



# Relazioni e Bilancio 2019

**COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO** Società Cooperativa

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 Cusano Milanino (Mi)  
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961  
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548

**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**

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Via Melchiorre Gioia, 8  
20124 Milano

T +39 02 3314809  
F +39 02 33104195

Ai Soci della  
*Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa*

## **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 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.

### **Richiamo d'informativa**

Richiamiamo l'attenzione su quanto indicato dagli amministratori al paragrafo "La Cooperativa edificatrice nel corso dell'emergenza sanitaria SARS- Cov-2" della relazione sulla gestione, che descrive gli effetti sull'attività della Società derivanti dalla diffusione del COVID 19 e dai provvedimenti legislativi a carattere di urgenza assunti dal Governo italiano per il relativo contenimento.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

### **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 tale scelta.

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

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

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

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

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

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

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

Gli amministratori della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa 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 Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa 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 Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa 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

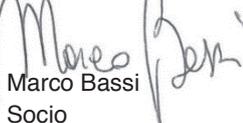
### ***Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione***

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

Ria Grant Thornton S.p.A.

  
Marco Bassi  
Socio



---

# INDICE

## RELAZIONI E BILANCIO 2019

**Pag 7** - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

**Pag 18** - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2019

**Pag 21** - Rendiconto finanziario al 31/12/2019

**Pag 27** - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2019

**Pag 61** - Allegati di bilancio





**COOPERATIVA EDIFICATRICE**  
**di CUSANO MILANINO** Società Cooperativa

Reg. Imp. 00769780156

Rea 16693

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 CUSANO MILANINO (MI)  
Cod. Fisc. 00769780156 – Part. IVA 00692750961  
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548 cat. E.A.

# Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2019, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 807.412 al netto delle imposte.

## Premessa

La relazione sulla gestione del Bilancio 2019 viene presentata ai Soci in un contesto generale caratterizzato da incertezze e complessivamente straordinario rispetto alla ultracentenaria storia della nostra Cooperativa. Siamo stati costretti ad una improvvisa interruzione della nostra quotidianità a causa di una pandemia che ha travolto improvvisamente le nostre certezze e le nostre abitudini, costringendoci ad un lungo periodo di quarantena ed abbiamo riscoperto, nostro malgrado, il valore e l'importanza della libertà e della socialità.

Crediamo sia doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi a causa del coronavirus; ci addolora oltremodo sapere che ci hanno lasciato, lontani dai propri cari e dai propri affetti, spesso senza poter dare e ricevere l'ultimo saluto. Partecipiamo al dolore delle loro famiglie e ci stringiamo in un abbraccio commosso. Ci stringiamo anche ai Soci che, nonostante il dolore, la fatica e le sofferenze patite per i ricoveri e l'isolamento forzato, sono riusciti a vincere la malattia e sono guariti.

Il nostro pensiero riconoscente va a tutti i Soci ed ai cittadini che, rischiando il contagio, non hanno mai smesso di lavo-

rare al servizio della nostra collettività: il personale sanitario, le forze dell'ordine, i volontari del soccorso e della Protezione Civile, i commessi dei supermercati, degli alimentari e delle lavanderie, i fattorini, i corrieri e i postini, gli addetti alle pulizie ed alla raccolta rifiuti, i tecnici e gli operai, i farmacisti, gli edicolanti e, in generale, tutte le persone che con il loro operato, in presenza e a distanza, hanno contribuito al bene comune ed ai servizi essenziali e di pubblica utilità.

Ringraziamo anche tutti i dipendenti della Cooperativa che hanno dimostrato un grande senso di responsabilità, gestendo con disciplina, attenzione ed impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Nel presentarVi il Bilancio di un anno molto positivo per la nostra Cooperativa, il 2019, non possiamo negare tutte le preoccupazioni sullo scenario nazionale e mondiale, rispetto alle ripercussioni sociali ed economiche che, inevitabilmente, peseranno nei prossimi mesi e nei prossimi anni sull'andamento dell'economia e della vita di tante delle nostre famiglie.

Sarà importante valutare gli scenari futuri, provando a cogliere tutti gli aspetti positivi e le opportunità che, a partire da questa crisi, dovranno necessariamente generare una responsabile risposta ai bisogni di ripartenza dell'economia, progettare nuovi investimenti a sostegno delle strategie di sviluppo sostenibile per la Cooperativa e per il nostro territorio.

A tal proposito, crediamo sia importante ricordare che la nostra missione fondativa è quella di sviluppare con rigore im-

prenditoriale attività e azioni finalizzate al miglioramento della qualità della vita dei nostri Soci e della collettività, partendo dalle esigenze abitative e ponendo come base del nostro operare i valori fondanti della cooperazione. Le nostre scelte strategiche ed i nostri valori di solidarietà e mutualità corrispondono alla nostra storia nei confronti dei nostri Soci abitanti.

La Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, infatti, è una cooperativa edilizia ed una cooperativa di abitanti la cui attività è indirizzata alla costruzione, l'acquisto, il risanamento e la gestione di case, da assegnare in godimento ai Soci verso pagamento di corrispettivo, o in proprietà o con patto di futura vendita.

La nostra Missione ci impone di misurare i nostri obiettivi con la forza dei traguardi raggiunti, per continuare ad essere motore di sviluppo, attenti alla fragilità dei singoli ed alla qualità della vita delle nostre famiglie, e nel contempo, protagonisti di economie di scala nel nostro territorio, proponendo innovazione, sostenibilità e mutualità. Questo insegnamento che ci è stato tramandato dai nostri Soci fondatori deve essere per noi una bussola prospettica per disegnare la nostra rotta.

Nella relazione che segue, ci soffermeremo sulle risultanze del Bilancio, sullo stato di salute del tutto positivo della nostra Cooperativa, sulle principali attività che hanno caratterizzato la gestione 2019, sulle prospettive e sulle opportunità della nostra Società in relazione al contesto, agli investimenti, agli scenari



ed alle progettualità future. Inoltre Vi relazioneremo la gestione di questi mesi di emergenza sanitaria SARS-CoV-2.

## Risultanze del bilancio 2019 e andamento della gestione

Come già riferito, il risultato dell'Esercizio 2019 si attesta a € 807.412 di utile, al netto delle imposte da versare all'Erario, un risultato molto importante, in aumento del 304,206 % rispetto all'anno precedente.

I risultati sono positivi, la solidità patrimoniale e finanziaria è notevole ed in crescita. I criteri generali non si discostano da quelli relativi ai bilanci precedenti. Il Bilancio per quanto solido e importante può essere riassunto in poche voci. Segnatamente: il patrimonio immobiliare, di oltre 136 milioni di euro, è ben tenuto e sono in programma nuovi importanti investimenti.

La positiva conclusione dell'operazione Ecoresidenze Gemini (ex Siai Lerici) di Cormano. A tal proposito, le rimanenze sono rappresentate dall'intervento immobiliare che è passato da 3,5 milioni di euro a meno di 600 mila euro perché sono stati assegnati in proprietà tutti gli alloggi ai Soci tranne due appartamenti, tre box e una cantina che sono stati oggetto di rogiti notarili nel corso del corrente esercizio.

La vendita dell'area Ex AEG nel comune di Cusano Milanino. Il complesso immobiliare, che figurava per 4,3 milioni di euro è stato ceduto nella primavera del 2019 e non è più nelle rimanenze.

Si segnala, sempre a proposito delle rimanenze, che l'immobile di via N. Sauro, in mancanza di prospettive concrete per un suo utilizzo edificatorio, è stato destinato alla vendita. Per tale ragione è stato allocato tra le rimanenze al suo costo storico di € 807.461 ma, con riferimento alla perizia eseguita da un professionista, il valore è stato svalutato di € 250.000, con conseguente tassazione di tale svalutazione.

Nel passivo il patrimonio netto supera l'importo di 76 milioni di euro mentre il prestito sociale si è leggermente ridotto a € 63.341.156. Con tali risultati la Cooperativa offre ai Soci tutte le garanzie di legge.

Nel conto economico i ricavi sono aumentati essenzialmente per le assegnazioni di Cormano e per la vendita dell'area Ex AEG.

La grave emergenza sanitaria da SARS-CoV-2, di inizio anno 2020, non incide sui dati ed i risultati dell'esercizio 2019, ma, come già detto, potrà generare conseguenze economiche e sociali sulle imprese e sull'occupazione. Per tale ragione alcune famiglie che occupano gli alloggi della Cooperativa potrebbero avere, nei prossimi mesi, qualche difficoltà nel ri-

spettare le scadenze dei pagamenti dei canoni e delle spese. Per prudenza, quindi, è stata accantonata la somma di euro 30 mila al fondo rischi.

Di seguito, vi relazioneremo i principali aspetti finanziari, progettuali, sociali, culturali, organizzativi e di gestione, oltre a condividere il piano strategico degli obiettivi e degli investimenti della nostra Cooperativa, attraverso la valutazione di criticità e opportunità, alla ricerca di un complesso equilibrio tra fattori identitari e innovazione.

### Ecoresidenze Gemini di Cormano

Con il rogito dell'ultimo dei 43 alloggi realizzati, avvenuto il 6 febbraio 2020, si è conclusa positivamente l'operazione "Ecoresidenze Gemini", le due palazzine a proprietà divisa, costruite nel comune di Cormano, a partire dal 2015. Per la prima volta nella sua storia, la nostra Cooperativa ha realizzato la costruzione di un complesso immobiliare in un comune diverso da Cusano Milanino.

Oltre all'importante risultato economico, questa esperienza ha indubbiamente partecipato a modificare le nostre modalità di progettazione in un'ottica di efficientamento energetico, conciliando aspetti economici ed ambientali.

Le "Ecoresidenze Gemini" sono state infatti caratterizzate dall'utilizzo di criteri costruttivi innovativi e soluzioni tecnologicamente avanzate ed hanno certamente rappresentato per la nostra Cooperativa la possibilità di misurarci con le nuove tecnologie volte a conseguire un risparmio energetico a tutela dell'economia dei Soci e dell'ambiente.

### Manutenzione Straordinaria e Riqualficazione Energetica del quartiere Monte Grappa/Stelvio

Il quartiere di via Monte Grappa e Stelvio, nato nella prima metà degli anni settanta dello scorso secolo, con la realizzazione delle prime costruzioni è poi cresciuto nel ventennio successivo fino a comprendere nove edifici con circa 450 alloggi a proprietà indivisa.

La nostra Cooperativa nel corso degli ultimi vent'anni ha messo in atto un grande progetto di riqualificazione dei propri edifici che ha interessato oltre la metà degli stessi, comprendendo anche realizzazione di impianti centralizzati di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria (ACS) a servizio degli alloggi del cosiddetto "quartiere storico" (corrispondente agli edifici siti sul viale Matteotti e nelle vie Tagliabue, Pieroni, Adige, Adda e Ticino) e del complesso di via Pedretti.

La necessità di adeguarsi alle nuove esigenze normative e di risparmio energetico, nonché la possibilità di accedere ad importanti incentivi statali, ci impongono di proseguire su questa strada tramite un

intervento di riqualificazione tra i più importanti ed impegnativi mai eseguiti dalla Cooperativa Edificatrice, interessando la restante metà degli edifici di proprietà della Cooperativa, quelli appunto del quartiere di Montegrappa/Stelvio.

La realizzazione dell'impianto di ACS permetterà l'eliminazione delle caldaie murali presenti nei vari alloggi (oltre 400) e la conseguente dismissione delle attuali canne fumarie (ancora sufficientemente sicure ma non più a norma). Per poter realizzare l'opera sarà necessario ampliare le due centrali termiche esistenti (tramite scavo per quella di via Monte Grappa 9 e tramite utilizzo di un locale deposito adiacente per quella di via Stelvio 55) e realizzare un impianto di pannelli solari-termici di supporto che, specialmente nelle stagioni più calde, permetterà di produrre l'acqua calda senza utilizzo di gas-metano (con grandi benefici sul consumo energetico annuale e sulle emissioni inquinanti prodotte).

È anche prevista la ristrutturazione edilizia dei civici 7 e 9: consisterà nella realizzazione di un cappotto termico sull'intera facciata (compreso tetto e portici), nel rifacimento delle parti comuni esterne, nel rifacimento della pavimentazione, dei balconi, nella sostituzione dei serramenti ancora originari e nello spostamento, ai piedi del fabbricato, di tutti i contatori gas.

L'importo totale dei lavori sarà pari a circa € 3.513.610. Il criterio di aggiudicazione della gara ha premiato l'offerta economicamente più vantaggiosa per rapporto qualità/prezzo.

Il piano originale prevedeva l'inizio dei lavori nel corso dell'autunno 2019, ma, al fine di poter cogliere le opportunità previste dalla Legge di Bilancio 2020, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale il 30 dicembre 2019, è stato modificato il cronoprogramma dei lavori e si è modificato, alla luce del consistente riconoscimento di credito d'imposta previsto, l'intero quadro finanziario, passando dal cosiddetto "Conto Termico 2.0" al cosiddetto "Ecobonus".

La pandemia di SARS-CoV-2 e il relativo lockdown, con interruzione forzata dei cantieri, ci ha costretto a spostare ulteriormente la data di inizio lavori. Ad ogni modo, l'intervento che avrebbe dovuto concludersi a ottobre 2021, grazie anche a una riprogrammazione e razionalizzazione degli interventi ordinati nel cronoprogramma, comporterà un ritardo, rispetto al progetto originario, di solo due mesi, concludendosi comunque entro la fine del 2021.

