

SOC.COOP.EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE**Bilancio di esercizio al 31-12-2018**

Dati anagrafici	
Sede in	20146 MILANO (MI) VIA TRIESTE, 17
Codice Fiscale	03385640150
Numero Rea	MI 560257
P.I.	03385640150
Capitale Sociale Euro	0 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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	10.416.358	10.318.767
4) altri beni	1.675	490
Totale immobilizzazioni materiali	10.418.033	10.319.257
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)	10.418.114	10.319.338
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.332	48.068
Totale crediti verso clienti	45.332	48.068
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.330	64.519
Totale crediti tributari	58.330	64.519
5-ter) imposte anticipate	7.200	-
5-quater) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	620
Totale crediti verso altri	-	620
Totale crediti	110.862	113.207
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	4.274.363	4.233.103
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.274.363	4.233.103
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	131.743	122.355
3) danaro e valori in cassa	9.312	7.808
Totale disponibilità liquide	141.055	130.163
Totale attivo circolante (C)	4.526.280	4.476.473
D) Ratei e risconti	4.139	5.320
Totale attivo	14.948.533	14.801.131
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	8.806	8.806
III - Riserve di rivalutazione		
	9.111.894	9.111.894
IV - Riserva legale		
	821.251	762.745
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	2.912.349 ⁽¹⁾	2.781.682
Totale altre riserve	2.912.349	2.781.682
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	166.526	195.022

Totale patrimonio netto	13.020.826	12.860.149
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	659.781	659.781
Totale fondi per rischi ed oneri	659.781	659.781
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.494	7.440
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	856.265	898.177
esigibili oltre l'esercizio successivo	303.775	301.894
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.160.040	1.200.071
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.837	31.966
Totale debiti verso fornitori	45.837	31.966
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	45.183	24.475
Totale debiti tributari	45.183	24.475
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.264	3.425
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.264	3.425
Totale debiti	1.254.324	1.259.937
E) Ratei e risconti	5.108	13.824
Totale passivo	14.948.533	14.801.131

(1)

Varie altre riserve	31/12/2018	31/12/2017
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	2.912.348	2.781.683
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	(1)

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	681.569	657.721
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.716	53.432
Totale altri ricavi e proventi	4.716	53.432
Totale valore della produzione	686.285	711.153
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.362	37.724
7) per servizi	359.511	318.401
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.511	12.790
b) oneri sociali	4.214	4.072
c) trattamento di fine rapporto	1.083	1.031
Totale costi per il personale	18.808	17.893
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.029	2.718
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	5.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.029	7.718
13) altri accantonamenti	-	65.000
14) oneri diversi di gestione	33.821	17.862
Totale costi della produzione	426.531	464.598
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	259.754	246.555
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	11.883
Totale altri proventi finanziari	-	11.883
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.145	46.400
Totale interessi e altri oneri finanziari	33.145	46.400
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(33.145)	(34.517)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	30.000	-
Totale svalutazioni	30.000	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(30.000)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	196.609	212.038
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	37.283	17.016
imposte differite e anticipate	(7.200)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	30.083	17.016
21) Utile (perdita) dell'esercizio	166.526	195.022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	166.526	195.022
Imposte sul reddito	30.083	17.016
Interessi passivi/(attivi)	33.145	34.517
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	21.236	34.386
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	250.990	280.941
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.054	66.010
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.029	2.718
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(48.000)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.083	20.728
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	254.073	301.669
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	2.736	6.604
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	13.871	(19.144)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.181	3.896
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.716)	12.854
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(7.207)	(1.010)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.865	3.200
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	255.938	304.869
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(33.145)	(34.517)
(Imposte sul reddito pagate)	(2.720)	(39.583)
Totale altre rettifiche	(35.865)	(74.100)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	220.073	230.769
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(100.804)	(114.380)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(21.236)	(34.386)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.044.225)	-
Disinvestimenti	1.002.965	19.309
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(163.300)	(129.457)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(40.031)	(68.508)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(5.849)	(6.165)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(45.880)	(74.673)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	10.893	26.639
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	122.355	96.198
Danaro e valori in cassa	7.808	7.326

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	130.163	103.524
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	131.743	122.355
Danaro e valori in cassa	9.312	7.808
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	141.055	130.163

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

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 166.526.

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.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 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).

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

Deroghe

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

Nell'esercizio 2018 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 %
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 iscritti nell'attivo circolante per il 2018 possono mantenere il valore di iscrizione risultante dall'ultimo bilancio approvato.

La L. 17 dicembre 2018 n. 136, di conversione del DL 119/2018 (c.d. decreto fiscale), prevede una deroga ai criteri di valutazione in bilancio dei titoli iscritti nell'attivo circolante, che consente ai soggetti che adottano i principi contabili nazionali di mantenere, nei bilanci 2018, i medesimi valori risultanti dal bilancio precedente. Nello specifico l'art. 20-quater comma 1, rubricato "Disposizioni in materia di sospensione temporanea delle minusvalenze nei titoli non durevoli", prevede che "I soggetti che non adottano i principi contabili internazionali, nell'esercizio in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, possono valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel loro patrimonio in base al loro valore di iscrizione così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato anziché al valore desumibile dall'andamento del mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole. Tale misura, in relazione all'evoluzione della situazione di turbolenza dei mercati finanziari, può essere estesa agli esercizi successivi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze".

