

SOC.COOP.EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20146 MILANO (MI) VIA TRIESTE, 17
Codice Fiscale	03385640150
Numero Rea	MI 560257
P.I.	03385640150
Capitale Sociale Euro	9425.30 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

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	10.418.320	10.416.358
4) altri beni	2.609	1.675
Totale immobilizzazioni materiali	10.420.929	10.418.033
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)	10.421.010	10.418.114
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.942	45.332
Totale crediti verso clienti	27.942	45.332
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.427	58.330
Totale crediti tributari	55.427	58.330
5-ter) imposte anticipate	7.200	7.200
Totale crediti	90.569	110.862
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	4.548.268	4.274.363
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.548.268	4.274.363
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	256.209	131.743
3) danaro e valori in cassa	6.068	9.312
Totale disponibilità liquide	262.277	141.055
Totale attivo circolante (C)	4.901.114	4.526.280
D) Ratei e risconti	5.341	4.139
Totale attivo	15.327.465	14.948.533
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	9.425	8.806
III - Riserve di rivalutazione		
	9.111.894	9.111.894
IV - Riserva legale		
	871.209	821.251
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	3.023.921 (*)	2.912.349
Totale altre riserve	3.023.921	2.912.349
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
	339.372	166.526
Totale patrimonio netto	13.355.821	13.020.826
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri		
	704.781	659.781

Totale fondi per rischi ed oneri	704.781	659.781
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.545	8.494
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	825.162	856.265
esigibili oltre l'esercizio successivo	310.619	303.775
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.135.781	1.160.040
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	69	-
Totale debiti verso banche	69	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.875	45.837
Totale debiti verso fornitori	53.875	45.837
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.500	45.183
Totale debiti tributari	62.500	45.183
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.298	3.264
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.298	3.264
Totale debiti	1.256.523	1.254.324
E) Ratei e risconti	795	5.108
Totale passivo	15.327.465	14.948.533

(1)

Varie altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.023.920	2.912.348
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	724.912	681.569
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.777	4.716
Totale altri ricavi e proventi	2.777	4.716
Totale valore della produzione	727.689	686.285
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.704	12.362
7) per servizi	296.990	359.511
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.085	13.511
b) oneri sociali	4.207	4.214
c) trattamento di fine rapporto	1.077	1.083
Totale costi per il personale	18.369	18.808
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.959	2.029
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	6.000	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.959	2.029
13) altri accantonamenti	45.000	-
14) oneri diversi di gestione	22.033	33.821
Totale costi della produzione	404.055	426.531
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	323.634	259.754
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	142.903	-
Totale altri proventi finanziari	142.903	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	74.160	33.145
Totale interessi e altri oneri finanziari	74.160	33.145
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	68.743	(33.145)
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)	392.377	196.609
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	53.005	37.283
imposte differite e anticipate	-	(7.200)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	53.005	30.083
21) Utile (perdita) dell'esercizio	339.372	166.526

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	339.372	166.526
Imposte sul reddito	53.005	30.083
Interessi passivi/(attivi)	(68.743)	33.145
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	62.152	21.236
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	385.786	250.990
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	1.054
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.959	2.029
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.959	3.083
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	387.745	254.073
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	17.390	2.736
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	8.038	13.871
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.202)	1.181
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(4.313)	(8.716)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	15.248	(7.207)
Totale variazioni del capitale circolante netto	35.161	1.865
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	422.906	255.938
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	68.743	(33.145)
(Imposte sul reddito pagate)	(46.999)	(2.720)
(Utilizzo dei fondi)	46.051	-
Totale altre rettifiche	67.795	(35.865)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	490.701	220.073
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.854)	(100.804)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(62.152)	(21.236)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(273.905)	(1.044.225)
Disinvestimenti	-	1.002.965
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(340.911)	(163.300)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	69	-
(Rimborso finanziamenti)	(24.259)	(40.031)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(4.377)	(5.849)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(28.567)	(45.880)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	121.223	10.893
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	131.743	122.355

Danaro e valori in cassa	9.312	7.808
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	141.055	130.163
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	256.209	131.743
Danaro e valori in cassa	6.068	9.312
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	262.277	141.055

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 339.372.

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 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Materiali

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

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati: ufficio della cooperativa	3 %
Impianti e macchinari	15 %
Mobili e arredi	12 %
Registratore di cassa	25 %
Fotocopiatrice	20 %
Computer e stampanti	20 %
Frigoriferi e attrezzature da cucina	20 %

Crediti

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

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

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

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

Debiti

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

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

Ratei e risconti

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

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

Titoli

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2019, le aliquote sono le seguenti:

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
10.420.929	10.418.033	2.896

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	1.409.924	9.300	5.257	88.396	1.512.877
Rivalutazioni	9.024.289	-	-	-	9.024.289
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.855	9.300	5.257	86.721	119.133
Valore di bilancio	10.416.358	-	-	1.675	10.418.033
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	3.595	-	-	1.259	4.854
Ammortamento dell'esercizio	1.633	-	-	325	1.959
Totale variazioni	1.962	-	-	934	2.896
Valore di fine esercizio					
Costo	10.437.808	9.300	5.257	89.656	10.542.021
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.488	9.300	5.257	87.047	121.092
Valore di bilancio	10.418.320	-	-	2.609	10.420.929