Dal punto di vista del quadro economico e finanziario degli investimenti previsti, in sede di trattativa di gara, si era optato per l'accesso al contributo "Conto Termico 2.0", che permetteva un contributo a fondo perduto sui lavori di riqua-

lificazione energetica di €. 468.364,70, richiedendo che il "Soggetto Responsabile" per tale richiesta fosse la Ditta aggiudicataria, che avrebbe scontato dai lavori tale contributo, rimanendo essa stessa responsabile del buon esito del finanziamento.

A seguito del rafforzamento delle misure di incentivo ai lavori edili riguardanti l'efficientamento energetico anche per le Cooperative, stabilito con la Finanziaria 2020, consistente nel riconoscimento di credito d'imposta sino a tutto dicembre 2021, si è valutata la specifica convenienza di questo incentivo rispetto a quello del "Conto Termico 2.0" originariamente previsto. Con il suddetto "Ecobonus", il credito d'imposta ottenibile e riconosciuto dallo Stato Italiano per i successivi 10 anni, era infatti approssimativamente pari a € 1.943.000. Non v'è dubbio che in termini finanziari, la convenienza fosse nettamente a favore dell'Ecobonus.

Il Decreto Rilancio, del 19 maggio 2020, ha previsto un ulteriore incremento del credito d'imposta attraverso il cosiddetto "Superbonus" del 110% per gli interventi di risparmio energetico più impegnativi (coibentazione con riduzione di due classi di consumo energetico; sostituzione dell'impianto di riscaldamento anche con sistemi ibridi; installazione di pannelli fotovoltaici con cessione dell'energia in eccesso alla rete). È stata inoltre confermata la possibilità di effettuare la cessione del credito, ovvero di cedere l'agevolazione fiscale all'impresa che eseguirà i lavori, oppure agli istituti bancari; il credito d'imposta ottenibile e riconosciuto dallo Stato Italiano passa poi da 10 a 5 anni. Sono in corso interlocuzioni con istituti finanziari per concordare la possibile cessione del credito generato dai nostri lavori.

La ditta vincitrice della gara d'appalto, Tesi s.r.l., è una società certificata e qualificata definita ESCO (Energy Service Company) e, oltre a realizzare gli interventi edili e di riqualificazione energetica, si occuperà della gestione termica degli impianti attraverso la formula del contratto EPC (Energy Performance Contracts) che prevede lo sviluppo di un "Progetto Migliorativo" comprendente l'installazione di pannelli fotovoltaici per soddisfare il fabbisogno di energia elettrica delle parti comuni, al fine di ottenere un conseguente risparmio generato dall'efficientamento energetico.

#### Contabilizzazione del Calore

A partire da questo inverno, si è avviata una trasformazione importante per quanto riguarda il contenimento dei consumi energetici, introducendo, in conformità con le normative, nuovi criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale (riscaldamento).

Questa stagione termica sarà di transi-

zione tra il vecchio sistema ed il nuovo e sarà importante continuare a mettere in atto azioni di monitoraggio, di informazione ai Soci sul corretto utilizzo delle valvole per rendere più efficace la termoregolazione e la ripartizione delle spese di riscaldamento, sia per lo scopo principale di risparmio energetico (quindi ridurre i costi), sia per le finalità ambientali connesse alla riduzione dell'inquinamento.

Negli anni passati, la suddivisione dei consumi veniva effettuata sulla base dei metri quadrati dei singoli appartamenti, non tenendo in considerazione i reali consumi dei Soci. Ora si introduce il criterio "a consumo" che dovrebbe responsabilizzare i Soci al risparmio energetico, anche attraverso una maggiore consapevolezza dei propri consumi. D'altra parte, è servita una lunga fase di valutazione delle normative e degli aspetti tecnici, al fine di consentire di non generare eccessivi svantaggi ai Soci a cui sono stati assegnati alloggi molto diversi per caratteristiche energetiche e con diversa collocazione nel fabbricato, diverso orientamento ed esposizione.

Come evidenziato nelle riunioni con i Soci per la ripartizione delle spese, negli ultimi anni, il sistema, costituito dalle valvole termostatiche e dai contabilizzatori di calore, nel corso del periodo di collaudo e sperimentazione, ha consentito già un significativo risparmio energetico per tutti i Soci.

A seguito delle valutazioni di cui sopra, la modalità di ripartizione che la normativa ci concede (vista la particolarità dei nostri edifici) prevede l'utilizzo del criterio di riparto del 70% - 30% (70% dei costi per il consumo volontario ed il 30% come quota fissa).

In questo modo le differenze di base tra alloggi diversi potranno essere "mitigate" (a differenza di quanto avverrebbe con l'utilizzo della norma UNI 10200). L'utente sarà quindi tenuto a pagare una quota prevalente che corrisponde alla quantità di calore volontariamente prelevata dall'impianto centralizzato per soddisfare le esigenze di temperatura del proprio alloggio ed una relativa alle spese gestionali e di manutenzione dell'impianto.

#### Ristrutturazione e Assegnazione alloggi in godimento ai Soci

Nell'anno che è passato, il processo di assegnazione è continuato con vigore: abbiamo infatti assegnato 43 alloggi e 1 sito commerciale, in linea con il trend degli ultimi anni. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2019, sono state effettuate 19 ristrutturazioni complete e 23

manutenzioni ordinarie (imbiancatura e sostituzione sanitari), prima di procedere con l'assegnazione.

Nel primo bimestre del 2020 sono stati consegnati 10 appartamenti. A partire da metà marzo, causa emergenza Covid-19, la Cooperativa ha interrotto le ristrutturazioni in corso di 7 alloggi, per contenere i rischi di contagio. A partire dal 23 aprile, prima con la pubblicazione del documento tecnico dell'Inail sulle strategie di prevenzione e contenimento del rischio epidemico nei luoghi di lavoro, poi con la pubblicazione del DPCM del 26 aprile 2020 e relativi allegati che consentivano la ripresa delle attività edili, a partire dal 4 maggio, la Cooperativa ha concordato con le ditte appaltatrici, adeguati protocolli di sicurezza. L'11 maggio sono così ripresi i lavori di ristrutturazione degli appartamenti.

Per quanto riguarda i siti commerciali, dei 48 spazi di proprietà della Cooperativa, 46 sono attualmente contrattualizzati, mentre i restanti due sono in fase di assegnazione. Le continue richieste di nuove assegnazioni confermano la validità dell'offerta abitativa che la Cooperativa è in grado di proporre sia in termini di livello qualitativo dei nostri alloggi, sia in termini di condizioni economiche per canoni e spese generali.

#### Revisione Straordinaria del Libro Soci della Cooperativa

A maggio 2019 si è positivamente conclusa la revisione straordinaria del Libro Soci, a seguito dell'ispezione ministeriale avvenuta nei primi mesi del 2018.

Le attività delle Cooperative sono soggette al controllo statale che periodicamente attraverso il Ministero dello Sviluppo Economico ne verifica la correttezza e la legittimità dell'azione complessiva, con riferimento alle stringenti regole che disciplinano il settore cooperativo, non solo sotto il profilo contabile e del bilancio. I controlli riguardano in specie le Cooperative a prevalente scopo mutualistico, come la nostra che, in cambio di alcune agevolazioni fiscali, sono soggette a maggiori vincoli rispetto alle altre Cooperative e più in generale rispetto alle imprese del settore profit.

Il controllo ispettivo del Ministero, aveva evidenziato per la prima volta, delle criticità nei criteri di tenuta del Libro Soci della Cooperativa, modalità che ad avviso degli ispettori dovevano essere modificate. Da sempre, l'elenco Soci era stato aggiornato sulla base delle cessazioni man mano segnalate dai Soci o dai loro familiari (decessi, trasferimenti, etc.), come previsto dallo Statuto della Cooperativa. Questi aggiornamenti non sempre sono stati effettuati dai Soci, per semplice dimenticanza o superficialità. Per queste ragioni, il Ministero ha invita-

to il CDA ad attivarsi per accertare periodicamente l'esistenza del Socio, l'aggiornamento dei dati previsti dallo Statuto e la verifica del rapporto di scambio mutualistico con la Cooperativa.

Il Consiglio ha quindi deciso di accogliere le indicazioni ministeriali, deliberando di effettuare una revisione straordinaria del Libro Soci. Si è quindi provveduto a trasmettere a tutti i Soci, non assegnatari o risparmiatori, una lettera con la richiesta di confermare la volontà di restare Soci. A seguito di questa verifica il Consiglio ha preso atto dell'esclusione da Soci di coloro che, per decesso o trasferimento, ed in ogni caso per concreta irreperibilità o mancata risposta, non possiedono i requisiti per restare iscritti nel Libro Soci. Inoltre, attraverso controlli incrociati, sono state individuate alcune centinaia di casi in cui, non trattandosi di Soci assegnatari o risparmiatori e non risultando alcuna loro partecipazione alle attività sociali degli ultimi anni (es. assemblee di bilancio) o ancora i cui indirizzi di residenza o domicilio non erano più attuali da tempo (presumibili trasferimenti non comunicati), evidenziavano il venire meno del rapporto di scambio mutualistico e quindi l'esclusione dal Libro Soci.

Il Consiglio ha deliberato di programmare la revisione ordinaria del Libro Soci con cadenza periodica, triennale, ovvero in linea con il mandato del CDA. I Soci sono invitati a comunicare le variazioni di residenza e di recapito ed in ogni caso di mantenere il rapporto mutualistico con la Cooperativa ovvero: essere assegnatari di alloggio ed immobile ad uso diverso, essere prenotatario di un alloggio, titolare di un libretto di risparmio sociale, fruitore o erogatore di servizi della Cooperativa. A conclusione della procedura è stata infine richiesta al Ministero un'ispezione straordinaria svoltasi nel mese del marzo scorso il cui esito è stato del tutto positivo, chiudendo qualunque pendenza con la nostra Cooperativa.

## Prestito Sociale e Garanzia per i Soci

Il Prestito Sociale costituisce un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale. Attraverso il Prestito, infatti, ciascun Socio contribuisce al finanziamento delle attività della nostra Cooperativa. Il Prestito Sociale della C.E. è in linea con le normative della Banca d'Italia a tutela dei Soci risparmiatori. La principale garanzia per i Soci è indubbiamente costituita dal nostro rilevante patrimonio immobiliare. A fine 2019 il Prestito Sociale si attesta a € 63.341.156, in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente.

A partire dall'introduzione del prestito vincolato, nel settembre 2017, abbiamo

assistito nel 2018 ad un lieve incremento di tale forma di risparmio. Siamo infatti passati dal 6,5% dell'intero Prestito Sociale a oltre il 10% nel 2019. A tale proposito, crediamo che il Consiglio di Amministrazione debba sostenere ulteriori misure volte a promuovere questa forma di risparmio, in quanto maggiormente coerente con le finalità della Cooperativa. In questa direzione si è mosso il CDA che ha deciso di istituire un nuovo Prestito Vincolato, con tre tagli minimi sottoscrivibili, per questa emissione, tra il 1° gennaio e il 30 giugno 2020 per la durata di:

- 2 Anni (da € 2.000 e multipli), con scadenza 30/06/2022; tasso di interesse, al lordo delle ritenute fiscali: 1,50%
- 3 Anni (da € 3.000 e multipli), con scadenza 30/06/2023; tasso di interesse, al lordo delle ritenute fiscali: 1,75%
- 5 Anni (da € 5.000 e multipli), con scadenza 30/06/2025; tasso di interesse, al lordo delle ritenute fiscali: 2,15%

In conformità alle leggi vigenti, la somma massima cumulabile per ogni Socio fra i libretti ordinari e vincolati, non può superare la quota di € 74.595.

Nonostante la chiusura degli uffici a causa dell'epidemia da SARS-CoV-2 e le incertezze per il futuro a causa delle conseguenze economiche e sociali, da inizio 2020 al 28 maggio 2020, la differenza tra entrate e uscite complessive del Prestito Sociale è di + 621.642 euro. Questo è certamente un risultato positivo che rappresenta e conferma la fiducia dei Soci nei confronti della nostra Cooperativa e dei suoi obiettivi. È anche frutto della campagna di sottoscrizione del Prestito Vincolato gennaio-giugno 2020 che partecipa a consolidare e a rendere possibili gli importanti investimenti programmati per i prossimi 18 mesi.

A partire dal 1° luglio 2020 sarà istituito il nuovo Prestito Vincolato luglio-dicembre 2020, con le stesse modalità rispetto ai tagli e al periodo di emissione.

## Contenimento della Morosità

Uno degli obiettivi del Consiglio di Amministrazione è stato, in continuità con il lavoro svolto negli ultimi anni, il contenimento delle morosità dei Soci assegnatari e degli affittuari commerciali. A tale proposito, è importante sottolineare che il fenomeno è particolarmente cresciuto negli ultimi dieci anni e ci ha imposto politiche volte a intervenire in modo tempestivo e trovare soluzioni, concordare piani di rientro, anche con l'intervento dei nostri legali, al fine di evitare che le situazioni degenerassero.

Questo ha comportato principalmente un'attività di ascolto con l'obiettivo di accogliere le fragilità economiche dei Soci, ma nello stesso tempo permettere

il recupero dei crediti tutelando così la Società. Nelle situazioni irrecuperabili si è purtroppo proceduto con l'espulsione dei Soci morosi e mediante il procedimento di convalida di sfratto.