I titoli iscritti **nell'attivo circolante** possono, pertanto, rimanere iscritti al **valore risultante dal bilancio precedente**, in deroga a quanto disposto al punto **n.9) dell'art.2426, c.c.**

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, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2018, 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.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
10.418.033	10.319.257	98.776

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	1.310.700	9.300	5.257	86.816	1.412.073
Rivalutazioni	9.024.289	-	-	-	9.024.289
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.222	9.300	5.257	86.326	117.105
Valore di bilancio	10.318.767	-	-	490	10.319.257
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	99.224	-	-	1.580	100.804
Ammortamento dell'esercizio	1.633	-	-	395	2.029
Totale variazioni	97.591	-	-	1.185	98.776
Valore di fine esercizio					
Costo	10.434.213	9.300	5.257	88.396	10.537.166
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.855	9.300	5.257	86.721	119.133
Valore di bilancio	10.416.358	-	-	1.675	10.418.033

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 31/12/2018 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Gli immobili sono stati rivalutati in base al Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano, nel secondo semestre del 2008, il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi. Tale limite non si discosta dalle quotazioni immobiliari rilevate dall'OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio che è l'ente pubblico dipendente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Rivalutazione con valenza solo civilistica

La rivalutazione degli immobili è stata effettuata, con valenza solo civilistica, al precipuo scopo di:

- colmare, almeno in parte, l'enorme divergenza tra il costo storico ed il valore corrente degli immobili;
- incrementare il patrimonio netto della cooperativa mediante l'inserimento della "riserva di rivalutazione ex D. L. 185/2008", a maggior tutela di eventuali perdite e per migliorare la capacità di raccolta dei prestiti da soci che, con riferimento alle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR, non può superare tre volte il patrimonio netto;

- non subire oneri fiscali per effetto della rivalutazione.

Gli amministratori ed il revisore contabile della cooperativa, nelle loro rispettive relazioni, attestano che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	9.024.289	9.024.289
Totale	9.024.289	9.024.289

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti risulta pari a 9.024.289 .

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

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2017	31/12/2018
Altri	81	81
Totale	81	81

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 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
Altri crediti	81

Descrizione	Valore contabile
Totale	81

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
110.862	113.207	(2.345)

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	48.068	(2.736)	45.332	45.332
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	64.519	(6.189)	58.330	58.330
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	7.200	7.200	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	620	(620)	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	113.207	(2.345)	110.862	103.662

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto di certa e modestissima entità.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Crediti verso Gestore Bar	Crediti verso soci	F.do svalutazione				
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1	36.561	31.932	(23.162)	-	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	-	30.760	25.179	436	1.955
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1	36.561	31.932	(23.162)	30.760	25.179	436	1.955

Area geografica		Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	-	45.332
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	58.330
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	7.200
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.200	110.862

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017	41.162	41.162

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Utilizzo nell'esercizio	18.000	18.000
Saldo al 31/12/2018	23.162	23.162

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
4.274.363	4.233.103	41.260

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	4.233.103	41.260	4.274.363
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.233.103	41.260	4.274.363

I titoli iscritti **nell'attivo circolante** risultano iscritti al **valore risultante dal bilancio precedente**, in deroga a quanto disposto al punto **n.9) dell'art.2426, c.c.**

La L. 17 dicembre 2018 n. 136, di conversione del DL 119/2018, prevede una deroga ai criteri di valutazione in bilancio dei titoli iscritti nell'attivo circolante, che consente ai soggetti che adottano i principi contabili nazionali di mantenere, nei bilanci 2018, i medesimi valori risultanti dal bilancio precedente. Nello specifico l'art. 20-quater comma 1, rubricato "Disposizioni in materia di sospensione temporanea delle minusvalenze nei titoli non durevoli", prevede che "I soggetti che non adottano i principi contabili internazionali, nell'esercizio in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, possono valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel loro patrimonio in base al loro valore di iscrizione così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato anziché' al valore desumibile dall'andamento del mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole. Tale misura, in relazione all'evoluzione della situazione di turbolenza dei mercati finanziari, può essere estesa agli esercizi successivi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze".

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
141.055	130.163	10.892

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	122.355	9.388	131.743
Denaro e altri valori in cassa	7.808	1.504	9.312
Totale disponibilità liquide	130.163	10.892	141.055

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
4.139	5.320	(1.181)

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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	5.320	(1.181)	4.139
Totale ratei e risconti attivi	5.320	(1.181)	4.139

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi su premi assicurativi	4.139
	4.139

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
13.020.826	12.860.149	160.677

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	8.806	-	-	-		8.806
Riserve di rivalutazione	9.111.894	-	-	-		9.111.894
Riserva legale	762.745	3.000	55.506	-		821.251
Altre riserve						
Varie altre riserve	2.781.682	3	130.665	1		2.912.349
Totale altre riserve	2.781.682	3	130.665	1		2.912.349
Utile (perdita) dell'esercizio	195.022	-	166.526	195.022	166.526	166.526
Totale patrimonio netto	12.860.149	3.003	352.697	195.023	166.526	13.020.826

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	2.912.348
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	2.912.349

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	8.806	B	8.806
Riserve di rivalutazione	9.111.894	B	9.111.894
Riserva legale	821.251	B	821.251
Altre riserve			
Varie altre riserve	2.912.349		-
Totale altre riserve	2.912.349		-
Totale	12.854.300		9.941.951

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Quota non distribuibile			9.941.951

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	2.912.348	B,
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Totale	2.912.349	

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	Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	9.115	704.186	11.762.794	195.197	12.671.292
Altre variazioni					
incrementi	310	58.559	130.782	195.022	384.673
decrementi	619			195.197	195.816
Risultato dell'esercizio precedente				195.022	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	8.806	762.745	11.893.576	195.022	12.860.149
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		3.000	3		3.003
Altre variazioni					
incrementi		55.506	130.665	166.526	352.697
decrementi			1	195.022	195.023
Risultato dell'esercizio corrente				166.526	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.806	821.251	12.024.243	166.526	13.020.826