Il valore degli immobili sociali viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobile	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobile Via Trieste n. 17	2.415.977	2.412.382	3.595
Immobile Via Gulli	2.194.402	2.194.402	0
Immobile Via Dei Malatesta	3.165.246	3.165.246	0
Immobile Viale Pisa	2.409.394	2.409.394	0
box Puricelli	198.347	198.347	0
Ufficio di via Trieste n. 17	54.442	54.442	0
F.do ammort. Ufficio via Trieste	-19.488	-17.855	-1.633
Totale	10.418.320	10.416.358	1.962

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	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
Totale	81

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
90.569	110.862	(20.293)

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	45.332	(17.390)	27.942	27.942
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	58.330	(2.903)	55.427	55.427
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	-	7.200	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	110.862	(20.293)	90.569	83.369

I Crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti e soci	39.937
F.do svalutazione crediti	- 11.995
Totale	27.942

I crediti tributari al 31/12/2019 sono formati da:

Descrizione	Importo
Erario c/IVA	18.141
Acconti IRES	34.705
Crediti per imposta sostitutiva sul TFR 22.1.7	3
Acconti IRAP	2.578
Totale	55.427

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	27.942	27.942
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	55.427	55.427
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	7.200
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	90.569	90.569

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2018	23.162	23.162
Utilizzo nell'esercizio	17.167	17.167
Accantonamento esercizio	6.000	6.000
Saldo al 31/12/2019	11.995	11.995

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.548.268	4.274.363	273.905

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	4.274.363	273.905	4.548.268
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.274.363	273.905	4.548.268

I titoli risultano costituiti da :

Fondi Comuni d'investimento	1.146.013
Polizze assicurative di capitalizzazione	3.442.903

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
262.277	141.055	121.222

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	131.743	124.466	256.209
Denaro e altri valori in cassa	9.312	(3.244)	6.068
Totale disponibilità liquide	141.055	121.222	262.277

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
5.341	4.139	1.202

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 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	4.139	1.202	5.341
Totale ratei e risconti attivi	4.139	1.202	5.341

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi su premi assicurativi	5.341
	5.341

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.355.821	13.020.826	334.995

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	8.806	800	181		9.425
Riserve di rivalutazione	9.111.894	-	-		9.111.894
Riserva legale	821.251	49.958	-		871.209
Altre riserve					
Varie altre riserve	2.912.349	111.572	-		3.023.921
Totale altre riserve	2.912.349	111.572	-		3.023.921
Utile (perdita) dell'esercizio	166.526	172.846	-	339.372	339.372
Totale patrimonio netto	13.020.826	335.176	181	339.372	13.355.821

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.023.920
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	3.023.921

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	9.425	B	9.425
Riserve di rivalutazione	9.111.894	A,B	9.111.894
Riserva legale	871.209	A,B	871.209
Altre riserve			
Varie altre riserve	3.023.921		-
Totale altre riserve	3.023.921		-
Totale	13.016.449		9.992.528
Residua quota distribuibile			9.425

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.023.920	A,B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B
Totale	3.023.921	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	8.806	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 precedente				166.526	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	8.806	821.251	12.024.243	166.526	13.020.826
Altre variazioni					
incrementi	800	49.958	111.572	172.846	335.176
decrementi	181				181
Risultato dell'esercizio corrente				339.372	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	9.425	871.209	12.135.815	339.372	13.355.821

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	871.209
Riserva indivisibile l.904/77	3.023.920
Riserva di Rivalutazione D. L. 185/2008	9.024.289
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	87.605
	13.007.023

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
704.781	659.781	45.000

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	659.781	659.781
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	(45.000)	(45.000)
Totale variazioni	45.000	45.000
Valore di fine esercizio	704.781	704.781

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
9.545	8.494	1.051

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	8.494
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(1.051)
Totale variazioni	1.051
Valore di fine esercizio	9.545

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.256.523	1.254.324	2.199

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	1.160.040	(24.259)	1.135.781	825.162	310.619
Debiti verso banche	-	69	69	69	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	45.837	8.038	53.875	53.875	-
Debiti tributari	45.183	17.317	62.500	62.500	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.264	1.034	4.298	4.298	-
Totale debiti	1.254.324	2.199	1.256.523	945.904	310.619

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti al 31/12/2019 è pari a euro 1.135.781 è così suddiviso:

- o Prestito Sociale euro 825.162
- o Depositi cauzionali alloggi/esercizi commerciali euro 310.619

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 2019, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	9.425
C	III. Riserva di rivalutazione	9.111.894
D	IV. Riserva legale	871.209
F	VI. Altre riserve	3.023.920
K	IX. Utile d'esercizio (97%)	329.191
M	Totale patrimonio netto	13.345.639
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	40.036.917

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 825.162, 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:

(Pat + Dm/I) / 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/I) / AI			
	Patrimonio netto		13.345.639
B)	Fondi per rischi e oneri	704.781	
C)	T.F.R.	9.545	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
	Debiti per depositi cauzionali	310.619	
	Totale debiti medio/lunghi		1.024.945
A	Totale Pat + Dm/I		14.370.584
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	0	
	II - Materiali	10.420.929	
	III finanziarie	81	
B	Totale AI		10.421.010
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,38 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,38$ quindi > 1 , quindi un indice estremamente positivo.