Come già riportato nella presentazione delle risultanze di bilancio, sono stati accantonati € 30.000 nel fondo rischi al fine di riuscire a contenere e sostenere le criticità dei nostri Soci abitanti in questo periodo di emergenza non solo sanitaria ma anche economica e sociale.

## Situazione Acqua Sanitaria quartiere di via Stelvio

Da circa due anni, abbiamo notato un considerevole peggioramento della qualità dell'acqua che ci viene fornita dal CAP (Consorzio Acqua Potabile) attraverso l'acquedotto comunale.

Questa situazione, presente su tutto il territorio del Comune di Cusano Milanino, è particolarmente grave nella zona del nostro quartiere di via Stelvio. Più volte abbiamo interpellato, congiuntamente all'amministratore del condominio di via Stelvio 67 (unità immobiliare a proprietà divisa, presente nel nostro quartiere, che condivide le nostre stesse problematiche riguardanti la qualità dell'acqua), sia il CAP che il Comune di Cusano Milanino, evidenziando loro tutte le nostre perplessità.

L'acqua contiene una tale quantità di residui ferrosi e ferrobatteri da otturare i nostri filtri defangatori (laddove i nostri fabbricati ne sono dotati) costringendoci con frequenza bisettimanale a costosi interventi di pulizia: senza tali interventi l'afflusso di acqua agli appartamenti ne risulterebbe in parte o totalmente compromessa. Laddove questi filtri non sono presenti (o hanno caratteristiche di filtrazione meno efficienti) i residui ferrosi ed i ferrobatteri arrivano fino alle utenze finali intaccando le tubazioni, riducendone il loro diametro effettivo interno, evidenziando così ai Soci il disagio.

Il CAP, nel corso dell'autunno 2019, ha effettuato alcuni interventi di pulizia e flussaggio dell'acquedotto in zona via Stelvio che hanno però dato risultati solo temporanei. La situazione è tornata a peggiorare nel corso del primo trimestre 2020, costringendoci ad effettuare interventi extra di pulizia dei filtri defangatori, che, a causa della loro frequenza, hanno comportato un costo che oscilla tra 480 e 720 euro mensili. La situazione è apparsa ulteriormente aggravata dall'emergenza sanitaria e dal conseguente regime di lockdown, in cui l'acqua potabile casalinga ha assunto per molte famiglie un grande valore.

Visto il protrarsi di tale situazione, visti i danni economici ed i dubbi sulla qualità e potabilità dell'acqua, abbiamo deciso di rivolgerci al nostro legale al fine di tute-

lare la Cooperativa ed i Soci e poter sollecitare con maggiore forza il CAP, affinché sia risolto o almeno contenuto il problema.

Grazie ai nostri continui solleciti, a fine aprile 2020, sono stati attuati interventi di pulizia straordinaria delle tubazioni da parte del CAP. Purtroppo questi interventi addirittura sono sembrati peggiorativi, pertanto abbiamo richiesto ulteriori misure. Il CAP sta in queste settimane procedendo ai lavori di installazione di un filtro a servizio dei nostri stabili dei civici 49, 51, 55, 57, 61, 63 e 65. Serviranno poi diversi giorni per verificare l'effettiva efficacia di quanto realizzato.

Nel frattempo, come Cooperativa Edificatrice, abbiamo fatto eseguire un esame di laboratorio sulla potabilità dell'acqua fornitaci al fine di verificare i dati forniti dal CAP.

### Patrimonio Arboreo

Nel corso degli ultimi mesi del 2019 si è deciso di pianificare una serie di interventi volti a monitorare e mettere in sicurezza il nostro importante e imponente patrimonio arboreo (circa 350 piante). Da sempre i nostri cortili traggono giovamento dalla presenza di tale fondamentale risorsa paesaggistica, ambientale ed identitaria. Si è ritenuto opportuno affidare il censimento di tale patrimonio ad una Società di agronomia specializzata, al fine di valutarne lo stato di salute e programmare futuri interventi di manutenzione del verde. Ciò al fine di massimizzare la sicurezza, la salvaguardia della pubblica incolumità e il miglioramento dell'aspetto estetico dei nostri cortili.

È pertanto prevista una più armonica progettazione del verde, attraverso cure più appropriate e individualizzate, prevedendo anche eventuali interventi di piantumazione, a seguito di abbattimento delle piante compromesse. La perpetuazione del patrimonio, attraverso la sostituzione degli esemplari, dove necessita, con piante più adeguate, permetterà di apportare vantaggi ai quartieri, quali ombreggiature e maggiore ossigenazione, con effetti di mitigazione ambientale. Inoltre, ciò permetterà di ridurre gli svantaggi di talune piante, quali eccesso di residui come foglie e rami sui vialetti.

### Attività Culturali, Sociali e Ricreative

Come evidenziato dall'Art. 5 (oggetto Sociale) del nostro Statuto "... in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei soci stessi..." la Cooperativa partecipa attivamente a sostenere lo sviluppo civile e culturale della

nostra comunità.

Le iniziative della Cooperativa finalizzate a favorire l'aggregazione sociale ed un miglior sistema di relazioni e socialità sono state, nel corso di tutto il 2019, molto varie e crediamo di qualità. La proposta è stata particolarmente ricca e multidimensionale e si è articolata sia attraverso i nostri tradizionali eventi sociali identitari (la Festa dei Nonni, la Castagnata, Giornata Contro il Femminicidio, Il Presepe in Piazza Allende, La Befana, Il Carnevale, la Festa delle Donne, La Festa della Liberazione), sia in forma di concerti, spettacoli di animazione teatrale e culturale; presentazione di libri e reading; visite a mostre ed esposizioni; iniziative di sensibilizzazione e dibattiti; corsi, momenti laboratoriali; attività di ginnastica dolce; iniziative di pubblica utilità, culturali e di intrattenimento, destinati alla fruizione di un più ampio pubblico e non esclusivamente dedicati ai Soci.

La nostra Cooperativa da sempre è promotrice di queste iniziative senza scopo di lucro con valore sociale, presso tutte le nostre sale, sia direttamente condotte, attraverso i nostri preziosi volontari, sia in collaborazione con partner istituzionali e associativi, sia indirettamente, concedendo i nostri spazi quali luoghi di iniziative sociali e aggregative promosse da altre realtà che condividono le nostre finalità. Questo rappresenta il segno visibile del ruolo sociale che la Cooperativa svolge all'interno della Comunità in cui è inserita.

Il CDA, prima dell'insorgere dell'emergenza sanitaria, aveva in programma di promuovere e sviluppare le sinergie tra le varie realtà che animano i nostri spazi (il gruppo di volontari Amici della Cooperativa; il gruppo di volontari CSC; il gruppo Comitato Nonne/Progetto Anziani, il Gruppo di Acquisto Solidale, l'Archivio Storico dei Fotoamatori, il Comitato Promotore Pro Loco Cusano Milanino) offrendo risposte variegata ad una fascia consistente di persone, offrendo azioni positive finalizzate ad incoraggiare le esperienze aggregative, sviluppando senso di appartenenza comunitaria ed inclusione.

Riteniamo sia fondamentale considerare non solo i "bisogni passivi" dei fruitori di proposte e servizi, quanto i "bisogni attivi" di partecipazione, di socializzazione e di protagonismo sociale, rafforzando nel contempo la solidarietà intra-generazionale, le economie di scala e le conseguenti reti volte al miglioramento della qualità della vita attraverso una presa in carico collettiva e la costruzione di legami e relazioni sociali.

Per quanto riguarda la sala da ballo, il CDA coglie l'opportunità di questo periodo di forzata chiusura per ripensare complessivamente alle proposte ed alla

conseguente gestione, approntando un progetto di rilancio che sappia bilanciare l'economicità con i positivi risultati di partecipazione ed intrattenimento per le serate danzanti, oltre alla qualità dell'offerta formativa dei corsi di ballo, valorizzando la dimensione sociale, ludica e sportiva.

Tutto ciò non sarebbe possibile senza la dedizione dei nostri volontari che, con impegno e fattiva collaborazione, consentono di offrire ai nostri Soci ed in generale ai cittadini di Cusano Milanino, esperienze di indubbio valore. La speranza, per una Cooperativa come la nostra, che rappresenta con la sua storia il bisogno di legami e di socialità, è quella di tornare prima possibile a riprendere il filo interrotto, dopo una così drammatica lacerazione della continuità relazionale, attraverso la ripresa delle attività in presenza e a contatto, nell'ambito della convivialità e della prossimità.

### Vita nei Cortili e nei Quartieri

La qualità della vita nei nostri quartieri crediamo sia un fondamentale obiettivo da perseguire non solo attraverso gli abbellimenti, le modifiche strutturali e funzionali, la manutenzione costante degli edifici, dei cortili e dei giardini, ma anche attraverso il monitoraggio delle criticità prodotte da comportamenti non adeguati nei confronti del bene comune. Confidiamo nei valori della tolleranza, della solidarietà al fine di promuovere azioni di buon vicinato, volte a sostenere la nostra comunità allargata, in particolare le persone più fragili.

D'altra parte crediamo che sia parallelamente importante che la Cooperativa si doti di strumenti più efficaci nel contenimento delle conflittualità e dei comportamenti irresponsabili di alcuni Soci, poco rispettosi del vivere civile e molesti. Pertanto, è in corso la revisione del regolamento interno e ci impegniamo a convocare, quando sarà possibile riunirsi di persona, un'Assemblea straordinaria, al fine di condividere ed approvare le modifiche regolamentari.

### La Cooperativa Edificatrice nel corso dell'emergenza sanitaria Sars-Cov-2

Il periodo di emergenza sanitaria connessa alla pandemia da SARS-CoV-2 ha portato alla necessità di adottare importanti azioni contenitive che hanno richiesto, fra l'altro, la sospensione temporanea di numerose attività produttive ed un periodo di quarantena che ha costretto a restare a casa la gran parte della popolazione italiana, per oltre un mese. Si è reso necessario così ridurre le occasioni di contatto sociale, limitando l'esposizione ai fattori di rischio (la pro-

bilità di venire in contatto con fonti di contagio nello svolgimento delle specifiche attività lavorative e della vita sociale); limitando la prossimità tra le persone e generando un distanziamento sociale che ha prodotto anche delicate valenze psicologiche, soprattutto per le fasce più fragili della popolazione; sono state sospese e ancora adesso fortemente limitate le occasioni di aggregazione e di promozione degli eventi sociali e identitari.

**Il Gruppo di Lavoro Emergenza Coronavirus** della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino è stato costituito all'alba dell'emergenza sanitaria, nel corso della mattina di lunedì 24 febbraio, dal Presidente e dal Vice-Presidente della Società, dal Preposto, dal Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione aziendale (RSPP), dai Responsabili degli Uffici (Amministrativo e Tecnico), dal Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS).

Il Gruppo di Lavoro ha lavorato senza interruzione nel corso dell'emergenza sanitaria al fine di presiedere e mettere tempestivamente in atto tutte le misure necessarie alla tutela della salute dei Soci e dei lavoratori, oltre che per il contenimento della diffusione del Covid-19 in linea con i DPCM e le Ordinanze Regionali, monitorando la situazione generale e le criticità di contesto e parallelamente garantire l'operatività amministrativa, la progettualità e i servizi essenziali.

Tra le altre misure evidenziamo le seguenti:

- sono stati distribuiti DPI e gel igienizzanti ai dipendenti amministrativi e agli operai;
- è stata predisposta la sanificazione degli edifici;
- è stata predisposta la sanificazione degli uffici e di tutti i luoghi di lavoro;
- sono state sospese tutte le attività sociali nei locali della Cooperativa;
- è stato predisposto un piano di prenotazione per tutte le operazioni allo sportello;
- sono stati sospesi gli interventi dei cantieri, tranne le operazioni di manutenzione non derogabili;
- a metà marzo è stato deciso di posticipare la scadenza del trimestre aprile-maggio-giugno per il canone di godimento, dal 20 aprile al 20 Maggio 2020, per evitare di creare assembramenti di Soci allo sportello.

A seguito del DPCM del 22 marzo 2020 la Cooperativa è stata poi costretta alla chiusura degli uffici. Nel corso del lockdown è stata però sempre garantita l'operatività attraverso postazioni di smartworking da remoto che hanno garantito le principali funzioni amministrative e il monitoraggio degli aspetti tecnico gestionali e progettuali.

È stata mantenuta la comunicazione (da

e per i Soci) e promossa la vicinanza attraverso una serie di recapiti, diffusi attraverso il sito internet, la pagina Facebook e locandine affisse in tutte le bacheche e ad ogni portone: l'indirizzo mail [info@coopedifcusano.it](mailto:info@coopedifcusano.it); un numero telefonico cellulare (attivo nei consueti orari di ufficio) per le questioni amministrative; il numero telefonico della reperibilità (24 su 24) per le emergenze tecniche. Questi contatti hanno permesso di rispondere ai bisogni, alle richieste indelegabili e alle problematiche dei Soci.

È stato anche divulgato nei nostri stabili il numero del Centro Operativo Comunale, servizio straordinario di coordinamento e operazioni di sostegno alla popolazione costituito da Comune, Croce Rossa e Protezione Civile.

Per venire incontro alle esigenze dei Soci, è stata anche garantita la possibilità di prelevare dal libretto attraverso bonifici on line su un conto corrente bancario intestato all'intestatario del libretto, previa autorizzazione via mail.

È stata garantita la gestione degli impianti degli stabili (innanzitutto, vista la stagione, i sistemi di riscaldamento degli alloggi e per la fornitura d'acqua calda sanitaria) e delle emergenze tecniche. Sono stati garantiti i servizi essenziali delle pulizie (con prodotti specifici disinfettanti) e del servizio pattumiere.

