0
box puricelli	198.347	198.347	0
Ufficio di via Trieste n. 17	54.442	54.442	0
F.do ammort. Ufficio via Trieste	-21.121	-19.488	-1.633
Totale	10.416.687	10.418.320	-1.633

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2020 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	9.111.894	9.111.894
Totale	9.111.894	9.111.894

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	81	81	81
Totale crediti immobilizzati	81	81	81

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	81	81
Totale	81	81

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	81

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	81
Totale	81

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
90.946	90.569	377

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	27.942	(10.843)	17.099	17.099
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	55.427	11.220	66.647	66.647
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	-	7.200	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	90.569	377	90.946	83.746

I Crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti e soci	34.094
F.do svalutazione crediti	- 16.995
Totale	17.099

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti tributari al 31/12/2020 sono formati da:

Descrizione	Importo
Erario c/IVA	10.705
Crediti v/ Erario Rit.Fisc.	4.445
Acconti IRES	49.190
Acconti IRAP	1.908
Crediti v/erario da mod 770 per ritenute	400
Totale	66.647

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	17.099	17.099
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	66.647	66.647
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	7.200
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	90.946	90.946

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 31/12/2019	11.995		11.995
Accantonamento esercizio	4.830	170	5.000
Saldo al 31/12/2020	16.825	170	16.995

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.084.320	4.548.268	536.052

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	4.548.268	536.052	5.084.320
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.548.268	536.052	5.084.320

I titoli risultano costituiti da:

Fondi d'investimento	1.065.753
Polizza assicurativa di capitalizzazione	4.059.215
Fondo svalutazione titoli iscritti nell'attivo circolante	- 40.649
	5.084.320

I titoli sono iscritti ad un valore inferiore a quello di mercato, valutato alla data di chiusura dell'esercizio.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
79.733	262.277	(182.544)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	256.209	(183.288)	72.921
Denaro e altri valori in cassa	6.068	744	6.812
Totale disponibilità liquide	262.277	(182.544)	79.733

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.201	5.341	(1.140)

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	5.341	(1.140)	4.201
Totale ratei e risconti attivi	5.341	(1.140)	4.201

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi su premi assicurativi	4.201
	4.201

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
13.683.678	13.355.821	327.857

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	9.425	181	852		8.754
Riserve di rivalutazione	9.111.894	-	-		9.111.894
Riserva legale	871.209	101.811	-		973.020
Altre riserve					
Varie altre riserve	3.023.921	227.379	-		3.251.300
Totale altre riserve	3.023.921	227.379	-		3.251.300
Utile (perdita) dell'esercizio	339.372	-	662	338.710	338.710
Totale patrimonio netto	13.355.821	329.371	1.514	338.710	13.683.678

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.251.299
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	3.251.300

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	8.754	B	8.754
Riserve di rivalutazione	9.111.894	B	9.111.894
Riserva legale	973.020	B	973.020
Altre riserve			
Varie altre riserve	3.251.300		-
Totale altre riserve	3.251.300		-
Totale	13.344.968		10.093.668
Quota non distribuibile			10.093.668

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.251.299	B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	B
Totale	3.251.300	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	8.806	821.251	12.024.243	166.526	13.020.826
Altre variazioni					
incrementi	800	49.958	111.572	172.846	335.176
decrementi	181				181
Risultato dell'esercizio precedente				339.372	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	9.425	871.209	12.135.815	339.372	13.355.821
Altre variazioni					
incrementi	181	101.811	227.379		329.371
decrementi	852			662	1.514
Risultato dell'esercizio corrente				338.710	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.754	973.020	12.363.194	338.710	13.683.678

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva legale	973.020
Riserva indivisibile l.904/77	3.251.299
Riserva di Rivalutazione D. L. 185/2008	9.024.289
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	87.605
	13.336.213

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

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
744.781	704.781	40.000

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	704.781	704.781
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	40.000	40.000
Totale variazioni	40.000	40.000
Valore di fine esercizio	744.781	744.781

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
10.534	9.545	989

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	9.545
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	989
Totale variazioni	989
Valore di fine esercizio	10.534

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.239.054	1.256.523	(17.469)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	1.135.781	(2.918)	1.132.863	818.128	314.735

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	69	(69)	-	-	-
Debiti verso fornitori	53.875	(6.683)	47.192	47.192	-
Debiti tributari	62.500	(7.068)	55.432	55.432	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.298	(731)	3.567	3.567	-
Totale debiti	1.256.523	(17.469)	1.239.054	924.319	314.735

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti al 31/12/2020 è pari a euro 1.132.863 è così suddiviso:

- o Prestito Sociale euro 818.128
- o Depositi cauzionali alloggi/esercizi commerciali euro 314.735

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

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

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

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

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Le società cooperative possono effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci prioritariamente per il raggiungimento degli scopi sociali e purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

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

Infatti, alla data del 31 dicembre 2020, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	8.754
C	III. Riserva di rivalutazione	9.111.894
D	IV. Riserva legale	973.020
F	VI. Altre riserve	3.251.299
K	IX. Utile d'esercizio (97%)	328.549
M	Totale patrimonio netto	13.673.516
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	41.020.548

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 818.128, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

L'indice di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		13.673.516
B)	Fondi per rischi e oneri	744.781	
C)	T.F.R.	10.534	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
	Debiti per depositi cauzionali	314.735	
	Totale debiti medio/lunghi		1.070.050
A	Totale Pat + Dm/l		14.743.567
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	0	
	II - Materiali	10.419.631	
	III finanziarie	81	
B	Totale AI		10.419.712
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,41 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,41$ quindi > 1 , quindi un indice estremamente positivo.