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	821.251
Riserva indivisibile L.904/77	2.912.348
Riserva di Rivalutazione D. L. 185/2008	9.024.289
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	87.605
	12.845.493

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
659.781	659.781	

Il fondo è relativo ad accantonamenti degli esercizi precedenti per i lavori ciclici che si rendono necessari per gli immobili sociali.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
8.494	7.440	1.054

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	7.440
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.054
Totale variazioni	1.054
Valore di fine esercizio	8.494

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.254.324	1.259.937	(5.613)

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	1.200.071	(40.031)	1.160.040	856.265	303.775
Debiti verso fornitori	31.966	13.871	45.837	45.837	-
Debiti tributari	24.475	20.708	45.183	45.183	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.425	(161)	3.264	3.264	-
Totale debiti	1.259.937	(5.613)	1.254.324	950.549	303.775

Il debito per il prestito sociale che rappresenta la forma più genuina e tipica di autofinanziamento della cooperativa.

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).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a Euro 34.705, al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio, delle ritenute d'acconto subite e dei crediti d'imposta compensabili. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 2.578, al lordo degli acconti versati nel corso dell'esercizio.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2018 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	1.160.040	1.160.040
Debiti verso fornitori	45.837	45.837
Debiti tributari	45.183	45.183
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.264	3.264
Debiti	1.254.324	1.254.324

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti non 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	1.160.040	1.160.040
Debiti verso fornitori	45.837	45.837
Debiti tributari	45.183	45.183

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.264	3.264
Totale debiti	1.254.324	1.254.324

Finanziamenti effettuati da soci della società

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti al 31/12/2018 è pari a euro 1.160.040 è così suddiviso:

- o Prestito Sociale euro 856.265
- o Depositi cauzionali alloggi/esercizi commerciali euro 303.775

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 2018, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO			
A	Capitale sociale		8.806
B	II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		-
C	III. Riserva di rivalutazione		9.111.894
D	IV. Riserva legale		821.251
E	V. Riserve statutarie		-
F	VI. Altre riserve (Riserva legale indivisibile legge 914/77)		2.912.349
G	VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi,		-
H	VIII Utile (perdita) portati a nuovo		-
I	Riserva straordinaria		-
J	Riserve facoltative disponibili		-
K	IX. Utile d'esercizio al netto del 3% ai fondi mutualistici		161.530
M	Totale patrimonio netto		13.015.830
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)		39.047.491

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 856.265, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

L'indice di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI				
	Patrimonio netto		13.015.830	
B)	Fondi per rischi e oneri	659.781		
C)	T.F.R.	8.494		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	303.775		
4	verso banche	-		
6	acconti	-		
14	Altri debiti	-		
	Totale debiti medio/lunghi		972.050	
A	Totale Pat + Dm/l		13.987.880	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	0		
	II - Materiali	10.418.033		
	III finanziarie	81		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio			
B	Totale AI		10.418.114	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,34	>1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,34$ 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 prelievi sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prestito sociale (Euro)	1.130.119	1.109.727	1.059.038	999.031	961.011	898.177	856.265
n. soci	376	369	367	359	353	341	341
n. soci ammessi nell'anno	13	20	22	21	20	15	10
n. soci recessi nell'anno	25	27	24	29	26	18	10

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 2016 il limite è di euro 73.054,38.

- 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.)

Scadenza	Quota in scadenza
	1.160.040
Totale	1.160.040

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.108	13.824	(8.716)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	13.824	(8.716)	5.108
Totale ratei e risconti passivi	13.824	(8.716)	5.108

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

Descrizione	Importo
Oneri differiti	833
Altri ratei passivi	4.275
	5.108

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
686.285	711.153	(24.868)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	681.569	657.721	23.848
Altri ricavi e proventi	4.716	53.432	(48.716)
Totale	686.285	711.153	(24.868)

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

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
Canoni di godimento e rimborsi spese	681.569
Totale	681.569

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	681.569
Totale	681.569

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

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
426.531	464.598	(38.067)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	12.362	37.724	(25.362)
Servizi	359.511	318.401	41.110
Salari e stipendi	13.511	12.790	721
Oneri sociali	4.214	4.072	142
Trattamento di fine rapporto	1.083	1.031	52
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.029	2.718	(689)
Svalutazioni crediti attivo circolante		5.000	(5.000)
Altri accantonamenti		65.000	(65.000)
Oneri diversi di gestione	33.821	17.862	15.959
Totale	426.531	464.598	(38.067)

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

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

Costi per 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

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Costi ex sala da ballo	3.565	-	3.565
IMU immobili strumentali	7.458	7.460	- 2
CCIIA	166	164	2
Tassa Raccolta rifiuti	146	147	- 1
Contributi revisione biennale	-	1.114	- 1.114
Attività sociale cooperativa	1.429	1.154	275
Contributi Associativi	3.000	3.000	-
Contributi beneficenza	550	3.142	- 2.592
Adozioni a distanza	1.000	1.000	-
Perdita su crediti da elementi certi	14.984	-	14.984
Erogazioni liberali	500	500	-
Multe e ammende	1.023	182	841
Totale	33.821	17.862	15.959

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(33.145)	(34.517)	1.372

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		11.883	(11.883)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(33.145)	(46.400)	13.255
Totale	(33.145)	(34.517)	1.372

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	33.145
Totale	33.145

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su prestito sociale	11.909	11.909
Minusvalenze su titoli	21.236	21.236
Totale	33.145	33.145

Altri proventi finanziari

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(30.000)		(30.000)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2018	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	30.000	30.000
Totale	30.000	30.000