La Cooperativa ha inoltre affidato alla ditta Pi.Bor il compito di procedere con interventi straordinari di sanificazione e disinfestazione antibatterica virucida nei nostri quartieri: ad oggi sono state effettuate quattro operazioni (18 marzo; 24 marzo; 7 aprile; 28 aprile) che hanno interessato tutti gli spazi comuni all'interno degli stabili (gli androni, gli ingressi, gli ascensori, le scale) e tutte le aree esterne dei cortili (i camminamenti, le aree pattumiera, i giochi e le panchine); sono state effettuate sanificazioni straordinarie negli uffici e nei magazzini.

A partire dal 4 maggio, a seguito del DPCM del 26 aprile è stato possibile riaprire in sicurezza gli Uffici della Cooperativa, nel rispetto dei Protocolli Nazionali concordati da Inail, Governo e Regione, prevedendo apposite procedure (ad esempio l'accesso allo sportello su prenotazione e l'organizzazione di incontri e riunioni in modalità a distanza), oltre a separatori in plexiglas e dispositivi di protezione individuale.

Di seguito indichiamo due importanti iniziative di solidarietà che ci hanno visto promotori e sostenitori, nel corso delle fasi più critiche della crisi sanitaria.

Il Consiglio di Amministrazione, ha infatti partecipato, in qualità di Socio Fondatore, a costituire, insieme alle principali cooperative a proprietà indivisa di Milano e dell'Hinterland, il "Comitato per la tutela della salute dei cittadini contro il Covid-19". La nostra Cooperativa

ha, infatti, immediatamente aderito all'invito del nostro consulente e amico Nino Buscemi a sostenere, attraverso il Comitato, al grande sforzo del personale sanitario e dei pazienti ricoverati presso le strutture pubbliche territoriali. Sono stati acquistati dal Comitato in totale 9 ventilatori polmonari e materiale sanitario per i quattro ospedali: Sacco, Policlinico, Niguarda e Bassini. La nostra Cooperativa ha contribuito con una donazione di 6.000,00 euro.

Inoltre per garantire la continuità della fornitura di beni di prima necessità ai cittadini di Cusano Milanino in difficoltà, sono stati donati 3.000,00 euro al Centro Operativo Comunale.

## Ristori

Nella nostra Cooperativa non sono previsti ristori specifici. Il vantaggio mutualistico dei Soci è conseguito con la misura del prezzo di assegnazione in proprietà e dal canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

## Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società. Art. 2514 c.c.

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

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

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

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

trasparente.

Fra i criteri seguiti nella gestione sociale si indicano i seguenti:

- le assegnazioni degli alloggi sociali vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel Libro Soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, con quelli stabiliti dalle convenzioni con i comuni;
- l'impiego della liquidità, prodotta dal risparmio sociale, segue criteri rigorosissimi di cautela e di trasparenza e sono escluse operazioni che, ancorché

con prospettive remunerative migliori, presentano rischi per la Cooperativa; - i proventi delle attività verso terzi sono interamente utilizzati per migliorare le condizioni degli immobili sociali e, quindi, nell'interesse dei soci.

### La fiscalità immobiliare e delle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La tassazione delle cooperative edilizie a proprietà indivisa è eccessivamente complicata, pesante, iniqua. Il reddito è de-

terminato con il c.d. criterio catastale che prevede la tassazione di tutti i costi relativi agli immobili residenziali (Art. 90 TUIR)

Per effetto dei provvedimenti del governo in carica, nel 2004 vennero abolite le agevolazioni delle cooperative con l'aggiunta della doppia tassazione di alcuni oneri come gli interessi passivi riconosciuti sui libretti dei soci per il risparmio sociale che sono tassati in capo ai Soci con l'aliquota del 26 per cento ed in capo alla Cooperativa con l'aliquota del 24 per cento.

## Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	13.102.180	10.267.129	9.977.781
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	257.909	(889.549)	(741.669)
Reddito operativo (Ebit)	2.280.033	1.322.629	1.476.073
Utile (perdita) d'esercizio	807.412	265.415	116.477
Attività fisse	136.809.036	136.980.879	135.975.057
Patrimonio netto complessivo	76.000.313	75.215.581	74.938.915
Posizione finanziaria netta	(57.780.828)	(64.564.646)	(68.684.182)

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	5.831.280	5.283.207	6.528.029
margine operativo lordo	257.909	(889.549)	(741.669)
Risultato prima delle imposte	1.400.185	347.131	302.446

## 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	10.982.409	7.918.818	3.063.591
Costi esterni	9.785.893	7.814.905	1.970.988
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.196.516</b>	<b>103.913</b>	<b>1.092.603</b>
Costo del lavoro	938.607	993.462	(54.855)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>257.909</b>	<b>(889.549)</b>	<b>1.147.458</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	97.647	136.133	(38.486)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>160.262</b>	<b>(1.025.682)</b>	<b>1.185.944</b>
Proventi non caratteristici	2.119.771	2.348.311	(228.540)
Proventi e oneri finanziari	(879.848)	(975.498)	95.650
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>1.400.185</b>	<b>347.131</b>	<b>1.053.054</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.400.185</b>	<b>347.131</b>	<b>1.053.054</b>
Imposte sul reddito	592.773	81.716	511.057
<b>Risultato netto</b>	<b>807.412</b>	<b>265.415</b>	<b>541.997</b>

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	Variazione
ROE netto	0,01	0,00	0,00
ROE lordo	0,02	0,00	0,00
ROI	0,02	0,01	0,01
ROS	0,21	0,17	0,19

## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	34.779	76.304	(41.525)
Immobilizzazioni materiali nette	136.559.095	136.641.411	(82.316)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	157.230	204.832	(47.602)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>136.751.104</b>	<b>136.922.547</b>	<b>(171.443)</b>
Rimanenze di magazzino	1.152.961	7.866.400	(6.713.439)
Crediti verso Clienti	618.556	567.513	51.043
Altri crediti	361.235	1.208.881	(847.646)
Ratei e risconti attivi	290.499	11.072	279.427
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.423.251</b>	<b>9.653.866</b>	<b>(7.230.615)</b>
Debiti verso fornitori	661.422	651.085	10.337
Debiti tributari e previdenziali	321.528	620.258	(298.730)
Altri debiti	307.080	280.434	26.646
Ratei e risconti passivi	344.438	25.813	318.625
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.634.468</b>	<b>1.577.590</b>	<b>56.878</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>788.783</b>	<b>8.076.276</b>	<b>(7.287.493)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	243.066	260.451	(17.385)
Altre passività a medio e lungo termine	3.515.680	4.958.145	(1.442.465)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>3.758.746</b>	<b>5.218.596</b>	<b>(1.459.850)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>133.781.141</b>	<b>139.780.227</b>	<b>(5.999.086)</b>
Patrimonio netto	(76.000.313)	(75.215.581)	(784.732)
Posizione finanziaria netta a m. l. termine	(7.691.447)	(6.926.048)	(765.399)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(50.089.381)	(57.638.598)	7.549.217
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(133.781.141)</b>	<b>(139.780.227)</b>	<b>5.999.086</b>

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	31/12/2017
Margine primario di struttura	(60.808.723)	(61.765.298)	(61.036.142)
Quoziente primario di struttura	0,56	0,55	0,55
Margine secondario di struttura	(49.300.598)	(49.562.322)	(50.720.917)
Quoziente secondario di struttura	0,64	0,64	0,63

## 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	5.812.498	67.723	5.744.775
Denaro e altri valori in cassa	55.039	31.250	23.789
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>5.867.537</b>	<b>98.973</b>	<b>5.768.564</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.000.000</b>	<b>(2.000.000)</b>	
Debiti verso Soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	55.591.777	56.692.599	(1.100.822)
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	1.500.693	(1.500.693)	
Quota a breve di finanziamenti	365.141	1.544.279	(1.179.138)
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>55.956.918</b>	<b>59.737.571</b>	<b>(3.780.653)</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(50.089.381)</b>	<b>(57.638.598)</b>	<b>7.549.217</b>
Debiti verso Soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	7.749.379	6.825.000	924.379
Quota a lungo di finanziamenti	159.380	(159.380)	
Crediti finanziari	(57.932)	(58.332)	400
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(7.691.447)</b>	<b>(6.926.048)</b>	<b>(765.399)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(57.780.828)</b>	<b>(64.564.646)</b>	<b>6.783.818</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Liquidità primaria	0,12	0,05	0,04
Liquidità secondaria	0,14	0,18	0,24
Indebitamento	0,90	0,98	1,03
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,64	0,64	0,63

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,12. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Tale situazione dipende dall'allocazione del prestito sociale tra i debiti a breve. Nella realtà, pur essendo un debito a breve se non a vista, nella lunga storia della Cooperativa, come di tutte le Cooperative del settore, le variazioni complessive del prestito sono mai state significative rispetto all'ammontare complessivo. In buona sostanza è come se la maggior parte del prestito sociale fosse a lungo termine e non a breve.

### 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

Le informazioni riguardanti il personale possono essere riassunte come segue: il contratto nazionale di lavoro applicato per gli operai è: Portieri e Fabbricati; per gli impiegati è: Coop di Consumo, setto-

re Commercio. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola e non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti, 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. 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 Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali Altri beni	1.228.961   495

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio e nel successivo altri investimenti per circa 3,5 milioni di euro con mezzi propri ed anche attraverso le agevolazioni previste dalla legge.

### Attività di ricerca e sviluppo

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

### Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Come di consueto la nostra Cooperativa nel corso dell'esercizio ha intrattenuto residui rapporti con la Cooperativa La Vittoria di Cormano in relazione all'intervento edilizio congiunto realizzato nell'area ex Siai Ierici.

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci persone fisiche regolarmente iscritti. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di stru-

menti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a segnalare la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte della Cooperativa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

Non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. Gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La pandemia da Covid-19, riteniamo rappresenti il fatto di maggior rilievo non solo dei primi mesi del corrente esercizio ma della vita della Cooperativa. La conclusione delle operazioni di assegnazione degli alloggi realizzati a Cormano rappresenta certamente un fatto importante perché ci consente di tirare le somme e apprezzare il risultato complessivamente positivo dell'intervento.

Per il resto si fa riferimento alla prima parte della presente relazione.

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

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

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

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

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983, si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2016 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

### RIEPILOGO RIVALUTAZIONE IMMOBILI

Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
Fabbricati	<b>446.330</b>	<b>2.441.385</b>	<b>63.103.518</b>	-	<b>66.099.233</b>

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
**Andrea Mikis D'Onghia**



# Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci

ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

## Premessa

Preliminarmente viene dato atto che il Consiglio di amministrazione ha consegnato e messo a disposizione del Collegio Sindacale, rispettando pienamente i termini di legge ex art. 2429 co. 1, c.c., il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019, formato da tutti i documenti che lo compongono ovvero, Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario e corredato dalla Relazione sulla Gestione degli amministratori.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409-bis c.c. essendo stata affidata la revisione legale dei conti alla società Ria Grant Thornton SpA, nominata ai sensi dell'art. 14 D. Lgs 27/01/2010 n. 39, con la quale ci siamo confrontati prima della stesura della nostra Relazione. Non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

Avendo la Società conferito l'incarico della revisione legale dei conti a una Società di Revisione 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 Ria Grant Thornton SpA. La relazione della Società di Revisione ex art.14 D.Lgs. 27

gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2019 è stata predisposta in data 12 giugno 2020 e 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. La Società di revisione ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n.7208 al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della cooperativa con il bilancio d'esercizio della stessa chiuso al 31/12/2019. A suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc. coop. al 31/12/2019.

## Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

### 1-Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. - Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- 1 la tipologia dell'attività svolta;
- 2 la sua struttura organizzativa e contabile e tenendo conto anche delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene qui indicato che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo e

alle informazioni consolidate e costantemente aggiornate.

Da ciò è quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono invariati e di buon livello;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono mutate, e sono dotate di una significativa esperienza e conoscenza della cooperativa;

A riprova di quanto sopra occorre evidenziare che tali elementi sono riscontrabili anche dai valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2019) e quello precedente (2018).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, la loro piena confrontabilità e la natura intrinseca dei costi e dei ricavi. I rischi potenziali dell'attività di vigilanza, a noi noti, sono stati sistematicamente ridotti con un'azione mirata a trovare riscontri documentali nelle affermazioni degli amministratori, attività questa che è stata svolta dal collegio per tutta la durata dell'incarico come attestano e dimostrano i verbali periodici del collegio ex art. 2404 cc.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- i risultati dell'esercizio sociale;
- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'or-

- gano di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime, come in precedenza descritto.

## 2 - Attività svolta

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. Il collegio sindacale ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Ha partecipato alle assemblee dei soci, alle riunioni del consiglio di amministrazione, 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. I sindaci hanno acquisito dal legale rappresentante, durante le riunioni svolte e con colloqui individuali, 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 dalle sue controllate 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. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente: il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno piena e perfetta conoscenza storica dell'attività svolta dalla società e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno interessato le poste del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente impru-

denti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e allo spirito cooperativo e mutualistico della società e non in contrasto con le decisioni prese dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri.