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

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

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

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

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

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Prestito sociale (Euro)	1.059.038	999.031	961.011	898.177	856.265	825.162
n. soci	367	359	353	341	341	365
n. soci ammessi nell'anno	22	21	20	15	10	35
n. soci recessi nell'anno	24	29	26	18	10	7

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

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

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I **debiti tributari** al 31/12/2019 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Ritenute acconto professionisti	11
Debiti Irpef	5.735
Debiti per addizionale irpef	439
Debiti per addizionale comunale irpef	188
Rit. Fisc. inter. depositi	3.122
Debiti IRES	49.190
Debiti IRAP	3.815
Totale	62.500

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.135.781	1.135.781
Debiti verso banche	69	69
Debiti verso fornitori	53.875	53.875

Debiti tributari	62.500	62.500
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.298	4.298
Debiti	1.256.523	1.256.523

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.135.781	1.135.781
Debiti verso banche	69	69
Debiti verso fornitori	53.875	53.875
Debiti tributari	62.500	62.500
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.298	4.298
Totale debiti	1.256.523	1.256.523

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	1.135.781
Totale	1.135.781

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
795	5.108	(4.313)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	5.108	(4.313)	795
Totale ratei e risconti passivi	5.108	(4.313)	795

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

Descrizione	Importo
Enel energia - ratei passivi	176
Ratei ferie e 14ma - oneri differiti	619
	795

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
727.689	686.285	41.404

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	724.912	681.569	43.343
Altri ricavi e proventi	2.777	4.716	(1.939)
Totale	727.689	686.285	41.404

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

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Canoni godimento alloggi	420.609	404.316	16.293
Canoni box	27.906	28.581	- 675
Recupero spese manutenzioni	14.542	14.577	- 35
Recupero spese ascensore	9.897	9.852	45
Recupero spese riscaldamento	81.034	85.548	- 4.514
Recupero spese assicurazione	9.213	9.214	- 1
Recupero spese accessorie	99.953	94.144	5.809
Recupero spese IMU e tasi	244	244	-
Rimborso per costo denaro	1.872	1.953	- 81
Rimborso spese saliscendi	360	520	- 160
Recupero posteggi moto bici	642	742	- 100
Recupero sostit. Valvola	450	100	350
Sostit. Serratura porta blindata	-	250	- 250
Rimborso spese amministrative e altri rimborsi	3.262		3.262
Affitto BAR E UFFICI	53.848	30.448	23.400
Rimborso spese da terzi	1.080	1.080	-
Totale	724.912	681.569	43.343

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
Altre	724.912
Totale	724.912

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	724.912
Totale	724.912

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
404.055	426.531	(22.476)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	13.704	12.362	1.342
Servizi	296.990	359.511	(62.521)
Salari e stipendi	13.085	13.511	(426)
Oneri sociali	4.207	4.214	(7)
Trattamento di fine rapporto	1.077	1.083	(6)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.959	2.029	(70)
Svalutazioni crediti attivo circolante	6.000		6.000
Altri accantonamenti	45.000		45.000
Oneri diversi di gestione	22.033	33.821	(11.788)
Totale	404.055	426.531	(22.476)

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

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

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliati:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Energia elettrica	5.507	8.437	- 2.930
Acqua	14.209	15.390	- 1.181
Teleriscaldamento	33.258	25.932	7.326
Manutenzioni e riparazioni immobili	114.341	171.045	- 56.704
Riparaz. macch. ufficio e software	1.162	1.885	- 723
Manutenzione fotocopiatrice	133	-	133
Revisione estintori	937	463	474
Pulizie	24.000	24.000	-
Disinfestazione	780	390	390
Spese box Puricelli	1.274	1.261	13
Spese per salone lampadine mat pulizia	1.187	238	950
Consulenze tecniche-ammin.	17.342	22.791	- 5.448
Consulenza Elaborazione Paghe	2.786	2.786	-

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Compenso per legge sulla sicurezza	225	450	- 225
Compenso revisore contabile	-	3.120	- 3.120
Compenso società di revisione	4.566	4.860	- 294
Compensi consiglio di amministrazione	43.899	33.601	10.298
Legali notarili	3.461	2.107	1.354
Telefoniche postali e PEC	2.470	2.623	- 153
Assicurazione	9.613	10.715	- 1.101
omaggi	6.545	5.072	1.472
Rappresentanza	116	148	- 31
Trasporti	343	300	43
Oneri bancari e commissioni	8.833	21.897	- 13.064
Totale	296.990	359.511	- 62.521

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

Il dettaglio viene riportato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Costi festeggiam. Ex sala da ballo	-	3.565	- 3.565
IMU immobili strumentali	7.458	7.458	-
CCIIA	164	166	- 2
Tassa Raccolta rifiuti	525	146	379
Contributi revisione biennale	1.114	-	1.114
Attività sociale cooperativa- gite feste	6.579	1.429	5.149
Contributi Associativi	3.000	3.000	-
Contributi beneficenza	1.250	550	700
Adozioni a distanza	1.000	1.000	-
Sopravvenienze passive	441	-	441
Perdita su crediti da elementi certi	-	14.984	- 14.984
Erogazioni liberali	500	500	-
Multe e ammende	3	1.023	- 1.019
Totale	22.033	33.821	- 11.788

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
68.743	(33.145)	101.888

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	142.903		142.903
(Interessi e altri oneri finanziari)	(74.160)	(33.145)	(41.015)
Totale	68.743	(33.145)	101.888

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	74.160
Totale	74.160

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti	12.008	12.008
Altri oneri su operazioni finanziarie	62.152	62.152
Totale	74.160	74.160

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Altri proventi	142.903	142.903
Totale	142.903	142.903

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	(30.000)	30.000

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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
53.005	30.083	22.922

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	53.005	37.283	15.722
IRES	49.190	34.705	14.485
IRAP	3.815	2.578	1.237
Imposte differite (anticipate)		(7.200)	7.200
IRES		(7.200)	7.200
Totale	53.005	30.083	22.922

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico :

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	392.377	
Onere fiscale teorico (%)	24	94.170
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	420.760	
Spese relative agli immobili	260.155	
Imu e Tasi	7.458	
Telefoniche	467	
Interessi passivi in deducibili	6.107	
Ammortamenti non deducibili	1.435	
Accantonamenti	50.800	
Sopravvenienze passive	441	
Rappresentanza ed erogazioni lib	7.195	
Multe e ammende	3	
Totale	754.821	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(420.609)	
57% utile netto	(193.442)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(28.038)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobil.	(221.469)	
Deduz. art. 2, C. 5 L. 388/2000	(62.914)	
50% IMU BENI STRUMENTALI	(3.729)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(12.039)	
Totale	(942.240)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	204.958	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		49.190

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

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

Fiscalità differita / anticipata

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
					30.000	7.200		
Totale					30.000	7.200		
Imposte differite (anticipate) nette						(7.200)		
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale						
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2019	31/12 /2019	31/12/2019	31/12 /2019	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2018	31/12 /2018

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018
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
Compensi	43.899

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.566
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.566

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Quote	365	26
Totale	365	-

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 31/12/2019	Euro	339.372
30% a riserva legale	Euro	101.811
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	10.181
67% a riserva indivisibile ex art. 12 L. 904/77	Euro	227.379

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

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

Infatti:

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

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

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

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Antonio Del Sole

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA
MUTUA ALLEANZA MILANESE Soc. Coop.
M.A.M.

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 31/12/2019

Signori Soci,

dopo oltre un secolo dalla fondazione della nostra cooperativa la relazione sulla gestione non sarà letta e commentata alla vostra presenza.

Ci dispiace. Per la prima volta la vostra, in conseguenza dell'emergenza epidemiologica del Covid-19, per tutelare la salute di tutti, la partecipazione deve essere a distanza. Si tratta di una modalità per noi strana e inadatta rispetto ai principi mutualistici, solidaristici e di relazioni che ispirano la cooperazione ed i rapporti che essa sviluppa.

La salute è importante e le leggi vanno rispettate, esattamente come stiamo facendo ora in questa circostanza.

Ci siamo quindi trovati a dover sperimentare la partecipazione dei soci all'assemblea attraverso il Rappresentante Designato di cui all'art. 135-undecies del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, reso applicabile dall'articolo 106, comma 6, del D.L. 17/03/2020, n. 18. Una figura prevista per le società con azioni quotate in borsa e che il citato Decreto legislativo (con l'art. 135-*duodecies*), ritiene inapplicabile alle società cooperative.

La legge consente che il Rappresentante designato può essere un soggetto (quindi anche un soggetto giuridico, una società) estraneo alla cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione ha scelto un socio, uno di noi. Abbiamo evitato la scelta di un estraneo perché siamo consapevoli ed orgogliosi che nelle società cooperative come la nostra il rapporto personale e diretto è importante, fondamentale, irrinunciabile.

L'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 339.372.

Un bellissimo risultato che avrebbe meritato una bella festa che la crisi sanitaria ci obbliga a rinviare.

Nel corso dell'esercizio scorso le novità non sono mancate:

- Abbiamo apportato alcune modifiche allo statuto sociale;
- Abbiamo nominato il Collegio sindacale;
- Abbiamo gestito gli alloggi sociali con la consueta attenzione;
- Abbiamo fornito ai soci assegnatari i servizi nel miglior modo possibile ed in linea con la centenaria esperienza della società e dei suoi amministratori.

Ma le novità più significative e drammatiche le stiamo vivendo ora, nel corso del corrente esercizio.

Siamo tutti preoccupati, allarmati, il futuro appare incerto, abbiamo paura.

Siamo convinti che ce la faremo, che vinceremo questa difficile battaglia, la nostra cooperativa andrà avanti e si svilupperà ancora.

Il momento che stiamo attraversando è davvero drammatico, le incertezze sono tante così come tante sono le paure e le preoccupazioni. Siamo però certi, care socie e cari soci, che domani il sole sorgerà ancora perché anche dopo la notte più buia c'è sempre l'alba che ci aspetta.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività nel tempo del COVID-19

Nella relazione al bilancio del 2018 avevamo espresso le nostre preoccupazioni per la situazione politica in cui si era venuto a trovare il nostro paese che presentava gli indici economici più negativi di tutti i paesi UE.

La situazione poi è cambiata e per certi versi la tendenza è parsa aver invertito la direzione di marcia.

Avremmo voluto presentare una relazione adeguata al risultato di esercizio conseguito e valorizzare la crescita patrimoniale della cooperativa.

La nostra città: Milano, che ha conquistato un posto di primo piano a livello mondiale, ha richiamato l'attenzione dei maggiori investitori del mondo, ha registrato un incremento del turismo del 17%, con i servizi che funzionano, con un livello di vivibilità che non si era mai registrato prima. L'indagine del Sole 24 ore collocava Milano come la città più vivibile. Una meraviglia.

Come di consueto eravamo pronti per la convocazione dell'Assemblea generale dei soci, che come di consueto è convocata in una delle prime domeniche del mese di aprile.

Dopo la chiusura dell'esercizio siamo stati raggiunti da notizie spaventose che venivano da molto lontano. La Cina era alle prese con una epidemia da un virus pericoloso che in poco tempo ha varcato i confini ed è arrivato da noi in Italia ed in particolare in Lombardia.

Lo Stato e gli enti locali hanno assunto provvedimenti molto importanti, anche se non del tutto tempestivi.

Altri stati, la maggior parte degli stati del mondo, sono stati raggiunti dal nuovo coronavirus, Covid-19, che colpisce soprattutto le persone più deboli, per lo più anziani.