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

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

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

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

Infatti, considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, avvenuta oltre un secolo fa, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato quasi sempre in aumento, esattamente come in tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, i prelevamenti sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

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

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta, mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 dal 1° gennaio 2019 il limite è di euro 74.595,57.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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

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

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

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

così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C. c.)

I debiti tributari al 31/12/2020 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Ritenute acconto professionisti	400
Debiti Irpef	4.463
Debiti per addizionale irpef	394
Debiti per addizionale comunale irpef	152
Rit. Fisc. inter. depositi	3.169
Debiti verso erario per ritenute su tfr	3
Debiti IRES	45.344
Debiti IRAP	1.507
Totale	55.432

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.132.863	1.132.863
Debiti verso fornitori	47.192	47.192
Debiti tributari	55.432	55.432
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.567	3.567
Debiti	1.239.054	1.239.054

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.132.863	1.132.863
Debiti verso fornitori	47.192	47.192
Debiti tributari	55.432	55.432
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.567	3.567
Totale debiti	1.239.054	1.239.054

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	1.132.863
Totale	1.132.863

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
865	795	70

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	795	70	865
Totale ratei e risconti passivi	795	70	865

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

Descrizione	Importo
Spese telefoniche	61
Ferie e 14ma - oneri differiti	804
	865

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

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
714.007	727.689	(13.682)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	710.916	724.912	(13.996)
Altri ricavi e proventi	3.091	2.777	314
Totale	714.007	727.689	(13.682)

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Canoni godimento alloggi	429.615	420.609	9.006
Canoni box	28.842	27.906	936
Recupero spese manutenzioni	13.994	14.542	- 548
Recupero spese ascensore	10.059	9.897	162
Recupero spese riscaldamento	75.480	81.034	- 5.554
Recupero spese assicurazione	8.967	9.213	- 246
Recupero spese accessorie	99.013	99.953	- 940
Recupero spese IMU e tasi	324	244	80
Rimborso per costo denaro	1.824	1.872	- 48
Rimborso spese saliscendi	-	360	- 360
Recupero posteggi moto bici	548	642	- 94
Recupero sostit. Valvola	150	450	- 300
Rimborso spese amministrative e altri rimborsi	3.364	3.262	102
Affitto BAR E UFFICI	37.021	53.848	- 16.827
Rimborso spese da terzi	1.716	1.080	636
Totale	710.916	724.912	- 13.996

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	710.916
Totale	710.916

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	710.916
Totale	710.916

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
411.497	404.055	7.442

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	10.674	13.704	(3.030)
Servizi	298.771	296.990	1.781
Salari e stipendi	13.248	13.085	163
Oneri sociali	3.930	4.207	(277)
Trattamento di fine rapporto	1.019	1.077	(58)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.019	1.959	60
Svalutazioni crediti attivo circolante	5.000	6.000	(1.000)
Altri accantonamenti	40.000	45.000	(5.000)
Oneri diversi di gestione	36.836	22.033	14.803
Totale	411.497	404.055	7.442

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

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

Costi per servizi

I costi per servizi vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Energia elettrica	6.977	5.507	1.470
Acqua	11.836	14.209	- 2.373
Teleriscaldamento	28.956	33.258	- 4.302
Manutenzioni e riparazioni immobili	109.735	114.341	- 4.606
riparaz. macch. ufficio e software	2.471	1.162	1.309
Manutenzione fotocopiatrice	310	133	177
Revisione estintori	237	937	- 700
Pulizie	24.000	24.000	-
Disinfestazione	980	780	200
Spese box Puricelli	1.348	1.274	74
Spese per salone lampadine mat pulizia	1.230	1.187	43
Consulenze tecniche-ammin.	15.332	17.342	- 2.011
Consulenza Elaborazione Paghe	2.946	2.786	160
Compenso per legge sulla sicurezza	450	225	225

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Compenso collegio sindacale	11.962	-	11.962
Compenso società di revisione	4.970	4.566	404
Compensi consiglio di amministrazione	37.601	43.899	- 6.298
Legali notarili	2.155	3.461	- 1.307
Telefoniche postali e PEC	1.949	2.470	- 521
Assicurazione	10.816	9.613	1.203
omaggi	-	6.545	- 6.545
Rappresentanza	-	116	- 116
Trasporti	300	343	- 43
Costi Covid19	1.278	-	1.278
Oneri bancari e commissioni	20.933	8.833	12.100
Totale	298.771	296.990	1.781