## 3 - vigilanza specifica per le cooperative - verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Il Collegio Sindacale attesta che gli amministratori hanno dato conto nella nota integrativa della verifica del rispetto dei requisiti della mutualità prevalente della cooperativa ex art. 2512, e seguenti del c.c.. La percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2019 è riportata nella seguente tabella:

	2019 importo	Percentuali	2018 importo	Percentuali
Ricavi verso soci	6.186.204	56%	7.431.978	94%
Ricavi verso non soci	4.796.205	44%	486.840	6%
<b>Totale</b>	<b>10.982.409</b>	<b>100%</b>	<b>7.918.818</b>	<b>100%</b>

Si dà atto inoltre che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2019 hanno fatto propri i dettami e le indicazioni contenute nella legge 59/1992 e le altre norme speciali sulla cooperazione.

Il Collegio attesta che per quanto riguarda il prestito sociale la Cooperativa è in regola con le disposizioni della Banca di Italia - Provvedimento del 8 novembre 2016 - delibera 584/2016.

Secondo quanto indicato nel regolamento

del prestito il Collegio attesta che i limiti di raccolta e di impiego sono stati rispettati. Per quanto riguarda i parametri richiesti da parte della Banca D'Italia per la raccolta del risparmio sociale, gli amministratori hanno determinato un indice di struttura finanziaria inferiore a 1, pari

a 0,64 ed hanno indicato le motivazioni dello scostamento, le azioni intraprese per il raggiungimento del livello minimo e il ricalcolo dello stesso, secondo un'interpretazione della circolare che di fatto, supportata da elementi condivisibili, permette di raggiungere il valore minimo richiesto dalla norma. Infine si attesta che il prestito sociale rispetta tutti i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca di Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 4 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato approvato dall'organo di amministrazione nei tempi previsti anche alla luce del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri "Cura Italia" a causa dell'emergenza sanitaria vigente nel nostro paese a causa del virus COVID-19. Esso risulta composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Tali documenti sono stati consegnati ai Sindaci in tempo utile affinché siano depositati presso la sede sociale corredati dalla presente relazione e nel pieno rispetto dei termini di cui all'art. 2429 comma 1 cc.

Non avendo il controllo legale dei conti, come detto in premessa, il nostro controllo si è limitato alla struttura del documento contabile e alla sua generale impostazione.

Si evidenzia che il consiglio di amministrazione ha fatto ricorso alla deroga ex art. 2423 comma 5 del cc. unicamente per la rappresentazione del valore degli immobili che non vengono ammortizzati, per il fatto che le continue manutenzioni ne prolungano indefinitamente la vita utile. Si dà atto che esistono piani di manutenzioni cicliche.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono stati riscontrati i seguenti elementi di conformità:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 non si discostano dai medesimi utilizzati negli esercizi precedenti;
- Per quanto riguarda i criteri di valutazione, non è stata utilizzata dall'organo amministrativo la valutazione al costo ammortizzato per i crediti e i debiti, in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- Il Collegio ha posto attenzione all'impostazione data al progetto di bilanci, sulla sua generale conformità alla legge

per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. ad eccezione di quanto sopra riportato;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- Ai sensi dell'art. 2426 comma primo n. 5 del codice civile si dichiara che non vi sono importi iscritti nei punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo patrimoniale, la cui iscrizione richiederebbe la nostra specifica approvazione;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c. il Collegio Sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli eventuali strumenti finanziari derivati e per le eventuali immobilizzazioni finanziarie iscritte a un valore superiore al loro "fair value";
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive;
- gli eventuali impegni, le garanzie e le passività potenziali sono state illustrate in nota integrativa.
- Per quanto riguarda l'emergenza sanitaria in corso da COVID - 19 il collegio ha preso atto delle dichiarazioni degli amministratori della sussistenza della continuità aziendale presente già prima dell'emergenza sanitaria e presente anche alla data di redazione della presente relazione;
- In merito alla proposta dell'organo amministrativo in Nota Integrativa circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio Sindacale non ha nulla

da osservare, facendo peraltro notare che la decisione finale spetta alla assemblea dei soci;

#### Informativa ex art. 2512 e seguenti cc

A norma degli art. 2512 e 2513 del cc si attesta che l'informativa fornita dagli amministratori nella Nota Integrativa conferma che la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc.coop., rispettando i parametri annuali ivi previsti, è da considerare a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle cooperative a mutualità Prevalenti, numero di iscrizione n. A100548 categoria Edilizia ed Abitazione. Si dà atto che, in particolare ed in relazione ai criteri con cui viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, l'attività della Cooperativa si esplicita con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci. Vi confermiamo che sono stati presi in considerazione i parametri, per effettuare tale verifica, stabiliti dalla legge; si può quindi affermare senza ombra di dubbio che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 cc è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli amministratori.

#### Informativa ex art. 2528 c.c.

Rileviamo che, nel corso dell'esercizio 2019 in esame, la cooperativa ha ammesso nuovi soci e sono state deliberate situazioni di esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

#### 5 - Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 807.412.

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 e concorda con la destinazione del risultato di esercizio conseguito così come indicato nella nota Integrativa dall'organo amministrativo.

Cusano Milanino, li 12 giugno 2020  
Il Collegio Sindacale

**Dott. Francesco Maria Morabito -  
Presidente**

**Dott.ssa Sabina Giussani - Sindaco**

**Dott. Andrea Vito Biglietti - Sindaco**

---

## COOP. EDIF. DI CUSANO MILANINO SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI, 35
Codice Fiscale	00769780156
Numero Rea	MI 16693
P.I.	00692750961
Capitale Sociale Euro	93225.04 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	A100548

# Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	14.707	18.909
7) altre	20.072	57.395
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>34.779</b>	<b>76.304</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	136.504.783	136.537.925
4) altri beni	53.317	75.105
5) immobilizzazioni in corso e acconti	995	28.381
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>136.559.095</b>	<b>136.641.411</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	58.870	63.557
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>58.870</b>	<b>63.557</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	57.932	58.332
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>57.932</b>	<b>58.332</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>57.932</b>	<b>58.332</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>116.802</b>	<b>121.889</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>136.710.676</b>	<b>136.839.604</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	1.152.961	7.866.400
<b>Totale rimanenze</b>	<b>1.152.961</b>	<b>7.866.400</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	618.556	567.513
esigibili oltre l'esercizio successivo	71.037	141.275
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>689.593</b>	<b>708.788</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	337.609	561.973
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>337.609</b>	<b>561.973</b>
5-ter) imposte anticipate	-	566.700
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.091	80.208
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.858	-
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>50.949</b>	<b>80.208</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.078.151</b>	<b>1.917.669</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	-	2.000.000
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	5.812.498	67.723
2) assegni	12.700	-

3) danaro e valori in cassa	42.339	31.250
Totale disponibilità liquide	5.867.537	98.973
Totale attivo circolante (C)	8.098.649	11.883.042
D) Ratei e risconti	290.499	11.072
Totale attivo	145.099.824	148.733.718
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	93.225	112.342
III - Riserve di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV - Riserva legale	9.249.764	8.987.911
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	1
Totale altre riserve	-	1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	807.412	265.415
Totale patrimonio netto	76.000.313	75.215.581
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	30.000	-
Totale fondi per rischi ed oneri	30.000	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	243.066	260.451
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.591.777	56.692.599
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.749.379	6.825.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti	63.341.156	63.517.599
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	365.141	3.044.972
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	159.380
Totale debiti verso banche	365.141	3.204.352
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	196.941	1.792.943
Totale acconti	196.941	1.792.943
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	661.422	651.085
Totale debiti verso fornitori	661.422	651.085
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	288.680	585.732
Totale debiti tributari	288.680	585.732
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.848	34.526
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	32.848	34.526
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	307.080	280.434
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.288.739	3.165.202
Totale altri debiti	3.595.819	3.445.636
Totale debiti	68.482.007	73.231.873
E) Ratei e risconti	344.438	25.813
Totale passivo	145.099.824	148.733.718

# Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.982.409	7.918.818
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(7.270.900)	(4.983.922)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	33.273	5.913
altri	2.086.498	2.342.398
Totale altri ricavi e proventi	2.119.771	2.348.311
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>5.831.280</b>	<b>5.283.207</b>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	63.327	60.042
7) per servizi	1.973.483	2.523.483
8) per godimento di beni di terzi	1.304	1.272
9) per il personale		
a) salari e stipendi	656.872	644.573
b) oneri sociali	195.689	183.746
c) trattamento di fine rapporto	51.448	49.993
e) altri costi	34.598	115.150
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>938.607</b>	<b>993.462</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	58.607	96.334
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	39.040	39.799
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	8.732
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>97.647</b>	<b>144.865</b>
12) accantonamenti per rischi	30.000	-
13) altri accantonamenti	250.000	-
14) oneri diversi di gestione	196.879	237.454
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.551.247</b>	<b>3.960.578</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>2.280.033</b>	<b>1.322.629</b>
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	17.783	25.845
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10.402	7.225
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>10.402</b>	<b>7.225</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>28.185</b>	<b>33.070</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	908.033	1.008.568
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>908.033</b>	<b>1.008.568</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(879.848)</b>	<b>(975.498)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>1.400.185</b>	<b>347.131</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.073	288.416
imposte differite e anticipate	566.700	(206.700)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>592.773</b>	<b>81.716</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>807.412</b>	<b>265.415</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	807.412	265.415
Imposte sul reddito	592.773	81.716
Interessi passivi/(attivi)	879.848	975.498
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	2.280.033	1.322.629
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	-	14.364
Ammortamenti delle immobilizzazioni	97.647	136.133
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	400	(2.427)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	8.733
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	98.047	156.803
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.378.080	1.479.432
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	6.713.439	4.983.922
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	19.195	92.251
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	10.337	(340.139)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(279.427)	4.435
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	318.625	1.431
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.485.030)	1.003.975
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.297.139	5.745.875
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.675.219	7.225.307
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(879.848)	(975.498)
(Imposte sul reddito pagate)	(31.969)	(869.920)
(Utilizzo dei fondi)	12.615	(16.963)
Totale altre rettifiche	(899.202)	(1.862.381)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	6.776.017	5.362.926
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	43.276	(1.218.934)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(17.082)	(38.134)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	4.687	-
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
Disinvestimenti	2.000.000	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.030.881	(1.257.068)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.679.831)	(603.656)
(Rimborso finanziamenti)	(335.823)	(3.527.082)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(22.680)	11.251
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.038.334)	(4.119.487)

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.768.564	(13.629)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	67.723	62.673
Assegni	-	11.500
Danaro e valori in cassa	31.250	38.429
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	98.973	112.602
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.812.498	67.723
Assegni	12.700	-
Danaro e valori in cassa	42.339	31.250
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.867.537	98.973

---

# 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 807.412.

La Società Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino è una cooperativa edilizia e di abitazione. L'attività è finalizzata alla costruzione, l'acquisto, il risanamento e la gestione di case, da assegnare in godimento ai soci verso pagamento di corrispettivo, o in proprietà o con patto di futura vendita.

### **Attività svolte**

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata quasi esclusivamente a proprietà indivisa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione. Durante l'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2019 abbiamo svolto la nostra attività nell'ambito degli scopi statutariamente stabiliti e più precisamente: sono stati eseguiti o avviati tutti i programmi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sociali. La vigilanza del personale dipendente incaricato, dei componenti le diverse commissioni istituite e le segnalazioni dei singoli soci hanno facilitato le funzioni del Consiglio di Amministrazione sia nelle scelte che nei tempi di esecuzione. La gestione degli immobili sociali ha avuto un andamento regolare.

### **Eventuale appartenenza a un Gruppo**

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai soci persone fisiche, regolarmente iscritti. Non vi sono società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi statutariamente stabiliti al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dagli altri organismi regolarmente e democraticamente eletti dai soci. Per quanto attiene alle linee di carattere generale ci atteniamo alle indicazioni dell'Associazione Nazionale e Regionale delle cooperative edilizie e di abitazione della Lega Nazionale delle cooperative e mutue.

### **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.

Per effetto delle predette novità i dati di bilancio sono stati comparati con quelli dell'esercizio precedente ad eccezione di quelli per le quali l'attività sarebbe stata eccessivamente onerosa. Pertanto i nuovi principi contabili sono stati applicati unicamente al valore contabile delle attività e passività all'inizio dell'esercizio in corso, effettuando una rettifica corrispondente sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in corso.

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

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

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

## **Principi di redazione**



---

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

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

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

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà.

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

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano 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 gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, ormai solo quello di via Stelvio 69, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti per la durata della convenzione con il comune.

## **Criteri di valutazione applicati**

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

### **Immobilizzazioni**

#### **Immateriali**

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

#### **Materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le spese di manutenzione straordinaria, in particolare modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono capitalizzate.

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83, Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e da eventuali costi per interventi migliorativi o di ristrutturazione. Tali cespiti, in linea di principio e considerata la loro natura, sono deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, ma per le ragioni esposte sopra relativamente alle deroghe non sono sottoposti ad ammortamento.

I fabbricati su terreni in diritto di concessione sono anch'essi iscritti al costo, incrementato dalle rivalutazioni di legge e da eventuali oneri di carattere incrementativo.

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 su terreni in diritto di concessione	in base alla durata della concessione
Mobili e arredi	12 %
Macchine elettroniche d'ufficio	20 %
Autoveicoli da trasporto	20 %
Attrezzature minori	12 %

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

### Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione 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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

### Ratei e risconti

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

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

### Rimanenze magazzino

I criteri utilizzati variano a seconda della tipologia di rimanenza oggetto di valutazione.

Le rimanenze relative Per quanto riguarda i lavori per la costruzione degli alloggi in Cormano essi sono terminati, sono stati allocati nei voce "prodotti finiti" e valutati sulla base dei costi sostenuti integrati di una piccola percentuale a copertura delle spese di struttura e generali.