L'11 marzo l'OMS ha comunicato che si tratta di una pandemia.

Il Governo italiano ha quindi emanato provvedimenti restrittivi per prevenire il Coronavirus. Con alcuni di tali provvedimenti (l'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18) sono stati prorogati i termini per la convocazione delle assemblee delle società e sono passati da 120 giorni a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Tutti chiusi in casa tranne i medici, le infermiere e gli infermieri, le forze dell'ordine e altre figure essenziali per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Ma negli ospedali mancavano i ventilatori polmonari per la terapia intensiva.

In tali condizioni ci siamo sentiti inutilizzati, impotenti, chiusi in casa ad ascoltare i telegiornali, ascoltare un po' di musica, leggere e cucinare.

Per uscire da tale situazione di imbarazzo rispetto ai medici e al personale sanitario, ai volontari, siamo stati invitati dal nostro consulente Nino Buscemi a partecipare alla raccolta fondi per l'acquisto dei predetti ventilatori da donare agli ospedali pubblici Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini.

Il 20 marzo scorso con il nostro consulente e altre undici cooperative come la nostra, è stato costituito il "Comitato per la Tutela della Salute dei Cittadini Contro il Covid-19".

Le nostre donazioni non si sono fatti attendere e il 25 marzo è stato possibile acquistare i primi cinque ventilatori.

La raccolta fondi è andata meglio di ogni previsione tant'è che verso metà aprile sono stati acquistati altri quattro ventilatori.

La soddisfazione è stata ed è immensa: anche noi, con tutti voi cari soci, abbiamo dato il nostro contributo nella lotta contro il coronavirus.

Il general manager della SIARE Engineering International, l'unica società italiana che produce ventilatori polmonari, ci ha scritto per congratularsi della nostra iniziativa e ci ha riconosciuto un ulteriore sconto sul prezzo.

Abbiamo vissuto e stiamo vivendo un periodo strano, impreveduto ed imprevedibile, di preoccupazione e di paura. Le fabbriche, come i negozi, i cinema, i teatri, le scuole ed anche le chiese, sono state chiuse.

L'Italia si è fermata e le conseguenze sono molto gravi anche sul piano economico.

La diffusione del virus è stata ed è estremamente veloce e pare si trasformi velocemente, il che rende ancora più difficile il lavoro dei medici e degli scienziati impegnati nella ricerca del vaccino.

Noi italiani dovremmo essere capaci di far quadrato per uscire fuori da questa grave crisi.

La politica italiana, purtroppo, non riesce. Ha commosso ciò che ha detto Rui Rio, il leader dell'opposizione in Portogallo, al presidente del Consiglio Costa *«la minaccia che dobbiamo combattere esige unità, solidarietà e senso di responsabilità. Per me, in questo momento, il governo non è l'espressione di un partito avversario, ma la guida dell'intera nazione che tutti abbiamo il dovere di aiutare. Non parliamo più di opposizione, ma di collaborazione. Signor primo ministro Antonio Costa conti sul nostro aiuto. Le auguriamo coraggio, nervi d'acciaio e buona fortuna perché la sua fortuna è la nostra fortuna»*.

Che meraviglia. Che invidia. E dire che noi ci vantiamo di essere il popolo migliore del mondo.

Noi operatori, forti dei nostri ideali, dei nostri valori, sempre disponibili a dare una mano quando serve, soprattutto quando serve a chi ha bisogno siamo sempre in prima linea, non ci tiriamo indietro e rispettiamo le regole che ci vengono impartite usando il buon senso e la saggezza, utilissima in questi frangenti.

Tornando ai temi più giuridici e tecnici del bilancio ribadiamo che ai sensi dell'art. 2428 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.

Prospettiva della continuità della cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la MAM costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, anzi, per noi servizi ai soci.

Il Consiglio di amministrazione, anche in ossequio ai principi contabili, in particolare il n. 11, è obbligato a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della cooperativa.

Il Consiglio di amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della cooperativa MAM e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo della cooperativa neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. Ci saranno sicuramente conseguenze soprattutto per le unità immobiliari commerciali che abbiamo concesso in locazione. Si tratta ovviamente di incertezze che per la loro modesta incidenza, non intaccano la solidità della cooperativa e tantomeno la prospettiva della continuità aziendale.

I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella sua lunga storia ultracentenaria della cooperativa.

È prevedibile che alla grave situazione sanitaria si accompagni una altrettanto grave situazione economica con aziende che chiudono, che licenziano il personale e che la disoccupazione possa riguardare anche qualche nostro socio. Le condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa sono in grado di alleviare tali inconvenienti di qualche socio che si dovesse trovare in una situazione di bisogno così come è successo nel passato e così come succederà nel futuro.

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 31/12/2019 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 continua ad essere 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 ed anche nell'edilizia convenzionata.

Andamento della gestione

Il tema dell'andamento della gestione è già stato affrontato nella prima parte della presente relazione.

Clima sociale e politico

È malato. Il clima sociale e politico italiano è affetto da grave malattia. Anche quando ci sono segnali positivi non mancano coloro che vanificano tutto e fanno apparire negativo anche quello che non lo è e si continua a seminare odio, astio. In queste condizioni è tutto più difficile.

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2019 abbiamo prestato la necessaria attenzione affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere lo standard di qualità che consente ai soci assegnatari e alle loro famiglie vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza.

In particolare, 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 3 appartamenti suddivisi nei vari stabili della Cooperativa.