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
IMU immobili strumentali	7.484	7.458	26
CCIIA	167	164	3
Tassa Raccolta rifiuti	-	525	- 525
Contributi revisione biennale	-	1.114	- 1.114
Attività sociale cooperativa- gite feste	1.117	6.579	- 5.461
Contributi Associativi	3.000	3.000	-
Contributi beneficenza	17.850	1.250	16.600
Contributi beneficenza coronavirus	5.500	-	5.500
Adozioni a distanza	1.000	1.000	-
Sopravvenienze passive	3	441	- 438
Erogazioni liberali	500	500	-
Multe e ammende	215	3	212
Totale	36.836	22.033	14.803

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
83.051	68.743	14.308

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	116.261	142.903	(26.642)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(33.210)	(74.160)	40.950
Totale	83.051	68.743	14.308

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	33.210
Totale	33.210

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti	12.187	12.187
Altri oneri su operazioni Finanziarie	21.023	21.023
Totale	33.210	33.210

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su titoli	19.949	19.949
Altri proventi	96.312	96.312
Totale	116.261	116.261

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
46.851	53.005	(6.154)

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	46.851	53.005	(6.154)
IRES	45.344	49.190	(3.846)
IRAP	1.507	3.815	(2.308)
Totale	46.851	53.005	(6.154)

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	385.561	
Onere fiscale teorico (%)	24	92.535
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	429.714	
Spese relative agli immobili	257.117	
Imu e Tasi	7.484	
Telefoniche	302	
Interessi passivi indeducibili	6.617	
Ammortamenti non deducibili	1.435	
Accantonamenti	44.830	
Sopravvenienze passive	3	
Rappresentanza ed erogazioni liberali	1.617	
Multe e ammende	215	
Totale	749.334	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(429.615)	
57% utile netto	(193.065)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(25.846)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(213.724)	
Deduz. art. 2, C. 5 L. 388/2000	(62.914)	
60% IMU beni strumentali	(4.490)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(16.310)	
Totale	(945.964)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	188.931	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		45.344

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'imponibile fiscale ai fini I.R.A.P. è stato determinato tenendo in debito conto le specificità dell'attività della cooperativa che si suddivide tra attività edilizia e attività del circolo ricreativo.

Per quanto concerne quest'ultima attività la base imponibile ai fini I.R.A.P. è stata determinata ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.Lgs. 446 del 15 dicembre 1997, dopo opportuna suddivisione dei componenti reddituali tra i due tipi di attività. La base imponibile ai fini I.R.A.P. dell'attività edilizia è stata determinata ai sensi dell'art. 10, così come stabilito dall'art. 17 comma 4, del medesimo decreto:

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	13.248
Compensi erogati agli amministratori	33.293
Base imponibile attività commerciale	38.733
Reddito imponibile lordo IRAP	85.274
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netta IRAP	77.274
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	3.014
1° acconto 2020 figurativamente versato, in base all'articolo 24 del DL 34/2020	-1.507
IRAP stanziata in bilancio	1.507

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

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
					30.000	7.200		
Totale					30.000	7.200		
Imposte differite (anticipate) nette						(7.200)		
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale						
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2018	31/12 /2018

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019
Impiegati	1	1
Totale	1	1

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.601	11.962

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.970
Altri servizi di verifica svolti	15.332
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	3.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	23.302

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	365	26
Totale	365	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	365	26	339	26
Totale	365	-	339	-

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

Come sotto specificate:

Euro 1.507. 1° acconto2020 figurativamente versato , in base all'articolo 24 del DL 34/2020, concesso dallo Stato.
--

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	338.710
30% a riserva legale	Euro	101.613
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	10.161
67% a riserva indivisibile ex art. 12 L. 904/77	Euro	226.936

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

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che in assenza di ricavi di cui alla voce A1 del conto economico non sono stati prodotti ricavi da terzi in misura rilevante e, di conseguenza, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile.

Infatti:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2012		578.991	100%	526.521	90,94%	52.471	9,06%
ESERCIZIO	2013		616.173	100%	563.817	91,50%	52.356	8,50%
ESERCIZIO	2014		648.517	100%	596.397	91,96%	52.120	8,04%
ESERCIZIO	2015		686.342	100%	639.012	93,10%	47.330	6,90%
ESERCIZIO	2016		637.619	100%	611.177	95,85%	26.442	4,15%
ESERCIZIO	2017		657.721	100%	634.965	96,54%	22.757	3,46 %
ESERCIZIO	2018		681.569	100%	651.121	95,53%	30.448	4,47%
ESERCIZIO	2019		724.912	100%	671.064	92,57%	53.848	7,43%
ESERCIZIO	2020		710.916	100%	672.180	94,56%	38.736	5,44%

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

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Antonio Del Sole

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Buscemi Antonino iscritto all'albo dei revisori esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.