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
30.083	17.016	13.067

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:	37.283	17.016	20.267
IRES	34.705	15.059	19.646
IRAP	2.578	1.957	621
Imposte differite (anticipate)	(7.200)		(7.200)
IRES	(7.200)		(7.200)
Totale	30.083	17.016	13.067

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	196.609	
Onere fiscale teorico (%)	24	47.186
Variazioni in aumento:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	404.414	
Spese relative agli immobili	304.587	
Imu e Tasi	7.458	
Telefoniche	458	
Interessi passivi in deducibili	6.153	
Ammortamenti non deducibili	1.429	
Accantonamenti	30.000	
Rappresentanza ed erogazioni liberali	7.192	
Multe e ammende	1.023	
Totale	762.714	
Variazioni in diminuzione:	0	
Proventi degli immobili	(404.316)	
57% utile netto	(94.920)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(19.782)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(217.144)	
Deduz. art. 2, C. 5 L. 388/2000	(62.914)	
20% IMU beni strumentali	(1.492)	
Totale	(800.568)	

ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(14.153)	
Totale	(14.153)	
Imponibile fiscale	144.602	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		34.705

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

Fiscalità differita / anticipata

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 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017
	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
imposte anticipate	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			
	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2017	31/12 /2017	31/12/2017	31/12 /2017

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	30.000
Differenze temporanee nette	(30.000)
B) Effetti fiscali	

Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(7.200)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(7.200)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
imposte anticipate	30.000	30.000	24,00%	7.200

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	31/12/2018	31/12/2017
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	33.601	3.120

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 e dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.120
Servizi di consulenza fiscale	4.860
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.980

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	341	25 82
Totale	341	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale
	341	26
Totale	341	-

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.

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 31/12/2018	Euro	166.526
30% a riserva legale	Euro	49.958
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	4.996
67% a riserva indivisibile ex art. 12 L. 904/77	Euro	111.572

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

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.

Consiglio di amministrazione

Il Presidente del

Antonio Del Sole

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BUSCEMI ANTONINO iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli 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'.

Data, 14/03/2019

SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA
MUTUA ALLEANZA MILANESE Soc. Coop.

Sede in Via Trieste, 17 - 20146 MILANO (MI)

Codice Fiscale e partita IVA 03385640150

Iscritta all'albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente n. A106914 Cat. Edilizie di Abitazione

Albo Nazionale delle cooperative edilizie di Abitazione n. 03/015/146/2063



Rendiconto finanziario al 31/12/2018

Descrizione	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2017
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	166.526	195.022
Imposte sul reddito	30.083	17.016
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	33.145	34.517
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	21.236	34.386
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie	21.236	34.386
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	250.990	280.941
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.054	66.010
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.029	2.718
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		(48.000)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.083	20.728
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	254.073	301.669
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	2.736	6.604
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	13.871	(19.144)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	1.181	3.896
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.716)	12.854
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(7.207)	(1.010)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.865	3.200
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	255.938	304.869
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(33.145)	(34.517)
(Imposte sul reddito pagate)	(2.720)	(39.583)

Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(35.865)	(74.100)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	220.073	230.769
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(100.804)	(114.380)
Disinvestimenti	(100.804)	(114.380)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)		
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	(21.236)	(34.386)
Disinvestimenti	(21.236)	(34.386)
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	(41.260)	19.309
Disinvestimenti	(1.044.225)	
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	1.002.965	19.309
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(163.300)	(129.457)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche		
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	(40.031)	(68.508)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	(5.849)	(6.165)
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(45.880)	(74.673)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	10.893	26.639
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	122.355	96.198
Assegni		
Danaro e valori in cassa	7.808	7.326
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	130.163	103.524
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	131.743	122.355
Assegni		
Danaro e valori in cassa	9.312	7.808
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	141.055	130.163

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Antonio Del Sole

SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA
MUTUA ALLEANZA MILANESE Soc. Coop.

Sede in Via Trieste, 17 - 20146 MILANO (MI)

Codice Fiscale e partita IVA 03385640150

Iscritta all'albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente n. A106914 Cat. Edilizie di Abitazione

Albo Nazionale delle cooperative edilizie di Abitazione n. 03/015/146/2063



Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2018

Signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2018 riporta un risultato positivo pari a Euro 166.526.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Avremmo voluto iniziare la presente relazione con l'ottimismo delle relazioni relative ai precedenti bilanci quando sembrava fosse tornata, dopo un lungo periodo di crisi finanziaria ed economica, la speranza di un futuro di crescita.

Quello che sta accadendo nel mondo, ed in particolare nel nostro paese, non consentono purtroppo di immaginare e programmare un futuro come lo abbiamo immaginato e sperato, come avremmo ritenuto di meritare, come sarebbe giusto per noi e per le generazioni future, per i nostri figli.

E' un periodo questo in cui sembra prevalere l'arroganza, la violenza, l'ingiustizia, la povertà, le guerre.

Restano inascoltate persino gli appelli del Papa che fin dal primo giorno del suo pontificato, ha lanciato inviti, preghiere e appelli rimasti per lo più inascoltati.

Chiede spesso che tipo di mondo sia quello nel quale vengono cancellati per legge i diritti vitali e primari che dovrebbero renderci più uomini e aggiunge: "Gli italiani erano tutti impegnati ad assaltare i supermercati e i negozi, più o meno di qualità, perché i saldi valgono più delle donne, dei bambini, degli uomini, delle tragiche povertà, delle violenze e delle ingiustizie", e rivolto alla politica ripete che non mancano i vizi, dovuti sia ad inettitudine personale sia a storture nell'ambiente e nelle istituzioni ed è chiaro che i vizi della vita politica tolgono credibilità ai sistemi entro i quali essa si svolge, così come all'autorevolezza, alle decisioni e all'azione delle persone che vi si dedicano. Questi vizi, che indeboliscono l'ideale di un'autentica democrazia, sono la vergogna della vita pubblica e mettono in pericolo la pace sociale.