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta l'area industriale cosiddetta A&G, realizzando le perdite accantonate nei due esercizi precedenti e segnatamente : 1.500.000 svalutati nell'anno 2017 e 861.251 svalutati nel 2018.

Le rimanenze di prodotti finiti e merci comprendono anche l'importo dell'immobile di via Nazaro Sauro 7, che nell'anno in corso è stato svalutato di euro 250.000, per essere adeguato al valore di mercato.

---

## Titoli

I titoli, non costituenti un investimento duraturo, sono iscritti nell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il costo specifico di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato o del prezzo di rimborso nei casi in cui sia previsto il mantenimento dei titoli in portafoglio fino alla data di scadenza.

## Partecipazioni

Le partecipazioni in società cooperative e altre imprese sono iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione ridotto, ove necessario, per perdite durevoli di valore.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

## 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.

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.

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

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

## Impegni, garanzie e passività potenziali

Le garanzie reali evidenziate in bilancio sono quelle concesse agli istituti mutuanti mediante l'iscrizione dell'ipoteca sugli immobili finanziati.

Le garanzie ricevute da terzi per nostro conto sono relative alla garanzia prestata alla società Riviera S.r.l. a garanzia del pagamento delle opere di urbanizzazione di nostra competenza previste per l'area ex CIA e che sono in corso di realizzazione da quest'ultima ed alle garanzie prestate al Comune di Cormano relative alle opere di bonifica dell'area ex Siai Lerici, per un importo di euro 46.129,60 e per le opere di urbanizzazione per un importo di euro 173.604,52.

Le garanzie rilasciate da terzi per nostro conto sono relative alla fideiussione richiesta a terzi in caso di inadempimento contrattuale.

Rimane in essere l'impegno nei confronti della Banca Popolare di Milano per apertura di fido per credito in c/c per elasticità di cassa.

---

## Altre informazioni

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

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
34.779	76.304	(41.525)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	588.740	832.241	1.420.981
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	569.831	774.846	1.344.677
Valore di bilancio	18.909	57.395	76.304
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	2.000	15.082	17.082
Ammortamento dell'esercizio	6.202	52.405	58.607
Totale variazioni	(4.202)	(37.323)	(41.525)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	590.740	847.324	1.438.064
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	576.033	827.252	1.403.285
Valore di bilancio	14.707	20.072	34.779

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
136.559.095	136.641.411	(82.316)

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	70.816.001	881.689	28.381	71.726.071
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	287.309	806.584	-	1.093.893
Valore di bilancio	136.537.925	75.105	28.381	136.641.411

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	(16.385)	495	(27.386)	(43.276)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	16.757	22.283	-	39.040
<b>Totale variazioni</b>	(33.142)	(21.788)	(27.386)	(82.316)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	138.126.719	882.184	995	139.009.898
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.621.936	828.867	-	2.450.803
<b>Valore di bilancio</b>	136.504.783	53.317	995	136.559.095

Il dettaglio dei terreni e fabbricati viene riportato nella seguente tabella:

Descrizione immobili	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Fabbricati su terreni di proprietà:			
Tagliabue 1/f 1907	1.950.019	1.949.712	307
Tagliabue 1/e 1910	1.918.602	1.916.403	2.199
Tagliabue 1/g 1926	1.437.771	1.373.794	63.977
Matteotti 35 1929	2.217.348	2.205.502	11.845
Tagliabue 12 1939	2.356.593	2.354.277	2.315
Tagliabue 1/h 1950	2.935.463	2.924.485	10.979
Tagliabue 1/abcd 1952	4.775.173	4.772.279	2.894
Pieroni 3/abc 1953	3.723.507	3.692.800	30.707
Pieroni 3/defg 1956	6.076.466	6.030.905	45.560
Adige 23/25/27 1958	5.104.431	5.076.742	27.688
Marconi 16 1960	4.565.530	4.546.921	18.609
Ticino 21 1961	4.104.881	4.085.648	19.233
Adige 20 e csc 1963	6.767.372	6.739.254	28.119
Adda 17 1965	5.692.168	5.641.306	50.862
Adda 15 1966	6.156.067	6.126.141	29.926
Adda 13 1967	5.969.540	5.964.499	5.041
Ticino 8 1968	4.421.902	4.395.270	26.632
Monte grappa 7/9 1974	11.002.344	10.910.922	91.422
Monte grappa 11 1977	6.001.748	5.910.540	91.208
Monte grappa 13 1978	5.956.080	5.926.561	29.518
Stelvio 55/57/59/61/63 1986	10.981.629	10.961.714	19.915
Stelvio 65 1991 indivisa su terreni in diritto di	4.727.809	4.719.096	8.713
Autorimesse Tagliabue 1 proprietà	543.680	543.680	0
Autorimesse Adda proprietà	802.968	802.968	0
Autorimesse Monte Grappa proprietà	1.125.651	1.125.651	0
Autorimesse Adige 20 proprietà	626.370	626.370	0
Commerciale Matteotti 35 proprietà	1.287.045	1.287.045	0
N. Sauro 7 2006	0	807.461	-807.461
Pedretti 43/45 2006	8.359.112	8.293.540	65.572
Fabbricati su terreni in diritto superficie			
Stelvio 51 1981 indivisa su terreni in diritto di	5.487.283	5.439.520	47.764
Ammort. Finanz. Rival.d.I.185/08 f.do amm.to Stelvio 51	-549.936	-549.936	0
Stelvio 49 1983 indivisa su terreni in diritto di	6.815.141	6.755.069	60.071
F.do amm. Finan. Rival.d.I.185/08 f.do amm.to Stelvio 49	-590.368	-590.368	0

Descrizione immobili	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Autorimesse Stelvio su terreni in diritto di superficie	957.884	957.884	0
F.do amm. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio	-120.198	-120.198	0
Autorimesse Stelvio 65 1991 su terreni in diritto	458.892	458.892	0
Ammot. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio 65	-26.564	-26.564	0
Autorimesse Stelvio 69 2000 su terreni in diritto di	1.474.358	1.474.358	0
F.do ammortamento autorimesse Stelvio 69	-304.066	-287.309	-16.757
Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio 69	-30.803	-30.803	0
Immobili ad uso diretto	1.345.896	1.345.896	0
<b>Totale</b>	<b>136.504.783</b>	<b>136.537.925</b>	<b>-33.142</b>

### 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	66.009.233	66.009.233
<b>Totale</b>	<b>66.009.233</b>	<b>66.009.233</b>

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
116.802	121.889	(5.087)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	72.289	72.289
<b>Svalutazioni</b>	8.732	8.732
<b>Valore di bilancio</b>	63.557	63.557
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	(4.687)	(4.687)
<b>Totale variazioni</b>	(4.687)	(4.687)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	58.870	58.870

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	58.870	58.870

### Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	58.332	(400)	57.932	57.932
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>58.332</b>	<b>(400)</b>	<b>57.932</b>	<b>57.932</b>

### 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	57.932	57.932
<b>Totale</b>	<b>57.932</b>	<b>57.932</b>

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	58.870
Crediti verso altri	57.932

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop. Nord Ovest Servizi	20.224
Confircoop	10.071
Cooperativa Antonietta	2.608
CCFS	14.182
G.M. Multiservice	10.000
Consorzio Nord Ovest	1.291
Coop Lombardia	494
<b>Totale</b>	<b>58.870</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti: depositi cauzionali	57.932
<b>Totale</b>	<b>57.932</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.152.961	7.866.400	(6.713.439)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Il dettaglio viene di seguito riportato:

Rimanenze (Ex Sial Lerici)	Euro	595.500
Rimanenze N. Sauro 7	Euro	807.461
Fondo svalutazione rimanenze	Euro	- 250.000
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>1.152.961</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	7.866.400	(6.713.439)	1.152.961
<b>Totale rimanenze</b>	7.866.400	(6.713.439)	1.152.961

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.078.151	1.917.669	(839.518)

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	708.788	(19.195)	689.593	618.556	71.037
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	561.973	(224.364)	337.609	337.609	-
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	566.700	(566.700)	-		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	80.208	(29.259)	50.949	29.091	21.858
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.917.669</b>	<b>(839.518)</b>	<b>1.078.151</b>	<b>985.256</b>	<b>92.895</b>

I Crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I Crediti v/clienti sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2019
Crediti verso soci entro 12 mesi	0
Clienti	742.851
Crediti da soci (rate lavori)	196.629
Crediti da soci (lavori diretti)	3.223
Crediti verso soci oltre 12 mesi	71.037
F.do rischi su crediti	-337.248
Crediti verso soci entro 12 mesi Csc	81.818
F.do Rischi Su Crediti Csc	-68.717
<b>Totale</b>	<b>689.593</b>

I crediti tributari sono i seguenti:

Descrizione	31/12/2019
Acconti irap	25.300
Crediti verso erario per ritenute d'acconto	6.668
Crediti verso erario per i.v.a.	37.223
Crediti verso erario per ires a nuovo	65.636
Crediti verso erario per irap a nuovo	2.782
<b>Totale</b>	<b>337.609</b>

I crediti verso altri vengono sono di seguito riportati:

Descrizione	31/12/2019
Crediti diversi fino 12 mesi- verso altri	23.626
Crediti v/Gse per contributi - entro 12 mesi	5.465
Crediti v/Gse per contributi - oltre 12 mesi	21.858
<b>Totale</b>	<b>50.949</b>

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	689.593	689.593
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	337.609	337.609
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	50.949	50.949
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	1.078.151	1.078.151

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	405.964	405.964
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>405.964</b>	<b>405.964</b>

## 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
	2.000.000	(2.000.000)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	2.000.000	(2.000.000)
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	2.000.000	(2.000.000)

I titoli risultano iscritti al costo d'acquisto.

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
5.867.537	98.973	5.768.564

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	67.723	5.744.775	5.812.498
<b>Assegni</b>	-	12.700	12.700
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	31.250	11.089	42.339
<b>Totale disponibilità liquide</b>	98.973	5.768.564	5.867.537

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
290.499	11.072	279.427

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
<b>Ratei attivi</b>	717	(717)	-
<b>Risconti attivi</b>	10.355	280.144	290.499
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	11.072	279.427	290.499

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

---

Descrizione	Importo
Assicurazioni	3.614
Altri risconti attivi	8.462
Gestione termica	278.423
	<b>290.499</b>

## 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
76.000.313	75.215.581	784.732

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	112.342	7.290	26.407		93.225
Riserve di rivalutazione	65.849.912	-	-		65.849.912
Riserva legale	8.987.911	261.853	-		9.249.764
Altre riserve					
Varie altre riserve	1	-	1		-
Totale altre riserve	1	-	1		-
Utile (perdita) dell'esercizio	265.415	541.997	-	807.412	807.412
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>75.215.581</b>	<b>811.140</b>	<b>26.408</b>	<b>807.412</b>	<b>76.000.313</b>

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	93.225	B	93.225
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A,B	65.849.912
Riserva legale	9.249.764	A,B	9.249.764
<b>Totale</b>	<b>75.192.901</b>		<b>75.192.901</b>
<b>Quota non distribuibile</b>			<b>75.192.901</b>

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

#### **Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto**

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	118.811	8.870.679	65.832.948	116.477	74.938.915
Altre variazioni					
incrementi	6.020	117.232	16.965	148.938	289.155
decrementi	12.489				12.489
Risultato dell'esercizio precedente				265.415	

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	112.342	8.987.911	65.849.913	265.415	75.215.581
Altre variazioni					
incrementi	7.290	261.853		541.997	811.140
decrementi	26.407		1		26.408
Risultato dell'esercizio corrente				807.412	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	93.225	9.249.764	65.849.912	807.412	76.000.313

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Altre riserve	791
Riserva rivalutazione ex legge n. 185/2008	63.103.518
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	9.248.973
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
	<b>75.099.676</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Utilizzo nell'esercizio	0	0
<b>Totale variazioni</b>	30.000	30.000
<b>Valore di fine esercizio</b>	30.000	30.000

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio per un nuovo fondo istituito a causa dei possibili rischi derivanti dalla pandemia del Covid 19.

## 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
243.066	260.451	(17.385)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	260.451
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	17.385
Totale variazioni	(17.385)
Valore di fine esercizio	243.066

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
68.482.007	73.231.873	(4.749.866)

### 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	63.517.599	(176.443)	63.341.156	55.591.777	7.749.379
Debiti verso banche	3.204.352	(2.839.211)	365.141	365.141	-
Acconti	1.792.943	(1.596.002)	196.941	-	196.941
Debiti verso fornitori	651.085	10.337	661.422	661.422	-
Debiti tributari	585.732	(297.052)	288.680	288.680	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	34.526	(1.678)	32.848	32.848	-
Altri debiti	3.445.636	150.183	3.595.819	307.080	3.288.739
<b>Totale debiti</b>	<b>73.231.873</b>	<b>(4.749.866)</b>	<b>68.482.007</b>	<b>57.246.948</b>	<b>11.235.059</b>

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono costituiti dal Prestito sociale.