I costi sostenuti sono stati a totale carico della Cooperativa, senza pesare sul bilancio dei soci assegnatari che hanno partecipato con una quota "simbolica".

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 i cui soci assegnatari ne faranno richiesta, con un contributo al momento da determinare in anticipo oppure con un minimo aumento del canone di godimento.

Il Consiglio di Amministrazione valuta sempre le esigenze del socio e cerca di favorirlo per quanto sia possibile.

Attualmente sono stati effettuati i lavori di sostituzione degli infissi in circa il 60% degli appartamenti, ma nel futuro sono in programma di essere sostituiti in tutti gli appartamenti, sempre per salvaguardare "i beni" della Cooperativa e mantenere un alto decoro e alto grado di efficienza energetica.

Per i nuovi soci conduttori la sostituzione degli infissi avverrà al momento dell'assegnazione dell'appartamento e il costo sarà a carico della Cooperativa.

Bar circolo

Anche il nostro bar risente della crisi che come si è detto nella prima parte della presente relazione, ora si è aggravata con l'arrivo del Covid-19.

Nel corso dell'esercizio si è registrato un calo dei clienti abituali a consumare l'aperitivo o l'apericena ma è nei primi mesi del corrente esercizio che si è verificato un crollo totale.

I provvedimenti del Governo recepiscono i suggerimenti degli esperti e degli scienziati con divieto di circolazione ed invito a rimanere a casa ed anche con la chiusura dei bar e dei ristoranti. Provvedimenti certamente rigidi ma necessari per combattere efficacemente il virus. Ci troviamo di fronte ad una emergenza grave e sconosciuta che nella nostra regione sembra aver avuto il primo focolaio europeo ma ora presente nella maggior parte dei paesi del mondo.

Sono scomparse anche le cene e gli eventi su cui si erano impegnati molto i gestori.

Speriamo finisca presto e bene.

Gestione finanziaria.

A differenza degli anni passati la banca presso la quale sono effettuate le nostre operazioni finanziarie quest'anno ha offerto servizi e risultati migliori.

Evidentemente sono andati a segno i nostri rilievi e le nostre aspettative.

Le polizze di capitalizzazione sottoscritte hanno prodotto rendite finanziarie significative con conseguente aumento dell'utile di esercizio.

Soci morosi

Questa è la nota dolente.

Il Consiglio di Amministrazione non è insensibile ai bisogni e/o difficoltà rappresentati dai soci tuttavia, come abbiamo più volte ribadito, il CdA ha il dovere di tutelare gli interessi di tutti i soci e non solo di uno o di pochi. Siamo quindi stati obbligati ad adire le vie legali con conseguenti provvedimenti di sfratto nei confronti degli assegnatari che erano morosi non tanto per le difficoltà proprie ma perché convinti che con la cooperativa "si può".

Abbiamo già detto e lo ripetiamo: non possiamo esimerci dal riferire che tra i soci morosi registriamo casi di "furbizie" e non di bisogno.

Abbiamo già ottenuto un provvedimento di sfratto ed un altro lo avremo, probabilmente, entro i prossimi mesi, compatibilmente con la possibilità di trovare una sistemazione agli animali (gatti).

Quando si è costretti ad agire legalmente e la cooperativa ottiene il giusto riconoscimento dai giudici, vincere quindi una causa, per una cooperativa come la nostra, non si fanno salti di gioia ma si 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 cooperatori che condividono i principi mutualistici e solidaristici che ci danno forza di andare avanti così come succede da quasi un secolo e mezzo.

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, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

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 205/2017 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.

La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, n. 205, infatti detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha emanato.

La Lega Nazionale delle cooperative, alla quale la MAM aderisce, propone alle cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni ora contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, che introduce la procedura di allerta e di composizione assistita della crisi e richiede il costante monitoraggio della situazione debitoria delle imprese.

Il CdA non ha ritenuto di sottoporre all'approvazione dei soci le regole proposte dall'Associazione di rappresentanza in quanto sono sussistenti tutti i limiti, i requisiti previsti dalla legge e dalle autorità competenti (Banca d'Italia e CICR).

Le norme emanate dalla Banca d'Italia e quelle contenute nella legge di bilancio per il 2018, prevedono un periodo transitorio di tre anni entro il quale le cooperative non in regola dovranno adeguarsi. La MAM non rientra fra tali cooperative.

Le società cooperative possono raccogliere risparmio presso soci purché tale facoltà sia **prevista nello statuto**;

1. E' comunque **preclusa la raccolta di fondi a vista** e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata;
2. Le società cooperative possono effettuare raccolta di risparmio presso i propri soci, purché **l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del "patrimonio"** formato dal capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato. Fra le riserve disponibili

Secondo quanto previsto dal precedente punto 2, la "raccolta a vista" è ammessa solo per le banche. Per tutti gli altri soggetti, comprese le società cooperative, la raccolta a vista è vietata. La Banca d'Italia chiarisce che "raccolta a vista", si verifica ogni qualvolta la raccolta (somma depositata) può essere rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento senza preavviso o con un preavviso di almeno 24 ore.

Da quanto riferito, il foglio informativo esposto presso i luoghi in cui si svolgono le operazioni di prelievo e versamento, deve fornire tempestiva e capillare informazione a tutti i soci depositanti.

In relazione alle nuove disposizioni della Banca d'Italia, la cooperativa è in possesso dei requisiti stabiliti ed in particolare:

- La raccolta dei prestiti sociali è prevista dall'art. 33 dello Statuto;
- La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili.

Esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

I Soci sono informati di con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (periodico, sito internet, avvisi in bacheca);

Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelievi

È stato dato al Presidente di dare ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.

La cooperativa impiega le somme raccolte tra i soci non solo in operazioni strettamente funzionali al perseguimento dell'oggetto o scopo sociale ma esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

Il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR) non ha ancora emanato il provvedimento previsto dalla legge. La MAM osserva rigorosamente tutte definisce tutte le disposizioni di legge;

I limiti alla raccolta del prestito sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati:

- l'ammontare complessivo del prestito sociale non eccede, già da ora, il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio;
- siamo consapevoli che, durante il periodo transitorio, il rispetto del limite di cui alla lettera a) costituisca condizione per la raccolta di prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016;
- ove l'indebitamento nei confronti dei soci ecceda i 300.000 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della società (ma non è il caso della MAM), il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati o con altre forme ivi previste. La Mam non si trova in tale condizione.

La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute le società cooperative che ricorrono al prestito sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato.

L'ammontare del prestito sociale al 31/12/2019, pari ad euro 825.162,33 non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 13.020.826, con la conseguenza che entro il periodo transitorio la cooperativa non dovrà garantire ulteriormente i soci e i terzi.

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

Nel corso delle verifiche periodiche e della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione il Collegio Sindacale ha potuto constatare, e ne dà atto, che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto 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 caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono.

Ai sensi dell'articolo 2545 del codice civile gli Amministratori attestano che nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con i Comuni;
- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa;
- Sono state osservate 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;
- Per le ammissioni a soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.;
- Le informazioni ai soci vengono fornite con tempestività e precisione anche attraverso comunicazioni scritte, con il sito internet, e con riunioni.

Con riferimento alla nuova prescrizione della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria che risulta inferiore a uno come la stessa autorità richiede.

La Cooperativa Mam non raccoglie prestiti in misura superiore al triplo del patrimonio netto.

L'ammontare del prestito sociale al 31/12/2019, pari ad euro 825.162,00 non supera la misura del patrimonio netto che è pari 13.020.826,00, con la conseguenza che entro il periodo transitori Idi tre anni a cooperativa non dovrà garantire almeno il 30 per cento del prestito sociale con una delle garanzie reali previste dalla legge.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	727.689	686.285
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	322.816	257.067
Reddito operativo (Ebit)	323.634	259.754
Utile (perdita) d'esercizio	339.372	166.526
Attività fisse	10.421.010	10.418.114
Patrimonio netto complessivo	13.355.821	13.020.826
Posizione finanziaria netta	3.674.776	3.255.459

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

	31/12/2019	31/12/2018
valore della produzione	727.689	686.285
margine operativo lordo	322.816	257.067
Risultato prima delle imposte	392.377	196.609

La MAM non si trova in uno stato di difficoltà finanziaria e/o economica.

Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	724.912	681.569	43.343
Costi esterni	383.727	405.694	(21.967)
Valore Aggiunto	341.185	275.875	65.310
Costo del lavoro	18.369	18.808	(439)
Margine Operativo Lordo	322.816	257.067	65.749
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.959	2.029	(70)
Risultato Operativo	320.857	255.038	65.819
Proventi non caratteristici	2.777	4.716	(1.939)
Proventi e oneri finanziari	68.743	(33.145)	101.888
Risultato Ordinario	392.377	226.609	165.768
Rivalutazioni e svalutazioni		(30.000)	30.000
Risultato prima delle imposte	392.377	196.609	195.768
Imposte sul reddito	53.005	30.083	22.922
Risultato netto	339.372	166.526	172.846

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

	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,03	0,01
ROE lordo	0,03	0,02
ROI	0,02	0,02
ROS	0,45	0,38

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il

seguente (in Euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni materiali nette	10.420.929	10.418.033	2.896
Capitale immobilizzato	10.420.929	10.418.033	2.896
Crediti verso Clienti	27.942	45.332	(17.390)
Altri crediti	62.627	65.530	(2.903)
Ratei e risconti attivi	5.341	4.139	1.202
Attività d'esercizio a breve termine	95.910	115.001	(19.091)
Debiti verso fornitori	53.875	45.837	8.038
Debiti tributari e previdenziali	66.798	48.447	18.351
Ratei e risconti passivi	795	5.108	(4.313)
Passività d'esercizio a breve termine	121.468	99.392	22.076
Capitale d'esercizio netto	(25.558)	15.609	(41.167)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	9.545	8.494	1.051
Altre passività a medio e lungo termine	704.781	659.781	45.000
Passività a medio lungo termine	714.326	668.275	46.051
Capitale investito	9.681.045	9.765.367	(84.322)
Patrimonio netto	(13.355.821)	(13.020.826)	(334.995)
Posizione finanziaria netta a m. l. termine	(310.619)	(303.775)	(6.844)
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.985.395	3.559.234	426.161
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(9.681.045)	(9.765.367)	84.322

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.

	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	2.934.892	2.602.793
Quoziente primario di struttura	1,28	1,25
Margine secondario di struttura	3.959.837	3.574.843
Quoziente secondario di struttura	1,38	1,34

Principali dati finanziari

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	256.209	131.743	124.466
Denaro e altri valori in cassa	6.068	9.312	(3.244)
Disponibilità liquide	262.277	141.055	121.222
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.548.268	4.274.363	273.905
Debiti verso soci per finanz. (Prestito sociale)	825.162	856.265	(31.103)
Debiti verso banche (entro l'esercizio succ.)	69		69
Crediti finanziari	(81)	(81)	
Debiti finanziari a breve termine	825.150	856.184	(31.034)

Posizione finanziaria netta a breve termine	3.985.395	3.559.234	426.161
Debiti verso soci per finanz. (Cauzioni)	310.619	303.775	6.844
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(310.619)	(303.775)	(6.844)
Posizione finanziaria netta	3.674.776	3.255.459	419.317

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

	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	5,18	4,73
Liquidità secondaria	5,18	4,73
Indebitamento	0,09	0,10
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,31	1,28

L'indice di liquidità primaria è pari a 5,18. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 5,18. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,09. L'ammontare dei debiti è da considerarsi di misura irrilevante.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,31, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi 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 verificati morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola,

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

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 {i 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 società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

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

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		3.595
Altri beni		1.259

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio con i seguenti mezzi finanziari: Disponibilità della cooperativa e modesti contributi dei soci.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la cooperativa MAM non ha effettuato investimenti nel settore 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:

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

La Cooperativa MAM come è noto negli anni passati si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000. Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi. 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.

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.

I maggiori valori attribuiti con le predette rivalutazioni sono quelli risultanti dalla seguente tabella:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI				
Beni	Rivalutazioni di legge		rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	L. 19/03/1983, n. 72	D.L. 29/11/2008, n. 185		
Fabbricati				
	87.605	9.024.289		9.111.894

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%	Al Fondo di riserva legale	101.811
3%	Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	10.181
67%	Al fondo di riserva legale indivisibile	227.379
	Totale	339.372

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Sig. Antonio Del Sole

Via Bernardino Telesio 2

20145 Milano - Italy

Phone

+39 02 4986350-7

Fax

+39 02 4818143

E-mail

milano.audit@uhyitaly.com

Web

www.uhyitaly.com

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.15
della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

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 2019, dal conto economico, 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 2019, 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

Il bilancio di esercizio della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE SOC. COOP. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 2 aprile 2019, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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. 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 tali scelte.

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

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE SOC. COOP. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE SOC. COOP. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE SOC. COOP. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE SOC. COOP. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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 2019, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 12 giugno 2020

UHY Bompani S.r.l.



Gabriella Ricciardi
(Socio)

SOC.COOP. EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE

Sede in Milano - VIA TRIESTE 17 - 20146

CF - PI 03385640150

Rea di Milano 560257

Relazione del Collegio sindacale all'assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

Signori Soci della SOC.COOP. EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE,

La presente relazione è stata approvata collegialmente dopo che l'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti, relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2019:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa,
- relazione sulla gestione.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Vi specifichiamo che siamo stati nominati Sindaci in data 24.11.2019 atto iscritto al Registro delle Imprese il 19/12/2019 con conferimento dell'attività di vigilanza.

Per il precedente periodo l'attività di revisione era stata affidata al Revisore Unico Dottor Paolo Saccani.

La Revisione Legale ex Art. 14 D.lgs 27 Gennaio 2010 n. 39 è stata affidata alla società di Revisione UHY BOMPANI SRL - Codice Fiscale 08042520968 con sede in Milano - Via Telesio 2 nominata con atto del 07/04/2019 iscritto al Registro delle Imprese il 22/07/2019.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, naturalmente tenutesi dopo la nostra nomina, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai

responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute al Collegio sindacale denunce dai soci ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile

Nel corso del periodo di nomina non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri ai sensi di legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 31/12/2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 339.372.

Avendo la Società conferito l'incarico della revisione legale dei conti ad una Società di Revisione legale iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, l'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dalla Società di Revisione legale UHY BOMPANI SRL incaricata dall'assemblea dei Soci del 07/04/2019.

La relazione della Società di Revisione legale art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2019 non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Il Collegio Sindacale, nello svolgimento del proprio ruolo, ha monitorato la continuità aziendale non rilevando elementi tali da essere comunicati all'organo amministrativo e che possano pregiudicare la continuità aziendale stessa.

La natura cooperativa della Soc. Coop. Edilizia Mutua Alleanza Milanese

Informativa ai sensi dell'articolo 2545 del Codice Civile

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità.

Il Collegio attesta che, nel periodo 2019, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa gli Amministratori hanno dato conto delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Informativa ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al N. A106914.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso le assegnazioni e le cessioni di immobili a soci e Vi diamo atto che sono stati considerati i parametri dei ricavi verso i Soci.

Ricavi delle Vendite e Prestazioni	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
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	44,7
ESERCIZIO 2019	724.912	100	671.064	92,57	53.848	74,3

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta in quanto le prestazioni fornite ai soci superano la metà delle prestazioni totali. Pertanto, poiché nello statuto sono presenti le clausole richieste dall'art. 2514 C.C. ed alla luce di quanto stabilito con Decreto 30 dicembre 2005 del Ministero delle Attività Produttive, la società possiede i requisiti per fruire delle agevolazioni previste per le cooperative a mutualità prevalente.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

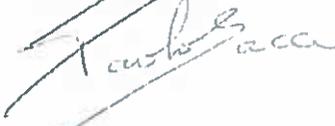
Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Milano, 10 Giugno 2020

Il Collegio sindacale

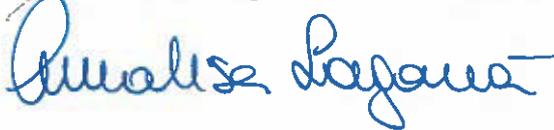
Dr. Paolo Sacconi

Presidente del Collegio Sindacale



Dr.ssa Annalisa Laganà

Sindaco Effettivo



Dr. Francesco Maria Morabito

Sindaco Effettivo