La nostra cooperativa, gli amministratori della cooperativa ed i soci, con qualche eccezione, fa la propria parte come ha già fatto nei 114 anni di esistenza.

L'investimento effettuato nell'immobile di via Trieste, 17 ha confermato la validità della scelta: l'ex salone, ora efficienti uffici, sono stati tutti locati ad imprese cooperative che svolgono importanti attività sociali destinate alle persone. Anche in questo la nostra cooperativa ha l'orgoglio di partecipare offrendo il proprio contributo.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Milano in via Trieste, 17 e negli edifici sociali.

Sotto il profilo giuridico la nostra cooperativa non esercita alcun controllo né direttamente e neppure indirettamente verso altre società.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Il Consiglio di Amministrazione è ora impegnato nella ricognizione della base sociale dei soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la cooperativa. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico è stato chiesto il commissariamento della cooperativa.

Ristori

Il vantaggio mutualistico dei soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

Andamento della gestione

L'attività caratteristica

La gestione della cooperativa si è svolta all'insegna delle modalità ormai consolidate e collaudate nel corso della sua secolare esistenza: massima attenzione ai bisogni espressi dai soci e dalle loro famiglie e, nei limiti del possibile, con l'incremento del patrimonio immobiliare.

Il bilancio che sottoponiamo al Vostro esame per l'approvazione evidenzia l'aumento dei canoni riscossi per la locazione dei nuovi uffici di via Trieste, 17.

Sono stati eseguiti in tutti gli stabili i lavori programmati nel corso dell'anno.

Non ci sono stati lavori di emergenza, sono stati ristrutturati a nuovo 5 appartamenti suddivisi nei vari stabili della Cooperativa.

I costi sostenuti sono rimasti, come di consueto, a totale carico della Cooperativa, con la partecipazione "simbolica" di una piccola quota da parte del socio assegnatario.

Tutti i lavori sono stati effettuati a norma di legge con le relative certificazioni.

Il Consiglio di amministrazione ha deliberato la sostituzione degli infissi in tutti gli appartamenti dei soci che ne avevano fatto richiesta sostenendo una spesa di modestissima misura oppure con un piccolo recupero sulla "voce canone di godimento".

Il Consiglio di Amministrazione valuta sempre con particolare attenzione le esigenze espresse dai soci e, per quanto possibile, cerca sempre di soddisfarle.

Attualmente sono stati effettuati i lavori di sostituzione degli infissi in circa il 60% degli appartamenti, ma nel futuro è in programma la sostituzione degli infissi in tutti gli alloggi della cooperativa così da mantenere alto il decoro dei beni della cooperativa e renderli più adeguati alle esigenze dei soci, alla conformità della legge e, cosa non meno importante, al risparmio energetico che rappresenta, a livello planetario, la priorità assoluta di tutti i paesi, di tutti i governi, di tutte le persone.

Per i nuovi soci assegnatari la sostituzione degli infissi è programmata al momento dell'assegnazione dell'alloggio con oneri a carico della cooperativa.

Con la gestione 2017-2018 è entrato in funzione il teleriscaldamento negli stabili di Via Dei Malatesta, 3, e in Via Gulli, 56. Il risultato è eccellente in quanto non ci sono interruzioni per anomalie e i conduttori attraverso le valvole termostatiche consentono di regolare autonomamente il calore desiderato.

Dal punto di vista economico abbiamo registrato un risparmio significativo.

Pare utile segnalare che l'installazione di tutti gli impianti sono rimasti a carico della A2A Calore e Servizi, inoltre per ogni materiale installato è prevista la garanzia fino a 2 anni.

A fine stagione eseguiremo i relativi calcoli per la verifica dell'effettivo vantaggio derivante dalla predetta garanzia.

Nel corso dell'esercizio 2019 verranno eseguiti tutti i lavori di manutenzione necessari per i nostri stabili, per renderli più sicuri e accoglienti.

Per quanto riguarda l'ex salone, i risultati sono stati eccellenti anche dal punto di vista dell'impiantistica.

Non abbiamo avuto problemi ad affittare gli uffici: dal 1° giugno 2018, come si è detto, sono stati locati ad una Cooperativa con l'applicazione di un canone di mercato. I rapporti tra il Presidente e i nuovi affittuari sono cordiali e tipicamente cooperativistici.

Bar circolo

Anche il nostro bar risente della crisi che come si è detto nella prima parte della presente relazione, non è solo economica ma sociale, culturale, di costume.

C'è ora l'abitudine dell'aperitivo o apericena quotidiano ma non si registra alcuna ripresa o frequentazione nei locali ove sarebbe possibile una chiacchierata al bar davanti ad una bottiglia di vino.

Il gestore dimostra un impegno più incisivo che nel passato e oltre a cucinare per pranzo è impegnato nella organizzazione di eventi cene per gruppi e feste farsi conoscere meglio sia dai soci della cooperativa che dai terzi anche allo scopo di affrontare i suoi impegni economici e finanziari in modo più sereno.

Gestione finanziaria.

Dobbiamo segnalare che l'assistenza fornita dalla banca alla quale da anni ci rivolgiamo per la "tutela" della liquidità della cooperativa non ha offerto i risultati sperati.

Nonostante le nostre ripetute richieste di impieghi che assicurino almeno l'ammontare delle somme investite, proprio perché i soldi sono della cooperativa e non degli amministratori, le cose non sono andate come da noi richiesto.