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2019 è pari a euro 63.341.156 così suddiviso:

<b>Prestiti Sociali</b>	<b>euro 55.591.777</b>
Prestiti Sociali vincolati (oltre 12 mesi)	euro 7.749.379

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 Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono

l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari. Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

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

Infatti, alla data del 31 dicembre 2019, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	93.225
C	III. Riserva di rivalutazione	65.849.912
D	IV. Riserva legale	9.248.973
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	791
K	IX. Utile d'esercizio	783.190
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>75.976.090</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>227.928.271</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 63.341.156, 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:

$$(Pat + Dm/l) / AI.$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		75.976.090
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	

		(Pat + Dm/I) / AI		
C)	T.F.R.		243.066	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti		7.749.379	
6	acconti		196.941	
14	Altri debiti		3.288.739	
	Totale debiti medio/lunghi			11.508.126
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>			<b>87.484.217</b>
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		34.779	
	II - Materiali		136.559.096	
	III finanziarie		58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio		71.037	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>			<b>136.723.781</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>		<b>A / B</b>	<b>0,64 &lt;1</b>

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve. 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)	64.905.722	65.835.513	66.270.632	65.403.293	63.517.599	63.341.156
n. soci	4750	4936	4976	4999	3852	2843
n. soci ammessi nell'anno	77	270	89	71	86	115
n. soci recessi – esclusi nell'anno	52	84	49	48	1239	1124

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

Dalla precedente tabella risulta chiaro che i prelevamenti tra un anno all'altro ammontano a cifre assolutamente irrisorie dell'1 o del 3 per cento. Solo in un esercizio è stato del 6,76%.

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione che tenga conto delle del suddetto andamento appare più coerente con quanto indicato dalla Banca d'Italia. Volendo ipotizzare una percentuale del 10 per cento quale ammontare dei prestiti che potrebbero essere prelevati in un esercizio si otterrebbe il seguente indice di struttura finanziaria.

Pertanto considerato che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è di euro 63.341.156 andrebbe suddiviso tra:

<b>A breve o a vista 10% pari a</b>	<b>euro</b>	<b>5.559.178</b>
A medio lungo termine 90% pari a	euro	50.032.599
Prestito vincolato a m/I termine pari a	euro	7.749.379

Con tale distinzione l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

#### Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		75.976.090
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	
C)	T.F.R.	243.066	
	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	7.749.379	
3	90% del prestito sociale	50.032.599	
6	acconti	196.941	
14	Altri debiti	3.288.739	
	Totale debiti medio/lunghi		61.540.726
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>137.516.816</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	34.779	
	II - Materiali	136.559.096	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	71.037	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>136.723.781</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,01 &gt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 1,01$  quindi  $> 1$ , quindi un indice estremamente positivo.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	31/12/2019
Ritenute a soci per prestiti sociali	218.749
Ritenute a dipendenti	20.759
Ritenute su redditi di lavoro autonomo	8.599
Debiti per imposte e tasse comunali	14.500
Debiti per irap	26.073
<b>Totale</b>	<b>288.680</b>

Gli **altri debiti** sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2019
Fondo ferie (oneri differiti)	66.679
Debiti verso organizzazioni sindacali	444
Debiti verso fondo Previcoper	5.966
Prestiti infruttiferi	198.623
Quote sociali da restituire	35.368
Debiti verso soci per depositi	1.806.600
Debiti verso soci per domanda assegnazione	1.283.000
Depositi cauzionali	70.089
Debito v/eredi per deposito vincolato	129.051
<b>Totale</b>	<b>3.595.819</b>

### 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	63.341.156	63.341.156
Debiti verso banche	365.141	365.141
Acconti	196.941	196.941
Debiti verso fornitori	661.422	661.422
Debiti tributari	288.680	288.680
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	32.848	32.848
Altri debiti	3.595.819	3.595.819
<b>Debiti</b>	<b>68.482.007</b>	<b>68.482.007</b>

### 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 assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	63.341.156	63.341.156
Debiti verso banche	365.141	365.141	-	365.141
Acconti	-	-	196.941	196.941
Debiti verso fornitori	-	-	661.422	661.422
Debiti tributari	-	-	288.680	288.680
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	32.848	32.848
Altri debiti	-	-	3.595.819	3.595.819
<b>Totale debiti</b>	<b>365.141</b>	<b>365.141</b>	<b>68.116.866</b>	<b>68.482.007</b>

Le garanzie sono le seguenti:

<b>Fidejussioni ricevute da terzi</b>	<b>714.984</b>
ipoteche per mutui	1.531.040
Impegni verso terzi	800.000

La voce "Impegni assunti dall'impresa" di € 800.000 è data dai titoli posti in garanzia nei confronti della Banca Popolare di Milano per apertura di fido per credito in c/c per elasticità di cassa.

Il sistema degli impegni contiene le ipoteche immobiliari iscritte dagli istituti mutuanti a garanzia dei mutui concessi ancora in essere (area ex AEG).

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
344.438	25.813	318.625

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	25.813	318.625	344.438
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	25.813	318.625	344.438

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

Descrizione	Importo
Stanziamiento rateo mensilità aggiuntive dipendenti	25.648
Altri ratei passivi	93
Interessi passivi per spese soci	216
Risconti passivi riscaldamento per cambio gestione termica	318.481
	<b>344.438</b>

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
5.831.280	5.283.207	548.073

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	10.982.409	7.918.818	3.063.591
Variazioni rimanenze prodotti	(7.270.900)	(4.983.922)	(2.286.978)
Altri ricavi e proventi	2.119.771	2.348.311	(228.540)
<b>Totale</b>	<b>5.831.280</b>	<b>5.283.207</b>	<b>548.073</b>

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

Ricavi vendite e prestazioni	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Canoni di godimento case	2.867.284	2.837.168	30.115
Corrispettivi box assegnati in godimento ai soci	233.761	229.242	4.518
Canoni locazione negozi	404.123	384.489	19.634
Affitti posti auto	8.214	6.947	1.266
Assegnazione in proprietà alloggi	3.076.946	4.365.567	- 1.288.622
Ricavi vendita immobili	4.300.000	-	4.300.000
Corrispettivi sala da ballo	69.176	69.493	- 316
Corrispettivi guardaroba	4.748	5.220	- 471
Noleggio sale	9.129	12.694	- 3.564
Corsi di cucito	492	-	492
Altri ricavi e proventi	757	643	114
Altri ricavi e proventi Csc	7.779	7.355	424
<b>Totale</b>	<b>10.982.409</b>	<b>7.918.818</b>	<b>3.063.590</b>

Gli altri ricavi e proventi vengono di seguito dettagliati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Rimborsi assicurativi	16.314	40.216	- 23.902
Rimborso del riscaldamento	288.533	510.170	- 221.637
Recupero acqua calda	141.239	128.336	12.904
Recupero spese generali	1.444.578	1.450.743	- 6.165
Spese generali box	28.678	28.341	336
Recupero spese varie	10.300	10.200	100
Ricavi per conguagli	- 26.306	- 26.474	168
Recupero riscaldamento da commerciali	12.937	20.126	- 7.189
Recupero acqua calda da commerciali	3.076	2.699	376
Recupero spese generali da commerciali	67.975	65.659	2.316
Spese pulizia servizi igienici comm. Tagliabue 1	1.650	1.697	- 47
Recupero i.m.u. Da commerciali	36.445	36.774	- 329

Altri ricavi e proventi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Rimborso spese libretti	26.684	25.976	708
Arrotondamenti attivi	56	68	- 12
Sconti abbuoni e premi su acquisti	77	146	- 70
Proventi diversi	2.575	-	2.575
Arrotondamenti da ft. soci	47	10	37
Ricavi diversi	17.179	38.118	- 20.939
Sopravvenienze attive diverse	14.079	8.454	5.625
Sopravvenienze attive diverse Csc	13	-	13
Recupero da soci per imposte varie	367	1.136	- 769
Contributi in conto esercizio	33.273	5.913	27.359
<b>Totale</b>	<b>2.119.771</b>	<b>2.348.311</b>	<b>-228.541</b>

## Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	10.982.409
<b>Totale</b>	<b>10.982.409</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.551.247	3.960.578	(409.331)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	63.327	60.042	3.285
Servizi	1.973.483	2.523.483	(550.000)
Godimento di beni di terzi	1.304	1.272	32
Salari e stipendi	656.872	644.573	12.299
Oneri sociali	195.689	183.746	11.943
Trattamento di fine rapporto	51.448	49.993	1.455
Altri costi del personale	34.598	115.150	(80.552)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	58.607	96.334	(37.727)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	39.040	39.799	(759)
Svalutazioni crediti attivo circolante		8.732	(8.732)
Accantonamento per rischi	30.000		30.000
Altri accantonamenti	250.000		250.000
Oneri diversi di gestione	196.879	237.454	(40.575)
<b>Totale</b>	<b>3.551.247</b>	<b>3.960.578</b>	<b>(409.331)</b>

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Acquisto di beni diversi	1.789	1.424	365
Materiale pulizie	1.533	1.670	- 137
Materiali di manutenzione immobili	16.462	15.030	1.432
Cancelleria e stampati	7.800	8.431	- 631
Carburante per automezzi e motoveicoli	1.959	2.676	- 717
Acquisto merce sala da ballo Csc	33.031	30.305	2.725
Materiale di consumo cancelleria Csc	754	507	247
<b>Totale</b>	<b>63.327</b>	<b>60.042</b>	<b>3.285</b>

## Costi per servizi

La voce è così composta:

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Costi sostenuti area ex Siai Lerici	169.842	493.213	- 323.371
Costi sostenuti per area ex A&G	64	23.643	- 23.580
Energia elettrica	128.747	120.693	8.054
Energia elettrica centrali termiche	10.484	16.740	- 6.256
Gas metano e costi centrali termiche	252.445	422.743	- 170.297
Gestione acqua calda	101.780	100.881	900
Serv. Gestione ACS	29.898	30.079	- 181
Acqua potabile	188.941	221.964	- 33.023
Serv. Gestione acqua fs	10.775	14.408	- 3.634
Spese manutenzione stabili c/to rimborso assicurati	13.538	36.715	- 23.177
Serv. Gestione ascensori inter	28.742	28.201	541
Manutenzioni centrali termiche	38.542	96.778	- 58.236
Canoni di manutenzione ascensori cma	32.042	31.089	953
Beni per manutenzione immobili	137.905	182.007	- 44.102
Serv. Diversi manut. Immobili	5.323	4.748	575
Serv. Prestazioni di terzi	29.691	21.441	8.250
Costi manutenzione uffici	790	2.445	- 1.655
Servizi di pulizia	187.825	194.352	- 6.526
Serv. Giardinaggio	19.697	20.331	- 634
Assicurazioni relative agli automezzi e motoveicoli	2.063	2.572	- 509
Spese per manutenzione automezzi e motoveicoli	1.499	3.610	- 2.111
Certificazioni di bilancio	20.633	20.918	- 285
Spese per manutenzione elaboratori elettronici	773	7.785	- 7.012
Spese per manutenzione attrezzature minori	18.418	12.306	6.112
Legali e notarili	41.448	3.118	38.329
Spese postali e telefoniche	28.970	20.751	8.219
Spese per vertenze diverse	2.278	-	2.278
Spese telefoniche ascensori	25.500	10.701	14.799
Assicurazioni relative agli immobili	122.641	122.641	-
Assicurazioni diverse	25.531	29.776	- 4.246
Spese di rappresentanza	11.805	8.908	2.898
Spese per consulenze e prestazioni professionali	152.622	74.665	77.957

Costi per servizi	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Spese per servizi relativi agli uffici	14.443	12.394	2.049
Canone noleggio macchine ufficio	29.683	29.685	- 1
Software e materiali di consumo per elaboratori	7.668	2.504	5.164
Compenso amministratori	11.667	30.000	- 18.333
Contributi amministratori	1.867	4.800	- 2.933
Energia elettrica csc	6.905	8.138	- 1.233
Costi per servizi csc	2.310	410	1.900
Costi per servizi trasporti csc	-	545	- 545
Prestazione orchestre csc	34.700	34.020	680
Servizi di pubblicità csc	560	305	255
Formazione del personale csc	840	-	840
Compensi a professionisti csc	3.106	3.596	- 489
Spese assicurative csc	1.973	4.106	- 2.133
Spese di rappresentanza csc	1.541	472	1.069
Spese di pulizia csc	8.680	8.330	350
Spese postali e telefoniche csc	962	531	431
Canoni di assistenza csc	639	753	- 114
Spese varie csc	3.069	2.673	395
Costi manutenzione e riparazione beni di proprietà csc	1.620	-	1.620
<b>Totale</b>	<b>1.973.483</b>	<b>2.523.483</b>	<b>- 550.000</b>

### 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 è riportato nella seguente tabella:

Oneri diversi di gestione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imu	125.858	168.991	- 43.133
Imposte di registro	3.628	3.862	- 234
Valori bollati	113	121	- 8
Imposte e tasse diverse	1.085	1.779	- 694
Imposte e tasse diverse Csc	1.037	165	872
Diritti Siae	7.522	7.822	- 300
Tassa rifiuti	14.500	29.953	- 15.453
Oneri accessori diversi	600	2.755	- 2.155
Contributi per ispezioni ordinarie	1.961	1.964	- 3
Pubblicazioni e abbonamenti	5.086	780	4.306
Oneri diversi di gestione	150	895	- 745
Arrotondamenti passivi	55	67	- 12

Oneri diversi di gestione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Imposte relative ad esercizi precedenti	313	55	257
Sopravvenienze passive diverse	21.136	9.451	11.686
Sopravvenienze passive diverse Csc	1.335	95	1.240
Oblazioni	12.500	8.700	3.800
<b>Totale</b>	<b>196.879</b>	<b>237.454</b>	<b>- 40.575</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(879.848)	(975.498)	95.650