Per fortuna, nel mese di febbraio scorso abbiamo acquisito una polizza di capitalizzazione che offre tale garanzia anche se la rendita non sarà significativa.

Nei prossimi mesi continueremo in tale direzione affinché tutte le nostre risorse finanziaria siano impegnati nella stessa modalità.

Soci morosi

Lo abbiamo già segnalato altre volte ed anche nella presente relazione non possiamo esimerci dal riferire che tra i soci morosi registriamo casi di "furbizie" e non di bisogno.

Il Consiglio di Amministrazione quindi ha dovuto adire le vie legali per il rispetto delle regole ed il recupero di quanto vantato per canoni e rimborso spese.

Abbiamo già ottenuto un provvedimento di sfratto ed un altro lo avremo, probabilmente, entro il prossimo mese di luglio.

Dispiace dover ricorrere ai provvedimenti del giudice per far valere gli interessi di tutti i soci e non soltanto di alcuni.

Riteniamo che vincere una causa, per una cooperativa come la nostra, non autorizza l'esultanza ma registra la sconfitta di un rapporto che vorremmo fosse sempre caratterizzato dal rispetto delle regole, dalla chiarezza, dall'onestà e dalla solidarietà.

Confidiamo in un futuro in cui nella nostra base sociale scompaiano i furbi a favore dei soci operatori che condividono i principi mutualistici che ci danno forza da oltre un secolo di esistenza.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

A Milano mancano le case in affitto. Abbiamo letto che la Hines americana nei prossimi anni investirà oltre 5 miliardi di euro nel settore immobiliare e 500 milioni nello student housing.

Non ci dispiace. Anzi!

Non si tratta di concorrenti. Anche la nostra cooperativa vorrebbe investire nello stesso settore ma solo se fosse possibile proporre canoni compatibili per le famiglie economicamente più deboli.

Gli alti costi di realizzazione però impediscono di effettuare gli investimenti possibili.

Clima sociale e politico

Increduli e basiti. Siamo di fronte a cambiamenti sorprendenti che confondono e sorprendono quotidianamente. In tali condizioni non è facile esprimere ragionamenti in linea con gli scopi della cooperativa.

Noi, un po' nostalgici, continuiamo a sognare un mondo migliore, più giusto, più solidale, più accogliente e con meno disuguaglianze.

Il prestito sociale e le garanzie per i soci

Il prestito sociale della cooperativa non ha registrato significative variazioni rispetto al precedente esercizio.

La nostra cooperativa considera fondamentale la raccolta del prestito da soci che destina totalmente per il conseguimento dello scopo sociale che come si è detto è reso difficile a causa del disinteresse degli enti pubblici che non sono capaci di cogliere l'offerta delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

La MAM offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e dalla legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrate in vigore il primo gennaio dello scorso anno.

Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali.

Il CICR non ha ancora emanato la deliberazione che la legge di bilancio 2018 aveva stabilito entro il mese di giugno scorso.

In tali condizioni la nostra cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore.

La MAM rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, che l'indice reale di gestione finanziaria è maggiore di 1 ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle modifiche attualmente in vigore.

In tali condizioni non abbiamo ritenuto, per ora, di sottoporre alla vostra approvazione il regolamento predisposto da Legacoop. Valuteremo in seguito possibilmente dopo che saranno pubblicate le disposizioni applicative del CICR (Comitati Interministeriale per il Credito ed il Risparmio).

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statuari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella presente relazione e nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività è svolta prevalentemente e quasi esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che consente la conferma dell'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c.

Come si è riferito nei capitoli precedenti, ai quali si fa rinvio, le attività sociali, ricreative e culturali sono state, come di consueto, molto numerose.

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 sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, disciplinate dai decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione. Il Consiglio d'Amministrazione è fermamente impegnato ad assicurare che la gestione delle attività svolte, si mantenga corretta e trasparente.

Le attività e gli sforzi del Consiglio di amministrazione sono rivolti alla migliore gestione della cooperativa e soci che, con sempre maggiore frequenza, manifestano uno stato di bisogno che non possiamo ignorare.

Revisore legale

Con l'articolo 379 del Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 (pubblicato sulla G.U. del 14 febbraio 2019)

È stato modificato l'articolo 2477 del codice civile con obbligo per le società a responsabilità limitata e per le società cooperative della nomina del collegio sindacale al superamento per due esercizi consecutivi di almeno uno dei seguenti limiti:

- 1) totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 2 milioni di euro;
- 2) ricavi delle vendite e delle prestazioni: 2 milioni di euro;

3) dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 10 unità.

La nostra cooperativa ha un attivo superiore a 2 milioni di euro e sarebbe quindi obbligata alla nomina del collegio sindacale.

Le Società a responsabilità limitata e le Società cooperative devono provvedere a nominare gli organi di controllo o il revisore e, se necessario, ad uniformare l'atto costitutivo e lo statuto alle disposizioni di cui al predetto comma entro nove mesi dalla predetta data. Quindi entro il 29 novembre 2019.

Lo statuto della cooperativa prevede anche che quando è obbligatorio per legge, l'assemblea nomina il collegio sindacale che si compone di tre membri effettivi eletti dall'Assemblea, che ne nomina, contemporaneamente, il Presidente ed elegge due Sindaci supplenti.

Con l'assemblea che approva il bilancio al 31/12/2018, scade il revisore legale ed occorre provvedere alla nomina del nuovo revisore.

Il Codice civile prevede che il Collegio sindacale può essere anche monocratico, formato quindi di una sola persona. Considerato che lo statuto non prevede il sindaco monocratico sarà opportuno modificare l'articolo 34 dello statuto.