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	17.783	25.845	(8.062)
Proventi diversi dai precedenti	10.402	7.225	3.177
(Interessi e altri oneri finanziari)	(908.033)	(1.008.568)	100.535
<b>Totale</b>	<b>(879.848)</b>	<b>(975.498)</b>	<b>95.650</b>

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	40.029
<b>Altri</b>	868.004
<b>Totale</b>	908.033

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	16.781	16.781
Interessi medio credito	39.764	39.764
Sconti o oneri finanziari	265	265
Interessi su finanziamenti	851.223	851.223
<b>Totale</b>	<b>908.033</b>	<b>908.033</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	17.783	17.783
Interessi bancari e postali	71	71
Altri proventi	10.331	10.331
<b>Totale</b>	<b>28.185</b>	<b>28.185</b>

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
592.773	81.716	511.057

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	26.073	288.416	(262.343)
IRES		260.334	(260.334)
IRAP	26.073	28.082	(2.009)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	566.700	(206.700)	773.400
IRES	566.700	(206.700)	773.400
<b>Totale</b>	<b>592.773</b>	<b>81.716</b>	<b>511.057</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.400.185	
Onere fiscale teorico (%)	24	336.044
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	2.868.868	
Spese relative agli immobili	1.721.279	
Interessi passivi indeducibili	863.067	
IMU	125.858	
Sopravv. pass.	22.471	
Ammortamenti	16.757	
Accantonamenti indeducibili	280.000	
Oblazioni e rappresentanza	11.805	
Altri costi indeducibili	16.764	
<b>Totale</b>	<b>5.926.869</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Proventi degli immobili	(2.867.284)	
57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici	(460.225)	
Rimborsi spese	(1.848.042)	
Minusvalenze realizzate con cessione area AEG NEL 2019	(2.361.251)	
10% irap pagata	(2.530)	
deduzione del 20% dell'imu imm. Strumentali	(45.416)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(376.564)	
<b>Totale</b>	<b>(7.961.312)</b>	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	0	0
Imponibile fiscale	(634.258)	

## Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

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

### Fiscalità differita / anticipata

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
Imposte anticipate 2018	(861.251)	(206.700)			861.251	206.700		
Imposte anticipate 2017	(1.500.000)	(360.000)						
<b>Totale</b>	<b>(2.361.251)</b>	<b>(566.700)</b>			<b>861.251</b>	<b>206.700</b>		
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>566.700</b>				<b>(206.700)</b>		
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

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Imposte anticipate 2018	861.251	(1.722.502)	(861.251)	24,00%	(206.700)
Imposte anticipate 2017	-	(1.500.000)	(1.500.000)	24,00%	(360.000)

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	3	3	
Impiegati	5	5	
Operai	6	6	
Totale	15	15	

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	5
Operai	6
Totale Dipendenti	15

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

	Amministratori
Compensi	13.534

Compensi collegio sindacale 51.535

### 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	20.633
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	20.633

### Categorie di azioni emesse dalla società

## Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	8.060	0
Azioni Privilegiate	11.731	3
Azioni A Voto limitato	815	25
Azioni Prest. Accessorie	4	5
Azioni Godimento	1	26
QUOTE	852	70
Totale	<b>21.463</b>	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
<b>Azioni Ordinarie</b>	8.060	0	5.000	0
<b>Azioni Privilegiate</b>	11.731	3	8.932	3
<b>Azioni A Voto limitato</b>	815	25	595	25
<b>Azioni prestazioni accessorie</b>	4	5	3	5
	1	26	-	26
	852	70	772	70
<b>Totale</b>	<b>21.463</b>	-	<b>15.302</b>	-

		<b>2.019</b>
n. soci al 31.12.2019		2843
n. soci ammessi nell'anno		115
n. soci recessi nell'anno		128
n. soci esclusi		996

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

Soggetto erogante (denominazione e codice fiscale)	Contributo riconosciuto	Causale - descrizione
GSE SPA CF. 05754381001	□ 27.139,60	Contributo per sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a condensazione

Tale contributo verrà incassato in 5 rate annuali di pari importo a decorrere dall'anno 2020.

## 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	807.412
30% riserva legale	Euro	242.224
67% riserva legale Indivisibile	Euro	540.966
3% ai fondi Mutualistici	Euro	24.222

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

Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)										
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE								
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni								
		TOTALE A BILANCIO		%	VERSO SOCI		%	VERSO TERZI		%
ESERCIZIO	2013	3.108.336	100%	2.692.829	86,6%	415.507	13,40%			
ESERCIZIO	2014	3.213.530	100%	2.797.317	87,05%	416.213	12,95%			
ESERCIZIO	2015	3.353.171	100%	2.838.490	84,65%	514.681	15,35%			
ESERCIZIO	2016	3.403.859	100%	2.901.026	85,23%	502.833	14,77%			
ESERCIZIO	2017	7.626.950	100%	7.133.763	93,53%	493.187	6,47%			
ESERCIZIO	2018	7.918.818	100%	7.431.978	93,85%	486.840	6,15%			
ESERCIZIO	2019	10.982.409	100%	6.186.204	56,33%	4.796.205	43,67%			

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza 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  
Andrea Mikis D'onghia

---

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Antonino Buscemi 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'.



---

# Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2019
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2019
- 
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2019

# PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2019

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2018	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2018	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2019	Ammortam. 2019	Fondo Ammort.	Valore Netto 2019
1907	Tagliabue 1/F	1.141.549,19	804.326,58	1.949.711,56				1.949.711,56	307,00	1.950.018,56		0,00	1.950.018,56
1910	Tagliabue 1/E	1.449.539,81	435.437,77	1.916.403,27				1.916.403,27	2.198,73	1.918.602,00		0,00	1.918.602,00
1926	Tagliabue 1/G	739.787,50	633.901,28	1.373.793,74				1.373.793,74	63.977,04	1.437.770,78		0,00	1.437.770,78
1929	Matteotti 35	1.783.590,28	415.448,69	2.205.502,31				2.205.502,31	11.845,31	2.217.347,62		0,00	2.217.347,62
1939	Tagliabue 12	1.212.007,97	1.069.103,07	2.354.277,38				2.354.277,38	2.315,45	2.356.592,83		0,00	2.356.592,83
1950	Tagliabue 1/H	1.236.413,87	1.508.971,93	2.924.484,50				2.924.484,50	10.978,56	2.935.463,06		0,00	2.935.463,06
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.466.370,80	2.236.473,04	4.772.279,27				4.772.279,27	2.894,18	4.775.173,45		0,00	4.775.173,45
1953	Pieroni 3/ABC	1.862.652,64	1.826.224,65	3.692.799,91				3.692.799,91	30.707,32	3.723.507,23		0,00	3.723.507,23
1956	Pieroni 3/DEFG	3.055.291,37	2.904.595,39	6.030.905,35				6.030.905,35	45.560,40	6.076.465,75		0,00	6.076.465,75
1959	Adige 23/25/27	2.282.058,15	2.728.988,41	5.076.742,14				5.076.742,14	27.688,48	5.104.430,62		0,00	5.104.430,62
1960	Marcioni 16	1.551.814,31	2.923.519,18	4.546.921,20				4.546.921,20	18.608,78	4.565.529,98		0,00	4.565.529,98
1961	Ticino 21	1.325.900,41	2.695.299,08	4.085.648,07				4.085.648,07	19.232,72	4.104.880,79		0,00	4.104.880,79
1963	Adige 20	3.197.391,76	3.507.335,11	6.739.253,58				6.739.253,58	28.118,52	6.767.372,10		0,00	6.767.372,10
1965	Adda 17	3.255.674,06	2.380.925,13	5.641.305,73				5.641.305,73	50.862,34	5.692.168,07		0,00	5.692.168,07
1966	Adda 15	3.180.498,99	2.898.492,83	6.126.140,87				6.126.140,87	29.925,78	6.156.066,65		0,00	6.156.066,65
1967	Adda 13	3.305.341,27	2.656.161,25	5.964.498,76				5.964.498,76	5.040,98	5.969.539,74		0,00	5.969.539,74
1968	Ticino 8	2.719.682,08	1.647.784,56	4.395.269,76				4.395.269,76	26.632,01	4.421.901,77		0,00	4.421.901,77
1974	M.Grappa 7/9	3.049.339,45	7.770.086,68	10.910.922,21				10.910.922,21	91.421,67	11.002.343,88		0,00	11.002.343,88
1977	M.Grappa 11	1.550.630,19	4.306.749,11	5.910.540,04				5.910.540,04	91.208,10	6.001.748,14		0,00	6.001.748,14
1978	M.Grappa 13	1.683.309,79	4.218.606,85	5.926.561,47				5.926.561,47	29.518,33	5.956.079,80		0,00	5.956.079,80
1981	Stelvio 51	2.170.051,31	2.677.733,87	4.889.583,27				4.889.583,27	47.763,53	4.937.346,80		0,00	4.937.346,80
1983	Stelvio 49	3.432.012,84	2.668.855,82	6.164.701,42				6.164.701,42	60.071,18	6.224.772,60		0,00	6.224.772,60
1986	Stelvio 55/63	5.865.407,42	5.043.333,84	10.961.713,66				10.961.713,66	19.914,92	10.981.628,58		0,00	10.981.628,58
1991	Stelvio 65	3.317.540,65	1.379.156,97	4.719.095,66				4.719.095,66	8.713,07	4.727.808,73		0,00	4.727.808,73
Box	Stelvio	343.914,13	487.511,04	837.685,17				837.685,17		837.685,17		0,00	837.685,17
Box	Stelvio 65	312.937,88	119.390,91	432.328,79				432.328,79		432.328,79		0,00	432.328,79
2003	Pedretti 43/45	6.667.108,98	1.531.540,68	8.293.540,23				8.293.540,23	65.571,72	8.359.111,95		0,00	8.359.111,95
2006	N. Sauro 7	807.461,00	0,00	807.461,00				807.461,00	-807.461,00	0,00		0,00	0,00
Box	Tagliabue	72.765,46	470.914,42	543.679,88				543.679,88		543.679,88		0,00	543.679,88
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50		802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.398,72	1.125.651,25				1.125.651,25		1.125.651,25		0,00	1.125.651,25
Box	Adige 20	166.029,20	460.341,18	626.370,38				626.370,38		626.370,38		0,00	626.370,38
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.287.045,02	0,00	1.287.045,02				1.287.045,02		1.287.045,02		0,00	1.287.045,02
Ufficio	Matteotti 35/Uff	1.308.995,72	0,00	1.345.895,72				1.345.895,72		1.345.895,72		0,00	1.345.895,72
<b>Su terreni in proprietà</b>													
<b>BoxStelvio 69</b>		<b>68.397.673,30</b>	<b>65.738.288,27</b>	<b>135.381.680,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135.381.680,07</b>	<b>-16.384,88</b>	<b>135.365.295,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135.365.295,19</b>
<b>Su terr. in diritto sup.</b>		<b>1.172.610,01</b>	<b>301.747,99</b>	<b>1.474.358,00</b>	<b>287.309,30</b>	<b>30.803,32</b>	<b>318.112,62</b>	<b>1.156.245,38</b>	<b>0,00</b>	<b>1.474.358,00</b>	<b>16.757,17</b>	<b>334.869,79</b>	<b>1.139.488,21</b>
<b>Totale fabbricati</b>		<b>69.570.283,31</b>	<b>66.040.036,26</b>	<b>136.856.038,07</b>	<b>287.309,30</b>	<b>30.803,32</b>	<b>318.112,62</b>	<b>136.537.925,45</b>	<b>-16.384,88</b>	<b>136.839.653,19</b>	<b>16.757,17</b>	<b>334.869,79</b>	<b>136.504.783,40</b>

## ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2019

Categoria Cespiti	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.19	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.19	Valore Netto 31.12.19
Mobili, macchine ufficio	344.879,23	321.590,57	23.288,66	495,00		23.783,66	7.991,86		329.582,43	15.791,80
Elaboratori elettronici	108.613,57	108.546,68	66,89			66,89	66,90		108.613,58	-0,01
Macchine elettroniche	1.126,55	678,55	448,00			448,00	112,00		790,55	336,00
Automezzi	38.137,50	38.137,51	-0,01			-0,01			38.137,51	-0,01
Autovetture	11.284,22	10.914,22	370,00			370,00	370,00		11.284,22	0,00
Attrezzature minori	217.557,52	166.256,33	51.301,19			51.301,19	14.111,74		180.368,07	37.189,45
Beni inferiori a euro 516,46	1.341,02	1.341,02	0,00			0,00			1.341,02	0,00
Impianti specifici	158.749,01	158.749,01	0,00			0,00			158.749,01	0,00
Totale 881.688,62	806.213,89	75.474,73	495,00	0,00	75.969,73	22.652,50	0,00	828.866,39	53.317,23	

## ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2019

Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.19	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.19	Valore Netto 31.12.19
Costi sviluppo software	588.739,57	569.830,57	18.909,00	2.000,00		20.909,00	6.202,00		576.032,57	14.707,00
Altri oneri pluriennali	832.241,24	774.846,37	57.394,87	15.082,00		72.476,87	52.405,37		827.251,74	20.071,50
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno	1.420.980,81	1.344.676,94	76.303,87	17.082,00		93.385,87	58.607,37		1.403.284,31	34.778,50
Altri costi pluriennali	588.739,57	569.830,57	18.909,00	2.000,00		20.909,00	6.202,00		576.032,57	14.707,00
Totale	1.420.980,81	1.344.676,94	76.303,87	17.082,00		93.385,87	58.607,37		1.403.284,31	34.778,50