Per tale ragione il CdA propone di confermare l'attuale revisore legale fino alla data di modifica dello statuto e della contestuale nomina del collegio sindacale.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi Netti	686.285	711.153	682.141
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	257.067	195.841	177.900
Reddito operativo (Ebit)	259.754	246.555	217.817
Utile (perdita) d'esercizio	166.526	195.022	195.197
Attività fisse	10.418.114	10.319.958	10.208.296
Patrimonio netto complessivo	13.020.826	12.860.149	12.671.292
Posizione finanziaria netta	3.255.459	3.163.276	3.087.438

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	686.285	711.153	682.141
margine operativo lordo	257.067	195.841	177.900
Risultato prima delle imposte	196.609	212.038	226.992

Principali dati economici

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	681.569	657.721	23.848
Costi esterni	405.694	443.987	(38.293)
Valore Aggiunto	275.875	213.734	62.141
Costo del lavoro	18.808	17.893	915
Margine Operativo Lordo	257.067	195.841	61.226
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.029	2.718	(689)
Risultato Operativo	255.038	193.123	61.915
Proventi non caratteristici	36	48.024	(47.988)
Proventi e oneri finanziari	(33.145)	(34.517)	1.372
Risultato Ordinario	226.609	212.038	14.571
Rivalutazioni e svalutazioni	(30.000)		(30.000)

Risultato prima delle imposte	196.609	212.038	(15.429)
Imposte sul reddito	30.083	17.016	13.067
Risultato netto	166.526	195.022	(28.496)

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	0,01	0,02	0,02
ROE lordo	0,02	0,02	0,02
ROI	0,02	0,02	0,01
ROS	0,38	0,37	0,34

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette			
Immobilizzazioni materiali nette	10.418.033	10.319.257	98.776
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie		620	(620)
Capitale immobilizzato	10.418.033	10.319.877	98.156
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	45.332	48.068	(2.736)
Altri crediti	65.530	64.519	1.011
Ratei e risconti attivi	4.139	5.320	(1.181)
Attività d'esercizio a breve termine	115.001	117.907	(2.906)
Debiti verso fornitori	45.837	31.966	13.871
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	48.447	27.900	20.547
Altri debiti			
Ratei e risconti passivi	5.108	13.824	(8.716)
Passività d'esercizio a breve termine	99.392	73.690	25.702
Capitale d'esercizio netto	15.609	44.217	(28.608)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.494	7.440	1.054
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	659.781	659.781	
Passività a medio lungo termine	668.275	667.221	1.054
Capitale investito	9.765.367	9.696.873	68.494
Patrimonio netto	(13.020.826)	(12.860.149)	(160.677)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(303.775)	(301.894)	(1.881)
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.559.234	3.465.170	94.064
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(9.765.367)	(9.696.873)	(68.494)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii)

alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	2.602.793	2.540.272	2.463.077
Quoziente primario di struttura	1,25	1,25	1,24
Margine secondario di struttura	3.574.843	3.509.387	3.419.856
Quoziente secondario di struttura	1,34	1,34	1,34

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	131.743	122.355	9.388
Denaro e altri valori in cassa	9.312	7.808	1.504
Disponibilità liquide	141.055	130.163	10.892
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.274.363	4.233.103	41.260
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	856.265	898.177	(41.912)
Crediti finanziari	(81)	(81)	
Debiti finanziari a breve termine	856.184	898.096	(41.912)
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.559.234	3.465.170	94.064
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	303.775	301.894	1.881
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(303.775)	(301.894)	(1.881)
Posizione finanziaria netta	3.255.459	3.163.276	92.183

Come indicato nella nota integrativa la posizione finanziaria netta della società risente degli effetti della ristrutturazione del debito.

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.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	4,73	4,61	4,26
Liquidità secondaria	4,73	4,61	4,26
Indebitamento	0,10	0,10	0,11
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,28	1,28	1,27

L'indice di liquidità primaria è pari a 4,73. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 4,73. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,10. L'ammontare dei debiti è da considerarsi assolutamente modesto ed i mezzi propri sono da ritenersi congrui in relazione all'ammontare dei debiti esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,28, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato {non appropriato} in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale della cooperativa, come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate infortuni sul lavoro del personale

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la MAM è stata dichiarata colpevole.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	99.224
Altri beni	1.580

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si segnala che la cooperativa non ha fatto uso di di strumenti finanziari.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia anche se talune posizioni di soci morosi sono controllati con particolare attenzione.

Rischio di liquidità

Non sussiste alcun rischio di liquidità.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La gestione della cooperativa segue le consuete procedure. Un fatto intervenuto il 14 febbraio di quest'anno con la pubblicazione nella gazzetta ufficiale del decreto legislativo 12/01/2019, n. 14, recante il Codice della crisi e dell'insolvenza.

L'articolo 379 del D.Lgs riduce i limiti previsti per la nomina dell'organo di controllo o di revisione nelle società a responsabilità limitata e nelle società cooperative.

L'organo di controllo è ora obbligatorio quando per due esercizi consecutivi è superato uno dei seguenti limiti:

- 1) totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 2 milioni di euro;
- 2) ricavi delle vendite e delle prestazioni: 2 milioni di euro;
- 3) dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 10 unità.

È previsto che le società interessate esistenti alla data di entrata in vigore della nuova norma, devono provvedere a nominare gli organi di controllo o il revisore e, se necessario, ad uniformare l'atto costitutivo e lo statuto alle disposizioni di cui al predetto comma entro nove mesi dalla predetta data.

Entro il 16 dicembre 2019, pertanto devono essere adeguate le disposizioni statutarie e nominare l'organo di controllo ovvero, il Collegio sindacale che nelle società a responsabilità limitata può essere monocratico, cioè solo un professionista, mentre nelle cooperative tale facoltà non è consentita ed il collegio sindacale dovrà essere formato da tre sindaci effettivi e due supplenti.

Si tratta certamente di una immotivata ed ingiustificata discriminazione.

Pertanto, nella nostra cooperativa dovrà essere ancora nominato il revisore legale ed il collegio sindacale, oltre alla società di certificazione del bilancio e alle ispezioni annuali del Ministero.

Scade quest'anno il revisore legale della nostra società. per ragioni pratiche ed economiche proponiamo di affidare l'incarico di revisore legale alla società incaricata di certificare il bilancio in quanto trattasi di funzioni molto simili ed in parte analoghe.

Programmeremo successivamente, ma nei termini di legge, una assemblea straordinaria per l'adeguamento dello statuto ed una ordinaria per la nomina del Collegio sindacale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le previsioni future sono state illustrate nella prima parte della presente relazione e sono in linea con le gestioni precedenti: attenzione e cura sugli immobili e sulle esigenze dei soci.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La rivalutazione degli immobili prevista dal Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30%	Fondo di riserva legale	49.958
	Ai Fondi Mutualistici ex art. 11 legge	
3%	59/92	4.996
67%	Fondo riserva legale indivisibile	111.572
	Totale	166.526

Presidente del Consiglio di amministrazione
Antonio Del Sole

Ai Soci della Societa' Cooperativa Edilizia

M.A.M. MUTUA ALLEANZA MILANESE

Sede in Via Trieste n. 17 - 20146 MILANO (MI) - Codice Fiscale e Partita Iva 03385640150
Registro Imprese 03385640150 Rea 560257
Albo Societa' Cooperative A106914 CMP - Categoria Edilizia Abitativa

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

1. Ho svolto il controllo contabile (revisione legale dei conti) del Bilancio d'esercizio della Cooperativa M.A.M. chiuso al 31.12.2018. La responsabilita' della redazione del bilancio d'esercizio in conformita' alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della Cooperativa. E' mia la responsabilita' del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sul controllo contabile (revisione legale dei conti).

Presenta le seguenti risultanze:

STATO PATRIMONIALE

Attivo		
Immobilizzazioni	Euro	10.418.114
Attivo circolante	Euro	4.526.280
Ratei e risconti	Euro	4.139

Totale	Euro	14.948.533
Passivo		
Fondo per rischi ed oneri	Euro	659.781
Trattamento di fine rapporto	Euro	8.494
Debiti	Euro	1.254.324
Ratei e risconti	Euro	5.108

Totale	Euro	1.927.707
Patrimonio netto		
Capitale Sociale	Euro	8.806
Riserve	Euro	12.845.494
Utile dell'esercizio	Euro	166.526

Totale Euro 13.020.826

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro	686.285
Costi della produzione	Euro	(426.531)
Differenza tra valore e costi della produzione	Euro	259.754
Proventi ed (oneri) finanziari	Euro	(33.145)
Totale rettifiche di valore di attivita' e passivita'	Euro	(30.000)
Risultato prima delle imposte	Euro	196.609
Imposte sul reddito	Euro	(30.083)
Utile dell'esercizio	Euro	166.526

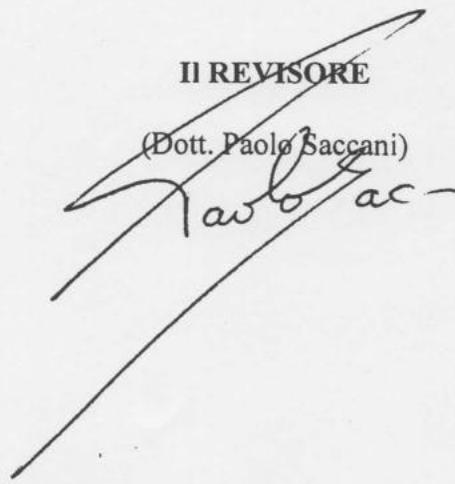
2. Il mio esame e' stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti. In conformita' ai predetti principi, la revisione legale dei conti e' stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti e' stato svolto in modo coerente con la dimensione della societa' e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonche' la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono stati presentati ai fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da me redatta in data 28 marzo 2018.

3. Gli Amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di Statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli art. 4,5,7,8,9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonche' delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 2513 del Codice Civile con riferimento all'esercizio chiuso al 31.12.2018, il rispetto da parte della societa' delle disposizioni sopra menzionate.
4. La responsabilita' della redazione della Relazione sulla Gestione, in conformita' a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori. E' di mia competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio. A tal fine ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A mio giudizio la relazione sulla gestione e' coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Mutua Alleanza Milanese al 31.12.2018.
5. Vi informo che il mio mandato scade per compiuto periodo di carica ed invito pertanto l'Assemblea a deliberare in merito. Grazie per la fiducia accordatami.

Milano, 25 marzo 2019

II REVISORE

(Dott. Paolo Sacconi)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Sacconi', is written over the typed name. The signature is stylized and includes a long horizontal stroke at the end.

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Corso Vercelli, 40
20145 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

*Ai Soci della
Società Cooperativa Edilizia Mutua Alleanza Milanese Soc. Coop.
Via Trieste, 17
20146 Milano*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Cooperativa Edilizia Mutua Alleanza Milanese Soc. Coop. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n.59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, la revisione legale ex art. 13 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n.39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Corso Vercelli n.40 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Genova-Milano-Napoli- Padova-Palermo-Perugia-Pescara-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento-Verona.

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.ria-grantthornton.it



Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 2 aprile 2019

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio