



Relazioni e Bilancio 2020

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 2020, 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 2020, 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.

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 2020, 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 2020 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 2020 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 2020, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 11 giugno 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi
Socio

INDICE

RELAZIONI E BILANCIO 2020

Pag 7 - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020

Pag 18 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2020

Pag 21 - Rendiconto finanziario al 31/12/2020

Pag 27 - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2020

Pag 59 - 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 31/12/2020

Signori Soci,

il bilancio chiuso al 31/12/2020, che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.744.206 al netto delle imposte.

PREMESSA

La pandemia da COVID-19 ha completamente stravolto la realtà e le aspettative della nostra comunità, con drammatiche ripercussioni sul piano personale e sanitario, ma anche sulle condizioni di vita delle persone e delle famiglie. Stiamo affrontando una crisi epocale che incide profondamente, una crisi sociale ed economica che molto probabilmente lascerà ancora aperte, per gli anni a venire, ferite e lacerazioni. Con responsabilità e con impegno ci siamo posti e ci poniamo a tutela di un bene prezioso che è l'abitare cooperativo, garantendo la solidità della nostra società, supportando i nostri soci in difficoltà e garantendo al contempo le progettualità di mantenimento e di riqualificazione dei nostri alloggi e dei nostri quartieri, in attesa di poter tornare nuovamente a promuovere la socialità e la vitalità culturale e delle relazioni.

La relazione sulla gestione del Bilancio 2020 crediamo debba necessariamente iniziare con il 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,

sono riusciti a vincere la malattia e sono guariti.

Nel ricordare il grande sacrificio delle libertà personali che tutti noi abbiamo dovuto affrontare, per limitare la diffusione del contagio, crediamo importante sottolineare come abbia inciso in modo più grave sui bambini, sui giovani e sugli anziani che, più di tutti, hanno subito l'isolamento forzato dei mesi più duri del coprifuoco.

Il nostro pensiero riconoscente va a tutti i Soci e i cittadini che, rischiando il contagio, non hanno mai smesso di lavorare 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 e 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 e 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 e impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Alla fine di questo 2021, il 2 dicembre, la nostra Cooperativa raggiungerà un traguardo importante: compirà infatti 115 anni. Le cooperative di abitanti storiche, come la nostra, hanno nel corso di questi decenni, risposto al bisogno di casa, realizzando alloggi, palazzi, quartieri, ma al contempo hanno costruito forti legami di mutualità e solidarietà intergenerazionale, promosso socialità diffusa, arricchendo le proprie comunità e i territori di riferimento.

I valori della Cooperazione ora come al principio della nostra storia, costituiscono la bussola della nostra azione e delle nostre progettualità, anche se i contesti storici sono molto differenti, i bisogni complessi per i quali ci si rivolge alla Cooperativa, ricalcano le medesime motivazioni che portarono i fondatori a dare origine alla nostra Società: possiamo ora noi, di fronte alle sfide e alle incertezze del futuro riconfermare quegli ideali di giustizia sociale e solidarietà che sono alle fondamenta della nostra storia.

ASSEMBLEA IN PRESENZA

Il D.L. 183/2020, convertito dalla legge 21/2021, ha prorogato la facoltà di convocare l'Assemblea nella forma per noi inadatta, inusuale, estranea: senza la partecipazione diretta dei Soci, ma attraverso il Rappresentante Designato di cui all'art. 135-undecies del D.Lgs 24 febbraio 1998, come siamo stati costretti a fare, nostro malgrado, lo scorso anno.

La pandemia da Covid-19 ci obbliga ancora alla prudenza, al distanziamento e al vaccino per una migliore difesa dal virus, per uscire presto dalla insopportabile condizione in cui tutto il mondo è venuto a trovarsi, per tornare in libertà, per incontrarci, per parlarci, per confrontarci e per assistere alla ripresa economica anch'essa necessaria al paese, alle famiglie, ai lavoratori e alle imprese.

I provvedimenti emanati ed osservati hanno prodotto certamente risultati importanti tant'è che sono state previste ampie riaperture che, con gli opportuni accorgimenti, crediamo possano consentire una graduale ripresa della socialità e della partecipazione, caratteristiche fondamentali e peculiari delle nostre realtà



cooperative.

Il Consiglio di Amministrazione in considerazione dei recenti risultati e provvedimenti e in relazione a quanto auspicato in precedenza, ha così deciso di convocare l'Assemblea dei Soci in presenza, in tutela della salute dei partecipanti, con preventiva prenotazione e nel rispetto del distanziamento, della mascherina e della sanificazione del luogo.

Risultanze del Bilancio 2020 e andamento della Gestione

Come già riferito, il risultato dell'Esercizio 2020 si attesta a € 1.744.206 di utile, al netto delle imposte da versare all'Erario, un risultato molto importante che appare, prima delle imposte, in linea con il bilancio dell'anno precedente. Le principali differenze sono evidenziate nel fondo di svalutazione di € 250.000 per l'immobile di via N. Sauro e nelle imposte connesse alla vendita dell'area Ex AEG, che hanno significativamente inciso nel risultato finale del Bilancio 2019.

I risultati sono dunque molto 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 137 milioni di euro, viene rinnovato progressivamente e sono in programma nuovi importanti investimenti.

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.

Inoltre Vi relazioneremo la gestione di questi mesi di emergenza sanitaria SARS-CoV-2.

Ecoresidenze Gemini di Cormano

BILANCIO FINALE CORMANO

Il 6 febbraio 2020, con l'ultimo rogito, si è conclusa positivamente l'operazione "Ecoresidenze Gemini": le due palazzine a proprietà divisa, costruite nel comune di Cormano, a partire dal 2015.

Il risultato economico dell'operazione è stato indubbiamente positivo, consentendo di reinvestire nello sviluppo del nostro patrimonio immobiliare a proprietà indivisa. Questa esperienza, inoltre, ha 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 tecnolo-

gicamente avanzate e 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.

Manutenzioni Straordinarie e Riqualificazione Energetica

UN PATRIMONIO VIVO IN CONTINUO PROCESSO DI TRASFORMAZIONE

La storia nelle nostre città si può leggere attraverso i grandi palazzi, attraverso i monumenti, le statue equestri, i reperti archeologici. Anche per raccontare le tappe fondamentali della nostra Cooperativa è possibile ricorrere a dei monumenti. Quei monumenti sono gli edifici che nel corso dei quasi 115 anni della sua storia ha costruito.

Dei monumenti viventi perché quegli edifici protagonisti della nostra storia, sono parte di un continuo percorso di rigenerazione urbano e sociale, grazie alle ristrutturazioni, certamente, che via via ne hanno ammodernato la struttura, gli impianti e il rivestimento, ma soprattutto grazie all'alternarsi di soci, degli abitanti, delle famiglie che ne hanno caratterizzato la vita e qualificato gli ambienti, cambiandone più volte il volto.

A tal riguardo, per poter visualizzare con un dato quantitativo il cambiamento, negli ultimi dieci anni la Cooperativa ha assegnato N° 357 alloggi e locali N° 33 commerciali.

A partire dalla fine degli anni '90, la Cooperativa Edificatrice ha cominciato una campagna di "grandi interventi" volta alla progressiva riqualificazione di quei fabbricati/quartieri che necessitavano un rinnovo edile ed impiantistico (facciate, coperture), prevedendo anche alla realizzazione di impianti di ACS (acqua calda sanitaria) centralizzati e di riqualificazione energetica.

Qui di seguito, un elenco per valorizzare la complessità e la cronologia dei principali interventi e una breve descrizione delle opere eseguite:

- 1998/1999 Ristrutturazione edifici via Marconi 16 e Ticino 21 (facciate, coperture, realizzazione impianto ACS);
- 2002/2005 Ristrutturazione edifici di via Adda 13, 15 e 17 (facciate ventilate, serramenti, coperture, realizzazione impianto ACS, opere cortilizie);
- 2004/2006 Ristrutturazione edificio di viale Matteotti 35/A (sopralzo con copertura, facciate, serramenti, rifacimento C.T. e impianto ACS, opere cortilizie);
- 2006/2007 Ristrutturazione edificio di via Adige 20 (facciata, opere cortilizie)
- 2007/2008 Ristrutturazione edificio di via Ticino 8 (facciate ventilate, serramenti, copertura, realizzazione impianto ACS, opere cortilizie);
- 2008/2009 Ristrutturazione edifici di

via Pieroni 3 (facciate con cappotto, serramenti, coperture, nuova C.T. e realizzazione impianto ACS, opere cortilizie);

- 2009 Ristrutturazione edificio di via Tagliabue 12 (facciate con cappotto, serramenti, coperture, impianto ACS);
- 2011/2012 Ristrutturazione edificio di via Tagliabue 1/A-B-C-D (facciate con cappotto, serramenti, copertura);
- 2012/2013 Ristrutturazione edifici di via Adige 23-25-27 (rifacimento balconi, serramenti, realizzazione nuova C.T. ed impianto ACS, opere cortilizie);
- 2013/2014 Ristrutturazione edifici di via Tagliabue 1/E-F-G (rifacimento balconi, facciate, coperture);
- 2015/2016 Ristrutturazione edificio di via Stelvio 49 (facciate con cappotto nelle testate, serramenti, copertura);
- 2017/2018 Ristrutturazione edificio di via Tagliabue 1/H (facciate con cappotto, serramenti, copertura);
- A partire dal 2020 Ristrutturazione dei quattro edifici di via Montegrappa (facciate con cappotto, serramenti, copertura, realizzazione nuova C.T. ed impianto ACS).

Inoltre, nel periodo sopra descritto, sono stati anche realizzati, tra il 2005 e il 2007, gli edifici di via Pedretti 43 e 45 a Cusano Milanino (36 appartamenti a proprietà indivisa) e, tra il 2014 e il 2017, gli edifici di via Leopardi a Cormano (48 appartamenti a proprietà divisa).

Riqualificazione energetica quartiere Montegrappa - 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 riqualificazione energetica di €. 468.364,70, richiedendo che il "Soggetto Responsabile" per tale richiesta fosse la Ditta aggiudicataria, che avrebbe sconta-

to dai lavori tale contributo, rimanendo essa stessa responsabile del buon esito del finanziamento.

A seguito del rafforzamento delle misure di incentivo ai lavori edilizi 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.

La nostra Cooperativa ha stretto accordi con la banca Intesa San Paolo per la cessione del credito e ha proceduto con lo sviluppo del progetto, al fine di estendere i lavori di riqualificazione straordinaria degli immobili ad altri due edifici del complesso del "supercondominio" di Montegrappa Stelvio (centrale termica di Monte Grappa 9; edifici di via Monte Grappa 7-9-11-13 e di via Stelvio 49-51), lavori che vengono eseguiti, come da contratto con ditta Tesi facendo ricorso al "Superbonus 110%" per quanto riguarda i civici 7-9-11-13.

La situazione contrattuale complessiva è la seguente:

- Monte Grappa 7 – Importo lavori pari ad € 1.997.677,54 di cui € 1.642.037,73 a superbonus;
- Monte Grappa 9 – Importo lavori pari ad € 1.926.332,58 di cui € 1.601.410,52 a superbonus;
- Monte Grappa 11 – Importo lavori pari ad € 1.965.917,18 di cui € 1.646.495,24 a superbonus;
- Monte Grappa 13 – Importo lavori pari ad € 1.937.815,76 di cui € 1.692.827,32 a superbonus;

Quindi questa occasione importante ci ha consentito di raddoppiare quanto inizialmente previsto e riqualificare completamente, con un netto miglioramento

della classe energetica (cappotto termico esterno; sostituzione di infissi e serramenti; nuova centrale termica; pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici) oltre 190 alloggi, quasi un quinto del nostro patrimonio.

Si sta prendendo in considerazione un ulteriore ampliamento delle attuali opere a "Superbonus", coinvolgendo il "supercondominio" asservito alla centrale termica di via Stelvio 55 (edifici di via Stelvio 55-57-59-61-63-65). Ciò sarà possibile in relazione alle auspiccate proroghe temporali al decreto, che al momento per le cooperative prevede il limite di fine lavori entro giugno 2022.

Come previsto, inoltre si procederà nel corso dell'anno 2021 con la realizzazione in tutto il quartiere dell'impianto ACS (acqua calda sanitaria) centralizzato.

Contabilizzazione del Calore

Nel corso degli ultimi anni, 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).

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.

Va ricordato che l'applicazione della complessa norma UNI 10200 aveva dato luogo a vivaci contrasti e a numerose controversie, nelle quali si contestava il criterio di tale norma, secondo il quale il costo del servizio di riscaldamento andava legato agli effettivi consumi di energia termica dei singoli utenti ed ai costi generali di manutenzione.

Questo sistema di riparto sui consumi effettivi favoriva, ad esempio, gli appartamenti più "centrali", che utilizzano indirettamente il calore degli appartamenti limitrofi, e sfavoriva gli appartamenti posizionati in modo più svantaggioso: ad esempio, all'ultimo piano, o al primo sopra il piano pilotis, costretti ad assorbire maggiori quantità di calore per la vicinanza con ambienti o superfici più fredde.

D'altra parte, 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.

La modalità di ripartizione che inizialmente la normativa ci concedeva (vista la particolarità dei nostri edifici) prevedeva l'utilizzo del criterio di riparto del 70% - 30% (70% dei costi per il consumo volontario ed il 30% come quota fissa).

Il D.Lgs. 14 luglio 2020 nr. 73 ha abrogato l'art. 9 del D.Lgs. 102/2014 portante riferimento alla norma UNI 10200 per il calcolo delle spese di riscaldamento e la nuova versione dell'art. 9, nr. 5 lettera d), come riportata nel D.Lgs. 73/2020, così precisa: "... per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento ...l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millimetri, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.". L'eliminazione del riferimento alla norma UNI ci consentirà di applicare, nelle prossime stagioni termiche, il criterio di riparto del 50% - 50%. In questo modo le differenze di base tra alloggi diversi sono ulteriormente "mitigate" (a differenza di quanto avverrebbe con l'utilizzo della norma UNI 10200), pur continuando a responsabilizzare i Soci rispetto alla quantità di calore volontariamente prelevata dall'impianto centralizzato per soddisfare le esigenze di temperatura del proprio alloggio.

Ristrutturazione e Assegnazione alloggi in godimento ai Soci

Anche nel 2020, nonostante l'emergenza sanitaria che ci ha costretto alla sospensione dei cantieri e dei traslochi per circa due mesi, è proseguito il processo di riqualificazione e successiva riassegnazione degli alloggi: abbiamo infatti assegnato N° 48 alloggi e N° 2 siti commerciali, in linea con il trend degli ultimi anni. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2020, sono state effettuate N°21 ristrutturazioni complete e N°17 manutenzioni ordinarie (imbiancatura e sostituzione sanitari), prima di procedere con l'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.

Progetto Tecnologico

Nel corso della seconda metà del 2020, a seguito degli effetti della pandemia sui nostri stili di vita e sulle nostre modalità di comunicazione, ma anche nella prospettiva di poter creare nuovi canali di interazione con le nuove generazioni di soci, la Cooperativa ha iniziato il processo di aggiornamento del Sito istituzionale, con la messa in opera e l'implementazione dell'area soci riservata.

È previsto anche lo sviluppo di una nuova Applicazione Mobile, ad uso esclusivo dei Soci, per comunicare scadenze e informazioni utili e di servizio; segnalazione di problematiche, insieme alla promozione degli eventi sociali e delle iniziative culturali.

Prestito Sociale e Garanzia per i Soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato un incremento di circa 440 mila euro.

La nostra cooperativa offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e della legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

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

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

La nostra Cooperativa rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e la liquidità è sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori e che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore. La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha ancora emanato.

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dallo Statuto sociale.

La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio netto della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (in-

contri, avvisi inviati ai soci ed esposti in bacheca, sito internet, ecc.). Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelievi. È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.

La cooperativa impiega le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

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

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

Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2020, pari ad euro 63.784.527, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 77.719.446, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti della società e degli amministratori.

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.

Grazie anche a questo costante presidio di attenzione e sostegno, siamo riusciti a contenere i livelli assoluti di morosità, nonostante, nel corso del 2020 e anche

nel primo semestre del 2021, emergano le grandi difficoltà economiche generate dalla pandemia Covid 19.

Situazione Acqua Sanitaria quartiere di via Stelvio

Negli ultimi anni, abbiamo constatato 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 infatti 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. Laddove questi filtri non sono presenti (o hanno caratteristiche di filtrazione meno efficienti) i residui ferrosi ed i ferrobatteri arrivavano 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 tutelare la Cooperativa ed i Soci e poter richiedere con maggiore forza al CAP un intervento risolutivo per un significativo contenimento del problema.

Grazie alle nostre continue e sollecite richieste, alle segnalazioni dei Soci e al contributo dei nostri consulenti legali, tra fine maggio ed i primi di luglio del 2020, il CAP ha installato due filtri esterni su via Stelvio, uno per Via Stelvio 55-65 ed uno per Via Stelvio 49-51, con un sistema a maglia sufficiente a trattenere buona

parte dei ferrobatteri.

I filtri sono con by-pass e a pulizia manuale per cui prevedono che costantemente nel tempo i tecnici CAP escano ed effettuino delle pulizie (pena il blocco dell'afflusso dell'acqua verso i nostri palazzi – cosa successa più volte nel primo periodo). Ci auguriamo che l'intervento possa garantire una migliore qualità dell'acqua che entra nei nostri stabili del quartiere.

Patrimonio Arboreo

Le nostre aree verdi ed i nostri giardini sono certamente una preziosa caratteristica dei nostri cortili che rappresenta non solo una peculiarità estetica, ma ha anche un grande valore sociale che migliora la qualità della vita dei nostri Soci e delle nostre famiglie, costituendo luoghi di convivialità, grazie all'ombreggiatura, alla maggiore ossigenazione e agli effetti di mitigazione ambientale.

Al fine di tutelare e monitorare le nostre circa 350 piante, nel 2019 è stato richiesto ad una azienda specializzata un attento studio per mettere in sicurezza il nostro importante e imponente patrimonio arboreo. Agronomi specializzati nella manutenzione del verde pubblico e privato hanno effettuato rilievi e sopralluoghi che hanno permesso di identificare e geolocalizzare ogni singola pianta.

Lo studio è stato poi completato da un'attenta analisi sullo stato di salute di ogni singolo albero (sono state effettuate prove strumentali e misure morfologiche). Questa analisi ha evidenziato la presenza di ben 19 piante che solo apparentemente risultavano sane ma in realtà rappresentavano un potenziale pericolo per le cose circostanti e soprattutto per le persone. La stessa analisi ha evidenziato anche la necessità di potare una sessantina di alberi in quanto il loro secco o alcuni rami instabili rappresentavano anch'essi un problema per la salute degli stessi se non un pericolo.

Ovviamente, lo prevede la normativa comunale stessa, le piante abbattute verranno sostituite ma non è detto che questo avvenga esattamente nello stesso luogo e con la stessa essenza arborea.

Gli agronomi ci stanno dando indicazioni per programmare in modo armonico queste nuove piantumazioni, in relazione alle caratteristiche, in modo da poter valorizzare i nostri cortili con piante più adatte ai nostri spazi.

Questa attenzione proseguirà con verifiche biennali e permetterà alla Cooperativa Edificatrice non solo di ridurre al minimo i rischi (come quelli conseguenti alla grandinata del luglio scorso, alle tempeste di vento o ai cedimenti improvvisi causa malattia del tronco) ma anche di limitare i futuri costi di gestione e manutenzione.

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.

La necessità di distanziamento, di isolamento e di separazione, necessaria per il contenimento della diffusione del virus, ha rappresentato una terribile censura, rispetto alla ricca tradizione di eventi e manifestazioni sociali che da sempre caratterizzano le attività della Cooperativa, ma ha inciso profondamente anche limitando i progetti culturali, ricreativi e conviviali, che hanno visto il ruolo attivo e la diretta partecipazione dei nostri Soci.

La nostra Cooperativa da sempre è promotrice di queste iniziative, senza scopo di lucro, con un grande 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 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 infatti sia fondamentale per una realtà cooperativa come la nostra, 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.

Al principio di questa estate, la situazione pandemica e le conseguenti regole di contenimento epidemiologico, ci consentono di promuovere, dopo oltre un anno, attraverso la collaborazione con la Pro Loco cittadina, un importante evento musicale. Infatti, la nostra sala da ballo è stata il teatro per tre giorni, in occasione della Festa della Musica 2021, manifesta-

zione internazionale che per la prima volta viene festeggiata a Cusano Milanino. Il nostro augurio è che si possa trattare davvero di un primo segnale importante per la progressiva ripresa delle varie attività culturali e sociali.

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 e un periodo di quarantena che ha costretto di restare a casa 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 probabilità 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 preparazione 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; 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 inderogabili 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: nel corso del 2020 sono stati effettuate sette operazioni 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 stati 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.

Nel corso dell'autunno 2020 e fino ai primi mesi del 2021, vi sono stati diversi momenti di recrudescenza della pandemia a causa della diffusione del virus. Questo ha portato a periodi di chiusura e necessità di contenimento, quarantene diffuse tra i nostri abitanti, l'esigenza di garantire attraverso protocolli e misure preventive la sicurezza dei nostri uffici e dei nostri quartieri.

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.

Prospettiva della continuità della cooperativa.

Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la coop. Edif. Di Cusano Milanino costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 115 anni precedenti.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore, è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continui-

tà della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio.

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

È prevedibile che alla grave situazione sanitaria si accompagni una altrettanto grave situazione economica con aziende che chiudono, che licenziano il personale e che la disoccupazione possa riguardare anche qualche nostro socio. Le condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa sono in grado di far fronte anche a tali eventuali inconvenienti ed è quindi nelle condizioni di poter guardare al futuro con fiducia.

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

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento previa verifica dello scambio mutualistico che gli aspiranti soci hanno dichiarato, con conseguente comunicazione agli in-

teressati e annotazione nel libro soci.

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

Il Consiglio di Amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione della base sociale dei soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la cooperativa. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico).

Ristori

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

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

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono.

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

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei soci regolarmente iscritti nel libro soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli

stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.

- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa.

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

- Per le ammissioni a soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;

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

Con riferimento alla nuova prescrizione della legge e della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un ottimo risultato conseguito.

I dati di Bilancio

Riforma contabile e D.Lgs. 139/2015

Come già osservato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Ricavi | 6.661.524 | 13.102.180 | 10.267.129 |
| Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda) | 276.510 | 257.909 | (889.549) |
| Reddito operativo (Ebit) | 2.689.783 | 2.280.033 | 1.322.629 |
| Utile (perdita) d'esercizio | 1.744.206 | 807.412 | 265.415 |
| Attività fisse | 138.664.255 | 136.803.571 | 136.980.879 |
| Patrimonio netto complessivo | 77.719.446 | 76.000.313 | 75.215.581 |
| Posizione finanziaria netta | (57.427.599) | (57.780.828) | (64.564.646) |

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.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| valore della produzione | 6.066.024 | 5.831.280 | 5.283.207 |
| margine operativo lordo | 276.510 | 257.909 | (889.549) |
| Risultato prima delle imposte | 1.920.949 | 1.400.185 | 347.131 |

In merito alla valutazione della continuità aziendale si ritiene applicabile la deroga alla prospettiva della continuità aziendale in applicazione dei paragrafi 21 e 22 dell'Oic 11 non essendone ricorsi i presupposti nel bilancio precedente.

Principali dati economici

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Ricavi netti | 4.185.512 | 10.982.409 | (6.796.897) |
| Costi esterni | 2.991.381 | 9.785.893 | (6.794.512) |
| Valore Aggiunto | 1.194.131 | 1.196.516 | (2.385) |
| Costo del lavoro | 917.621 | 938.607 | (20.986) |
| Margine Operativo Lordo | 276.510 | 257.909 | 18.601 |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 62.739 | 97.647 | (34.908) |
| Risultato Operativo | 213.771 | 160.262 | 53.509 |
| Proventi non caratteristici | 2.476.012 | 2.119.771 | 356.241 |
| Proventi e oneri finanziari | (768.834) | (879.848) | 111.014 |
| Risultato Ordinario | 1.920.949 | 1.400.185 | 520.764 |
| Rivalutazioni e svalutazioni | | | |
| Risultato prima delle imposte | 1.920.949 | 1.400.185 | 520.764 |
| Imposte sul reddito | 176.743 | 592.773 | (416.030) |
| Risultato netto | 1.744.206 | 807.412 | 936.79 |

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------|------------|------------|------------|
| ROE netto | 0,02 | 0,01 | 0,00 |
| ROE lordo | 0,03 | 0,02 | 0,00 |
| ROI | 0,02 | 0,02 | 0,01 |
| ROS | 0,64 | 0,21 | 0,17 |

Principali dati patrimoniali

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 17.458 | 34.779 | (17.321) |
| Immobilizzazioni materiali nette | 138.123.789 | 136.559.095 | 1.564.694 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 517.538 | 151.765 | 365.773 |
| Capitale immobilizzato | 138.658.785 | 136.745.639 | 1.913.146 |
| Rimanenze di magazzino | 557.461 | 1.152.961 | (595.500) |
| Crediti verso Clienti | 604.803 | 618.556 | (13.753) |
| Altri crediti | 920.202 | 366.700 | 553.502 |
| Ratei e risconti attivi | 8.550 | 290.499 | (281.949) |
| Attività d'esercizio a breve termine | 2.091.016 | 2.428.716 | (337.700) |
| Debiti verso fornitori | 1.191.615 | 661.422 | 530.193 |
| Acconti | | | |
| Debiti tributari e previdenziali | 407.826 | 321.528 | 86.298 |
| Altri debiti | 603.564 | 307.080 | 296.484 |
| Ratei e risconti passivi | 22.385 | 344.438 | (322.053) |
| Passività d'esercizio a breve termine | 2.225.390 | 1.634.468 | 590.922 |
| Capitale d'esercizio netto | (134.374) | 794.248 | (928.622) |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 256.653 | 243.066 | 13.587 |
| Altre passività a medio e lungo termine | 3.377.366 | 3.515.680 | (138.314) |
| Passività a medio lungo termine | 3.634.019 | 3.758.746 | (124.727) |
| Capitale investito | 134.890.392 | 133.781.141 | 1.109.251 |
| Patrimonio netto | (77.719.446) | (76.000.313) | (1.719.133) |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | (11.379.018) | (7.691.447) | (3.687.571) |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (45.791.928) | (50.089.381) | 4.297.453 |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (134.890.392) | (133.781.141) | (1.109.251) |

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.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Margine primario di struttura | (60.955.738) | (60.803.258) | (61.765.298) |
| Quoziente primario di struttura | 0,56 | 0,56 | 0,55 |
| Margine secondario di struttura | (45.926.302) | (49.295.133) | (49.562.322) |
| Quoziente secondario di struttura | 0,67 | 0,64 | 0,64 |

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| Depositi bancari | 5.203.993 | 5.812.498 | (608.505) |
| Denaro e altri valori in cassa | 26.608 | 55.039 | (28.431) |
| Disponibilità liquide | 5.230.601 | 5.867.537 | (636.936) |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 1.366.581 | | 1.366.581 |
| Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo) | 52.389.110 | 55.591.777 | (3.202.667) |
| Quota a breve di finanziamenti | | 365.141 | (365.141) |
| Crediti finanziari | | | |
| Debiti finanziari a breve termine | 52.389.110 | 55.956.918 | (3.567.808) |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | (45.791.928) | (50.089.381) | 4.297.453 |
| Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo) | 11.395.417 | 7.749.379 | 3.646.038 |
| Crediti finanziari | (16.399) | (57.932) | 41.533 |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | (11.379.018) | (7.691.447) | (3.687.571) |
| Posizione finanziaria netta | (57.170.946) | (57.780.828) | 609.882 |

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.

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Liquidità primaria | 0,15 | 0,12 | 0,05 |
| Liquidità secondaria | 0,16 | 0,14 | 0,18 |
| Indebitamento | 0,90 | 0,90 | 0,98 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 0,67 | 0,64 | 0,64 |

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,15. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Tale risultato è conseguente alla natura del prestito sociale (escluso i conti vincolati) che lo rende collocabile tra i debiti a breve in quanto i soci possono ritirare l'ammontare del prestito in qualsiasi momento, salvo il preavviso di legge. Tuttavia è dimostrato che da quando esiste la cooperativa, circa 115 anni, il prestito sociale non è mai diminuito e non sarebbe quindi corretto allocarlo tutto a breve. La stessa legge 205/2017 e la Banca D'Italia, stabilisce che nel caso in cui il prestito sociale superi l'ammontare del patrimonio netto scatta l'obbligo della garanzia fidejussoria di una banca o di una compagnia di assicurazione che garantisca, nel caso di necessità, l'immediata erogazione del 30% dell'intero prestito sociale. Ciò vuol dire che

anche la legge e l'organo di controllo ritengono che il 70% del prestito non corra tale rischio e per tale ragione potrebbe essere allocato (tale 70%) tra i debiti a medio/lungo termine con conseguente ribaltamento dell'indici di liquidità primaria.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa 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 all'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno

comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

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

Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

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 | 695.069 |
| Altri beni | 4.111 |

Si prevede di effettuare nel corrente esercizio la prosecuzione dei lavori coperti dal superbonus 110%, con l'augurio che i provvedimenti legislativi futuri colmino la dimenticanza dei precedenti riservando la proroga fino al 2023 dell'agevolazione anche alle cooperative edilizie di abitazione.

Pertanto tali interventi saranno coperti con i seguenti mezzi finanziari:

- Con il credito d'imposta ceduto a banca Intesa san Paolo
- Con risorse disponibili.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti imprese controllate, collegate e controllanti per la semplice ragione della loro inesistenza.

Con la consorella cooperativa La Vittoria di Cormano sono definitivamente conclusi i rapporti in relazione all'intervento edilizio congiunto realizzato nell'area ex Siai Lerici di Cormano.

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 strumenti 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 abbia rappresentato il fatto di maggior rilievo. La prosecuzione dei lavori finalizzati al

risparmio energetico sono proseguiti in linea con il cronoprogramma e abbiamo definito la cessione del credito fiscale a Intesa San Paolo.

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 | D.L. 185/2008 | |
| Fabbricati | Legge 576/1975 | Legge 72/1983 | D.L. 185/2008 | |
| | 446.330 | 2.441.385 | 63.103.518 | 66.099.233 |

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

| | |
|---|------------------|
| 30% Al Fondo di riserva legale | 523.262 |
| 3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92 | 52.326 |
| 67% Al fondo di riserva legale indivisibile | 1.168.618 |
| Totale | 1.744.206 |

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

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Cooperativa, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento. Sempre in via preliminare 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 31.12.2020, 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 2020, 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 2019 e successive modificazioni ed integrazioni.

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 31/12/2020 è stata predisposta in data 11 giugno 2021 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 31/12/2020. A suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc. coop. al 31/12/2020.

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 (2020) e quello precedente (2019).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 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'organo 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 31/12/2020 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 informa-

zioni 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 imprudenti

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 richiedere 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 2020 è riportata nella seguente tabella:

| | 2020 importo | Percentuale | 2019 importo | Percentuale |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Ricavi verso soci | 3.771.311 | 90% | 6.186.204 | 56% |
| Ricavi verso non soci | 414.201 | 10% | 4.796.205 | 44% |
| Totale | 4.185.512 | 100% | 10.982.409 | 100% |

Si dà atto, inoltre, che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2020 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 Ban-

ca 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 2020 è stato approvato dall'organo di amministrazione nei tempi previsti anche alla luce del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri "Cura Italia" e successivi 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 2020 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 2020 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 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.744.206.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, 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 2021

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 31-12-2020

| Dati anagrafici | |
|--|---|
| Sede in | 20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI, 35 |
| Codice Fiscale | 00769780156 |
| Numero Rea | MI 16693 |
| P.I. | 00692750961 |
| Capitale Sociale Euro | 89126.56 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

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | | |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 10.505 | 14.707 |
| 7) altre | 6.953 | 20.072 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 17.458 | 34.779 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 1) terreni e fabbricati | 137.183.095 | 136.504.783 |
| 4) altri beni | 35.433 | 53.317 |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti | 905.261 | 995 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 138.123.789 | 136.559.095 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| 1) partecipazioni in | | |
| d-bis) altre imprese | 58.870 | 58.870 |
| Totale partecipazioni | 58.870 | 58.870 |
| 2) crediti | | |
| d-bis) verso altri | | |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 16.399 | 57.932 |
| Totale crediti verso altri | 16.399 | 57.932 |
| Totale crediti | 16.399 | 57.932 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 75.269 | 116.802 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 138.216.516 | 136.710.676 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | | |
| 4) prodotti finiti e merci | 557.461 | 1.152.961 |
| Totale rimanenze | 557.461 | 1.152.961 |
| II - Crediti | | |
| 1) verso clienti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 604.803 | 618.556 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.524 | 71.037 |
| Totale crediti verso clienti | 606.327 | 689.593 |
| 5-bis) crediti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 624.969 | 337.609 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 446.215 | - |
| Totale crediti tributari | 1.071.184 | 337.609 |
| 5-quater) verso altri | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 295.233 | 29.091 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 10.929 | 21.858 |
| Totale crediti verso altri | 306.162 | 50.949 |
| Totale crediti | 1.983.673 | 1.078.151 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | |
| 6) altri titoli | 1.366.581 | - |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 1.366.581 | - |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) depositi bancari e postali | 5.203.993 | 5.812.498 |
| 2) assegni | - | 12.700 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| 3) danaro e valori in cassa | 26.608 | 42.339 |
| Totale disponibilità liquide | 5.230.601 | 5.867.537 |
| Totale attivo circolante (C) | 9.138.316 | 8.098.649 |
| D) Ratei e risconti | 8.550 | 290.499 |
| Totale attivo | 147.363.382 | 145.099.824 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 89.127 | 93.225 |
| III - Riserve di rivalutazione | 65.849.912 | 65.849.912 |
| IV - Riserva legale | 10.036.203 | 9.249.764 |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate | | |
| Varie altre riserve | (2) ⁽¹⁾ | - |
| Totale altre riserve | (2) | - |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | 1.744.206 | 807.412 |
| Totale patrimonio netto | 77.719.446 | 76.000.313 |
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| 4) altri | 30.000 | 30.000 |
| Totale fondi per rischi ed oneri | 30.000 | 30.000 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 256.653 | 243.066 |
| D) Debiti | | |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 52.389.110 | 55.591.777 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 11.395.417 | 7.749.379 |
| Totale debiti verso soci per finanziamenti | 63.784.527 | 63.341.156 |
| 4) debiti verso banche | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | - | 365.141 |
| Totale debiti verso banche | - | 365.141 |
| 6) acconti | | |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 181.032 | 196.941 |
| Totale acconti | 181.032 | 196.941 |
| 7) debiti verso fornitori | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.191.615 | 661.422 |
| Totale debiti verso fornitori | 1.191.615 | 661.422 |
| 12) debiti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 380.112 | 288.680 |
| Totale debiti tributari | 380.112 | 288.680 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 27.714 | 32.848 |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 27.714 | 32.848 |
| 14) altri debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 603.564 | 307.080 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 3.166.334 | 3.288.739 |
| Totale altri debiti | 3.769.898 | 3.595.819 |
| Totale debiti | 69.334.898 | 68.482.007 |
| E) Ratei e risconti | 22.385 | 344.438 |
| Totale passivo | 147.363.382 | 145.099.824 |

(1)

| Varie altre riserve | 31/12/2020 |
|--|------------|
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (2) |

Conto economico

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------------|------------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 4.185.512 | 10.982.409 |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (595.500) | (7.270.900) |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| contributi in conto esercizio | 17.217 | 33.273 |
| altri | 2.458.795 | 2.086.498 |
| Totale altri ricavi e proventi | 2.476.012 | 2.119.771 |
| Totale valore della produzione | 6.066.024 | 5.831.280 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 34.891 | 63.327 |
| 7) per servizi | 2.105.779 | 1.973.483 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 954 | 1.304 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 643.024 | 656.872 |
| b) oneri sociali | 188.442 | 195.689 |
| c) trattamento di fine rapporto | 48.431 | 51.448 |
| e) altri costi | 37.724 | 34.598 |
| Totale costi per il personale | 917.621 | 938.607 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 23.987 | 58.607 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 38.752 | 39.040 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 62.739 | 97.647 |
| 12) accantonamenti per rischi | 97.043 | 30.000 |
| 13) altri accantonamenti | - | 250.000 |
| 14) oneri diversi di gestione | 157.214 | 196.879 |
| Totale costi della produzione | 3.376.241 | 3.551.247 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 2.689.783 | 2.280.033 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni | 2.748 | 17.783 |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 4.986 | 10.402 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 4.986 | 10.402 |
| Totale altri proventi finanziari | 7.734 | 28.185 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 776.568 | 908.033 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 776.568 | 908.033 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (768.834) | (879.848) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 1.920.949 | 1.400.185 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 176.743 | 26.073 |
| imposte differite e anticipate | - | 566.700 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 176.743 | 592.773 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 1.744.206 | 807.412 |

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|-------------|-------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 1.744.206 | 807.412 |
| Imposte sul reddito | 176.743 | 592.773 |
| Interessi passivi/(attivi) | 768.834 | 879.848 |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione | 2.689.783 | 2.280.033 |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 62.739 | 97.647 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | - | 400 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | 284.599 | - |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 347.338 | 98.047 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | 3.037.121 | 2.378.080 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 595.500 | 6.713.439 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 83.266 | 19.195 |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | 530.193 | 10.337 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | 281.949 | (279.427) |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (322.053) | 318.625 |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto | (444.139) | (1.485.030) |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | 724.716 | 5.297.139 |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 3.761.837 | 7.675.219 |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | (768.834) | (879.848) |
| (Imposte sul reddito pagate) | (476.924) | (31.969) |
| (Utilizzo dei fondi) | (229.479) | 12.615 |
| Totale altre rettifiche | (1.475.237) | (899.202) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 2.286.600 | 6.776.017 |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (1.603.446) | 43.276 |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | (6.666) | (17.082) |
| Immobilizzazioni finanziarie | | |
| (Investimenti) | - | 4.687 |
| Attività finanziarie non immobilizzate | | |
| (Investimenti) | (1.366.581) | - |
| Disinvestimenti | - | 2.000.000 |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | (2.976.693) | 2.030.881 |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | (365.141) | (2.679.831) |
| Accensione finanziamenti | 443.371 | - |
| (Rimborso finanziamenti) | - | (335.823) |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | (25.073) | (22.680) |

| | | |
|---|-----------|-------------|
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | 53.157 | (3.038.334) |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | (636.936) | 5.768.564 |
| Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio | 5.867.537 | 98.973 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 5.203.993 | 5.812.498 |
| Assegni | - | 12.700 |
| Danaro e valori in cassa | 26.608 | 42.339 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 5.230.601 | 5.867.537 |

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.744.206.

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.

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

Attività svolte

La 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 2020 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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

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

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

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

Criteri di formazione

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

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro. La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le 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

Le rimanenze di prodotti finiti e merci sono costituite unicamente dall'immobile di via Nazario Sauro 7. Il valore di tale immobile era stato oggetto di svalutazione nell'esercizio precedente.

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.

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 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 17.458 | 34.779 | (17.321) |

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 |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | |
| 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 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Incrementi per acquisizioni | - | 6.666 | 6.666 |
| Ammortamento dell'esercizio | 4.202 | 19.785 | 23.987 |
| Totale variazioni | (4.202) | (13.119) | (17.321) |
| Valore di fine esercizio | | | |
| Costo | 416.356 | 470.278 | 886.634 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 405.851 | 463.325 | 869.176 |
| Valore di bilancio | 10.505 | 6.953 | 17.458 |

Immobilizzazioni materiali

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 138.123.789 | 136.559.095 | 1.564.694 |

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

| | Terreni e fabbricati | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 72.117.486 | 882.184 | 995 | 73.000.665 |
| Rivalutazioni | 66.009.233 | - | - | 66.009.233 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.621.936 | 828.867 | - | 2.450.803 |
| Valore di bilancio | 136.504.783 | 53.317 | 995 | 136.559.095 |

| | Terreni e fabbricati | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 695.069 | 4.111 | 904.266 | 1.603.446 |
| Ammortamento dell'esercizio | 16.757 | 21.995 | - | 38.752 |
| Totale variazioni | 678.312 | (17.884) | 904.266 | 1.564.694 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 72.812.555 | 882.594 | 905.261 | 74.600.410 |
| Rivalutazioni | 66.009.233 | - | - | 66.009.233 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.638.693 | 847.161 | - | 2.485.854 |
| Valore di bilancio | 137.183.095 | 35.433 | 905.261 | 138.123.789 |

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

| Descrizione immobili | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|--|------------|------------|------------|
| Fabbricati su terreni di proprietà: | | | |
| Tagliabue 1/f 1907 | 1.989.342 | 1.950.019 | 39.324 |
| Tagliabue 1/e 1910 | 1.920.126 | 1.918.602 | 1.524 |
| Tagliabue 1/g 1926 | 1.438.699 | 1.437.771 | 928 |
| Matteotti 35 1929 | 2.218.872 | 2.217.348 | 1.524 |
| Tagliabue 12 1939 | 2.356.593 | 2.356.593 | 0 |
| Tagliabue 1/h 1950 | 2.963.408 | 2.935.463 | 27.945 |
| Tagliabue 1/abcd 1952 | 4.802.495 | 4.775.173 | 27.322 |
| Pieroni 3/abc 1953 | 3.729.083 | 3.723.507 | 5.576 |
| Pieroni 3/defg 1956 | 6.166.616 | 6.076.466 | 90.150 |
| Adige 23/25/27 1958 | 5.152.579 | 5.104.431 | 48.148 |
| Marconi 16 1960 | 4.603.296 | 4.565.530 | 37.766 |
| Ticino 21 1961 | 4.142.440 | 4.104.881 | 37.559 |
| Adige 20 e csc 1963 | 6.842.059 | 6.767.372 | 74.687 |
| Adda 17 1965 | 5.704.076 | 5.692.168 | 11.908 |
| Adda 15 1966 | 6.156.345 | 6.156.067 | 278 |
| Adda 13 1967 | 5.997.903 | 5.969.540 | 28.363 |
| Ticino 8 1968 | 4.452.281 | 4.421.902 | 30.379 |
| Monte grappa 7/9 1974 | 11.061.333 | 11.002.344 | 58.989 |
| Monte grappa 11 1977 | 6.062.870 | 6.001.748 | 61.121 |
| Monte grappa 13 1978 | 5.971.343 | 5.956.080 | 15.263 |
| Stelvio 55/57/59/61/63 1986 | 11.041.274 | 10.981.629 | 59.646 |
| Stelvio 65 1991 indivisa su terreni in diritto di | 4.729.035 | 4.727.809 | 1.226 |
| Autorimesse Tagliabue 1 proprietà | 577.280 | 543.680 | 33.600 |
| 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 | 0 | 0 |
| Pedretti 43/45 2006 | 8.359.112 | 8.359.112 | 0 |
| Stelvio 51 1981 | 5.487.365 | 5.487.283 | 82 |
| Ammort. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 51 | -549.936 | -549.936 | 0 |
| Stelvio 49 1983 | 6.816.901 | 6.815.141 | 1.760 |
| F.do amm. Finan. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 49 | -590.368 | -590.368 | 0 |

| Descrizione immobili | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|--|--------------------|--------------------|----------------|
| Autorimesse Stelvio | 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 | 458.892 | 458.892 | 0 |
| Ammot. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio 65 | -26.564 | -26.564 | 0 |
| Fabbricati su terreni in diritto superficie | | | |
| Autorimesse Stelvio 69 2000 su terreni in diritto di | 1.474.358 | 1.474.358 | 0 |
| F.do ammortamento autorimesse Stelvio 69 | -320.824 | -304.066 | -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 |
| Totale | 137.183.095 | 136.504.783 | 678.311 |

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

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

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

| Descrizione | Rivalutazione di legge | Totale rivalutazioni |
|----------------------|------------------------|----------------------|
| Terreni e fabbricati | 66.009.233 | 66.009.233 |
| Totale | 66.009.233 | 66.009.233 |

Immobilizzazioni finanziarie

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 75.269 | 116.802 | (41.533) |

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

| | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Valore di inizio esercizio | | |
| Costo | 58.870 | 58.870 |
| Valore di bilancio | 58.870 | 58.870 |
| Valore di fine esercizio | | |
| Costo | 58.870 | 58.870 |
| 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 | 57.932 | (41.533) | 16.399 | 16.399 |
| Totale crediti immobilizzati | 57.932 | (41.533) | 16.399 | 16.399 |

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

| Descrizione | 31/12/2019 | Variazioni | 31/12/2020 |
|---------------------|---------------|-----------------|---------------|
| Depositi cauzionali | 57.932 | (41.533) | 16.399 |
| Totale | 57.932 | (41.533) | 16.399 |

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

| Area geografica | Crediti immobilizzati verso altri | Totale crediti immobilizzati |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Italia | 16.399 | 16.399 |
| Totale | 16.399 | 16.399 |

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

| | Valore contabile |
|---------------------------------|------------------|
| Partecipazioni in altre imprese | 58.870 |
| Crediti verso altri | 16.399 |

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

| Descrizione | Valore contabile |
|------------------------|------------------|
| Coopservizi | 20.224 |
| Confircoop | 10.071 |
| Cooperativa Antonietta | 2.608 |
| CCFS | 14.182 |

| Descrizione | Valore contabile |
|----------------------|------------------|
| G.M. Multiservice | 10.000 |
| Consorzio Nord Ovest | 1.291 |
| Coop Lombardia | 494 |
| Totale | 58.870 |

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

| Descrizione | Valore contabile |
|---------------|------------------|
| Altri crediti | 16.399 |
| Totale | 16.399 |

Attivo circolante

Rimanenze

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 557.461 | 1.152.961 | (595.500) |

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 N. Sauro 7 | Euro | 807.461 |
|------------------------------|-------------|----------------|
| Fondo svalutazione rimanenze | Euro | - 250.000 |
| Totale | Euro | 557.461 |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Prodotti finiti e merci | 1.152.961 | (595.500) | 557.461 |
| Totale rimanenze | 1.152.961 | (595.500) | 557.461 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 1.983.673 | 1.078.151 | 905.522 |

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 |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 689.593 | (83.266) | 606.327 | 604.803 | 1.524 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 337.609 | 733.575 | 1.071.184 | 624.969 | 446.215 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 50.949 | 255.213 | 306.162 | 295.233 | 10.929 |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 1.078.151 | 905.522 | 1.983.673 | 1.525.005 | 458.668 |

I Crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I Crediti v/clienti sono così costituiti:

| Descrizione | 31/12/2020 |
|--------------------------------------|----------------|
| Crediti verso soci entro 12 mesi | |
| Clienti | 804.209 |
| Crediti da soci (rate lavori) | 161.455 |
| Crediti da soci (lavori diretti) | 168 |
| Crediti verso soci oltre 12 mesi | 1.524 |
| F.do rischi su crediti | (378.672) |
| Crediti verso soci entro 12 mesi CSC | 17.643 |
| Totale | 606.327 |

I crediti tributari sono i seguenti:

| Descrizione | 31/12/2020 |
|---|------------------|
| Acconti irap | 13.635 |
| Crediti verso erario per ritenute d'acconto | 5.034 |
| Crediti verso erario per i.v.a. | 319.947 |
| Crediti verso erario per ires a nuovo | 272.304 |
| Credito sanificazione e dpi | 11.267 |
| Crediti verso erario per irap a nuovo | 2.782 |
| Credito d'imposta 110% da cedere | 446.215 |
| Totale | 1.071.184 |

I crediti verso altri vengono di seguito riportati:

| Descrizione | 31/12/2020 |
|--|----------------|
| Crediti diversi fino 12 mesi- verso altri | 289.769 |
| Crediti v/gse per contributi - entro 12 mesi | 5.465 |
| Crediti v/gse per contributi - oltre 12 mesi | 10.929 |
| Totale | 306.162 |

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

| Area geografica | Italia | Totale |
|--|-----------|-----------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 606.327 | 606.327 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 1.071.184 | 1.071.184 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 306.162 | 306.162 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 1.983.673 | 1.983.673 |



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 31/12/2019 | 405.964 | 405.964 |
| Utilizzo nell'esercizio | 27.292 | 27.292 |
| Saldo al 31/12/2020 | 378.672 | 378.672 |

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 1.366.581 | | 1.366.581 |

| | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Altri titoli non immobilizzati | 1.366.581 | 1.366.581 |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 1.366.581 | 1.366.581 |

I titoli risultano iscritti al costo d'acquisto.

Sono costituiti dai seguenti strumenti finanziari:

| Descrizione | 31/12/2020 |
|--|------------------|
| Polizza vera vita | 1.000.000 |
| Fidelity funds global inflation linked bond | 19.641 |
| Algebris financial credit | 20.000 |
| Invesco global total return (eur) bond fund | 9.810 |
| Ubi banca 17/22 eur 0,75% | 99.780 |
| Rci banque eur 1% 17.05.2016-17.05.2023 | 24.650 |
| Rci banque 22 1.25% eur 2015-8.6.22 callable | 24.803 |
| Btp 01.10.2019-01.02.2025 0.35% | 98.517 |
| B.co bpm eq.protection cap ced. 20-23 | 30.000 |
| Ba3 pimco difesa classe a eur | 19.690 |
| Ba3 jp morgan cedola classe a eur | 19.690 |
| | 1.366.581 |

Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 5.230.601 | 5.867.537 | (636.936) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 5.812.498 | (608.505) | 5.203.993 |
| Assegni | 12.700 | (12.700) | - |
| Denaro e altri valori in cassa | 42.339 | (15.731) | 26.608 |
| Totale disponibilità liquide | 5.867.537 | (636.936) | 5.230.601 |

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

Ratei e risconti attivi

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 8.550 | 290.499 | (281.949) |

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

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi | - | 649 | 649 |
| Risconti attivi | 290.499 | (282.598) | 7.901 |
| Totale ratei e risconti attivi | 290.499 | (281.949) | 8.550 |

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

| Descrizione | Importo |
|--|--------------|
| Interessi su titoli e operazioni finanziarie | 649 |
| Assicurazioni | 1.638 |
| Manutenzione ascensori | 5.265 |
| Noleggio telefoni | 370 |
| Noleggio macchine ufficio | 628 |
| | 8.550 |

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 77.719.446 | 76.000.313 | 1.719.133 |

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Altre variazioni | | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|--|--------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| | | | Altre destinazioni | Incrementi | | |
| Capitale | 93.225 | 1 | 4.867 | 8.966 | | 89.127 |
| Riserve di rivalutazione | 65.849.912 | - | - | - | | 65.849.912 |
| Riserva legale | 9.249.764 | - | 786.439 | - | | 10.036.203 |
| Altre riserve | | | | | | |
| Varie altre riserve | - | - | - | 2 | | (2) |
| Totale altre riserve | - | - | - | 2 | | (2) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 807.412 | 2 | 936.792 | - | 1.744.206 | 1.744.206 |
| Totale patrimonio netto | 76.000.313 | 3 | 1.728.098 | 8.968 | 1.744.206 | 77.719.446 |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|--|---------|
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (2) |
| Totale | (2) |

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 | 89.127 | B | 89.127 |
| Riserve di rivalutazione | 65.849.912 | B | 65.849.912 |
| Riserva legale | 10.036.203 | B | 10.036.203 |
| Altre riserve | | | |
| Varie altre riserve | (2) | | - |
| Totale altre riserve | (2) | | - |
| Totale | 75.975.240 | | 75.975.242 |
| Quota non distribuibile | | | 75.975.242 |

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo | Possibilità di utilizzazioni |
|--|---------|------------------------------|
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | (2) | A,B,C,D |
| Totale | (2) | |

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

| | Capitale sociale | Riserva legale | Riserva | Risultato d'esercizio | Totale |
|--|------------------|----------------|------------|-----------------------|------------|
| All'inizio dell'esercizio precedente | 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 precedente | | | | 807.412 | |
| Alla chiusura dell'esercizio precedente | 93.225 | 9.249.764 | 65.849.912 | 807.412 | 76.000.313 |
| Destinazione del risultato dell'esercizio | | | | | |
| altre destinazioni | 1 | | | 2 | 3 |
| Altre variazioni | | | | | |
| incrementi | 4.867 | 786.439 | | 936.792 | 1.728.098 |
| decrementi | 8.966 | | 2 | | 8.968 |
| Risultato dell'esercizio corrente | | | | 1.744.206 | |
| Alla chiusura dell'esercizio corrente | 89.127 | 10.036.203 | 65.849.910 | 1.744.206 | 77.719.446 |

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

| Riserve | Valore |
|--|-------------------|
| Riserva rivalutazione ex legge n. 185/2008 | 63.103.518 |
| Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77 | 10.036.203 |
| Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983 | 2.336.626 |
| Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975 | 409.768 |
| | 75.886.115 |

Fondi per rischi e oneri

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

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 30.000 | 30.000 | |

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 256.653 | 243.066 | 13.587 |

| | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|----------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio | 243.066 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Altre variazioni | 13.587 |
| Totale variazioni | 13.587 |
| Valore di fine esercizio | 256.653 |

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

Debiti

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

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 69.334.898 | 68.482.007 | 852.891 |

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 | 63.341.156 | 443.371 | 63.784.527 | 52.389.110 | 11.395.417 |
| Debiti verso banche | 365.141 | (365.141) | - | - | - |
| Acconti | 196.941 | (15.909) | 181.032 | - | 181.032 |
| Debiti verso fornitori | 661.422 | 530.193 | 1.191.615 | 1.191.615 | - |
| Debiti tributari | 288.680 | 91.432 | 380.112 | 380.112 | - |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 32.848 | (5.134) | 27.714 | 27.714 | - |
| Altri debiti | 3.595.819 | 174.079 | 3.769.898 | 603.564 | 3.166.334 |
| Totale debiti | 68.482.007 | 852.891 | 69.334.898 | 54.592.115 | 14.742.783 |

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

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2020 è pari a euro 63.784.527 così suddiviso:

| Prestiti Sociali | euro 52.389.110 |
|--|------------------------|
| Prestiti Sociali vincolati (oltre 12 mesi) | euro 11.395.417 |

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 2020, la situazione è la seguente:

| PATRIMONIO | | |
|-------------------|---|--------------------|
| A | Capitale sociale | 89.127 |
| C | III. Riserva di rivalutazione | 65.849.912 |
| D | IV. Riserva legale | 10.035.412 |
| F | VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve) | 791 |
| K | IX. 97% Utile d'esercizio | 1.691.880 |
| M | Totale patrimonio netto | 77.667.122 |
| N | Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3) | 233.001.367 |

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 63.784.527, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

L'indice di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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/I) / AI | |
|----------|---|-------------------|--------------------|
| | Patrimonio netto | | 77.667.122 |
| B) | Fondi per rischi e oneri | 30.000 | |
| C) | T.F.R. | 256.653 | |
| D) | Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio): | | |
| 3 | Debiti vs soci per finanziamenti | 11.395.417 | |
| 6 | acconti | 181.032 | |
| 14 | Altri debiti | 3.166.334 | |
| | Totale debiti medio/lunghi | | 15.029.435 |
| A | Totale Pat + Dm/I | | 92.696.557 |
| | Attivo Immobilizzato: | | |
| | I - Immateriali | 17.458 | |
| | II - Materiali | 138.123.788 | |
| | III finanziarie | 58.870 | |
| | Crediti esigibili oltre l'esercizio | 447.740 | |
| B | Totale AI | | 138.647.857 |
| C | Indice di struttura finanziaria | A / B | 0,67 <1 |

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, l'art. 1, comma 240, della legge 27/12/2017, stabilisce che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto, il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati.

In altri termini, sia per la Banca d'Italia che per la legge 205/2017, 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 è corretto.

Nella realtà però le nuove regole avrebbero dovute essere definite con la delibera che il CICR avrebbe dovuto adottare entro il 30/06/2018 ma che non sono ancora state adottate.

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

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

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Prestito sociale (Euro) | 65.835.513 | 66.270.632 | 65.403.293 | 63.517.599 | 63.341.156 | 63.784.527 |
| n. soci | 4936 | 4976 | 4999 | 3852 | 2843 | 2680 |
| n. soci ammessi nell'anno | 270 | 89 | 71 | 86 | 115 | 74 |
| n. soci recessi – esclusi nell'anno | 84 | 49 | 48 | 1239 | 1124 | 237 |

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 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 63.784.527 andrebbe suddiviso tra:

| A breve o a vista 10% pari a | euro | 5.238.911 |
|---|-------------|------------------|
| A medio lungo termine 90% pari a | euro | 47.150.199 |
| Prestito vincolato a m/l termine pari a | euro | 11.395.417 |

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

Indice di struttura finanziaria

| (Pat + Dm/l) / AI | | | |
|--------------------------|---|--------------|--------------------|
| | Patrimonio netto | | 77.667.122 |
| B) | Fondi per rischi e oneri | 30.000 | |
| C) | T.F.R. | 256.653 | |
| | Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio): | | |
| 3 | Debiti vs soci per finanziamenti | 11.395.417 | |
| 3 | 90% del prestito sociale | 47.150.199 | |
| 6 | acconti | 181.032 | |
| 14 | Altri debiti | 3.166.334 | |
| | Totale debiti medio/lunghi | | 62.179.633 |
| A | Totale Pat + Dm/l | | 139.846.756 |
| | Attivo Immobilizzato: | | |
| | I - Immateriali | 17.458 | |
| | II - Materiali | 138.123.788 | |
| | III finanziarie | 58.870 | |
| | Crediti esigibili oltre l'esercizio | 447.740 | |
| B | Totale AI | | 138.647.857 |
| C | Indice di struttura finanziaria | A / B | 1,01 >1 |

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 | 31/12/2020 |
|--|----------------|
| Ritenute a soci per prestiti sociali | 180.810 |
| Ritenute a dipendenti | 15.679 |
| Ritenute su redditi di lavoro autonomo | 3.699 |
| Debiti per imposte e tasse comunali | 3.181 |
| Debiti per irs | 164.204 |
| Debiti per irap | 12.539 |
| Totale | 380.112 |

Gli **altri debiti** sono costituiti da:

| Descrizione | 31/12/2020 |
|---------------------------------------|------------------|
| Fondo ferie (oneri differiti) | 62.555 |
| Debiti verso organizzazioni sindacali | 438 |
| Debiti verso fondo previcooper | 5.902 |
| Prestito infruttifero | 495.197 |
| Quote sociali da restituire | 39.472 |
| Debiti verso soci per depositi | 1.878.219 |
| Debiti verso soci per domanda assegn. | 1.207.000 |
| Depositi cauzionali | 71.066 |
| Debito v/eredi per deposito vincolato | 10.049 |
| Totale | 3.769.898 |

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

| Area geografica | Italia | Totale |
|--|-------------------|-------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti | 63.784.527 | 63.784.527 |
| Acconti | 181.032 | 181.032 |
| Debiti verso fornitori | 1.191.615 | 1.191.615 |
| Debiti tributari | 380.112 | 380.112 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 27.714 | 27.714 |
| Altri debiti | 3.769.898 | 3.769.898 |
| Debiti | 69.334.898 | 69.334.898 |

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

| | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|--|--|-------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti | 63.784.527 | 63.784.527 |
| Acconti | 181.032 | 181.032 |
| Debiti verso fornitori | 1.191.615 | 1.191.615 |
| Debiti tributari | 380.112 | 380.112 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 27.714 | 27.714 |
| Altri debiti | 3.769.898 | 3.769.898 |
| Totale debiti | 69.334.898 | 69.334.898 |

Le garanzie sono le seguenti:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Fidejussioni ricevute da terzi | 714.984 |
|--------------------------------|---------|

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

| Scadenza | Quota in scadenza |
|---------------|-------------------|
| | 63.784.527 |
| Totale | 63.784.527 |

Ratei e risconti passivi

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 22.385 | 344.438 | (322.053) |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi | 344.438 | (322.053) | 22.385 |
| Totale ratei e risconti passivi | 344.438 | (322.053) | 22.385 |

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

| Descrizione | Importo |
|--|---------------|
| Stanziamento rateo mensilità aggiuntive dipendenti | 22.259 |
| Interessi su rate lavori soci assegnatari | 126 |
| | 22.385 |

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

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 6.066.024 | 5.831.280 | 234.744 |

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ricavi vendite e prestazioni | 4.185.512 | 10.982.409 | (6.796.897) |
| Variazioni rimanenze prodotti | (595.500) | (7.270.900) | 6.675.400 |
| Altri ricavi e proventi | 2.476.012 | 2.119.771 | 356.241 |
| Totale | 6.066.024 | 5.831.280 | 234.744 |

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 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Canoni di godimento case | 2.932.791 | 2.867.284 | 65.507 |
| Corrispettivi box assegnati in godimento ai soci | 234.728 | 233.761 | 968 |
| Canoni locazione negozi | 394.183 | 404.123 | - 9.940 |
| Affitti posti auto | 9.189 | 8.214 | 975 |
| Assegnazione in proprietà alloggi | 594.603 | 3.076.946 | - 2.482.343 |
| Ricavi vendita immobili | - | 4.300.000 | - 4.300.000 |
| Corrispettivi sala da ballo csc | 13.056 | 69.176 | - 56.120 |
| Corrispettivi bar csc | - | - | - |
| Corrispettivi guardaroba csc | 1.174 | 4.748 | - 3.575 |
| Noleggio sale csc | 889 | 9.129 | - 8.240 |
| Corsi di cucito | - | 492 | - 492 |
| Corsi di ballo csc | - | - | - |
| Altri ricavi e proventi | 1.300 | 757 | 543 |
| Altri ricavi e proventi csc | 3.600 | 7.779 | - 4.179 |
| Totale | 4.185.512 | 10.982.409 | -6.796.896 |

Gli altri ricavi e proventi vengono di seguito dettagliati:

| Altri ricavi e proventi | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Rimborsi assicurativi | 193.105 | 16.314 | 176.791 |
| Rimborso del riscaldamento | 499.616 | 288.533 | 211.082 |
| Recupero acqua calda | 144.007 | 141.239 | 2.768 |
| Recupero spese generali | 1.449.283 | 1.444.578 | 4.705 |
| Spese generali box | 28.633 | 28.678 | - 45 |
| Recupero spese varie | 9.060 | 10.300 | - 1.240 |
| Ricavi per conguagli | - 27.183 | - 26.306 | - 877 |
| Recupero riscaldamento da commerciali | 22.732 | 12.937 | 9.795 |
| Recupero acqua calda da commerciali | 3.511 | 3.076 | 436 |

| Altri ricavi e proventi | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione | |
|--|------------------|------------------|------------|----------------|
| Recupero spese generali da commerciali | 63.529 | 67.975 | - | 4.446 |
| Spese pulizia servizi igienici comm. Tagliabue 1 | 1.607 | 1.650 | - | 43 |
| Recupero i.m.u. | 29.615 | 36.445 | - | 6.830 |
| Rimborso spese libretti | 655 | 26.684 | - | 26.029 |
| Arrotondamenti attivi | 36 | 56 | - | 20 |
| Sconti abbuoni e premi su acquisti | 15 | 77 | - | 61 |
| Proventi diversi | - | 2.575 | - | 2.575 |
| Arrotondamenti da ft.soci | - 1 | 47 | - | 48 |
| Abbuoni e sconti csc | 2 | - | | 2 |
| Ricavi diversi | 23.011 | 17.179 | | 5.832 |
| Sopravvenienze attive diverse | 15.202 | 14.079 | | 1.123 |
| Sopravvenienze attive deducibili | 773 | - | | 773 |
| Sopravvenienze attive diverse csc | 1.385 | 13 | | 1.372 |
| Recupero da soci per imposte varie | 200 | 367 | - | 167 |
| Contributi in conto esercizio | 17.217 | 33.273 | - | 16.056 |
| Totale | 2.476.012 | 2.119.771 | | 356.242 |

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

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

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|------------------------|---------------------------|
| Prestazioni di servizi | 4.185.512 |
| Totale | 4.185.512 |

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 | 4.185.512 |
| Totale | 4.185.512 |

Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 3.376.241 | 3.551.247 | (175.006) |

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 34.891 | 63.327 | (28.436) |
| Servizi | 2.105.779 | 1.973.483 | 132.296 |
| Godimento di beni di terzi | 954 | 1.304 | (350) |
| Salari e stipendi | 643.024 | 656.872 | (13.848) |
| Oneri sociali | 188.442 | 195.689 | (7.247) |

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Trattamento di fine rapporto | 48.431 | 51.448 | (3.017) |
| Altri costi del personale | 37.724 | 34.598 | 3.126 |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 23.987 | 58.607 | (34.620) |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 38.752 | 39.040 | (288) |
| Accantonamento per rischi | 97.043 | 30.000 | 67.043 |
| Altri accantonamenti | | 250.000 | (250.000) |
| Oneri diversi di gestione | 157.214 | 196.879 | (39.665) |
| Totale | 3.376.241 | 3.551.247 | (175.006) |

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

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

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione | |
|---|---------------|---------------|----------------|--------|
| Acquisto di beni diversi | 7.923 | 1.789 | 6.134 | |
| Materiale pulizie | 350 | 1.533 | - | 1.183 |
| Materiali di manutenzione immobili | 11.171 | 16.462 | - | 5.291 |
| Cancelleria e stampati | 5.509 | 7.800 | - | 2.291 |
| Carburante per automezzi e motoveicoli | 1.588 | 1.959 | - | 371 |
| Lubrificanti e materiali di consumo per automezzi | 135 | - | 135 | |
| Acquisto merce sala da ballo csc | 8.192 | 33.031 | - | 24.838 |
| Materiale di consumo cancelleria csc | 23 | 754 | - | 731 |
| Totale | 34.891 | 63.327 | -28.436 | |

Costi per servizi

La voce è così composta:

| Costi per servizi | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione | |
|---|------------|------------|------------|---------|
| Costi sostenuti area ex siai lerici | 9.162 | 169.842 | - | 160.680 |
| Costi sostenuti per area ex a&g | - | 64 | - | 64 |
| Energia elettrica | 108.885 | 128.747 | - | 19.863 |
| Energia elettrica centrali termiche | 24.660 | 10.484 | 14.177 | |
| Gas metano e costi centrali termiche | 467.301 | 252.445 | 214.855 | |
| Gestione acqua calda | 137.411 | 101.780 | 35.631 | |
| Serv. Gestione acs | 63.552 | 29.898 | 33.654 | |
| Acqua potabile | 200.075 | 188.941 | 11.134 | |
| Serv. Gestione afs | 11.006 | 10.775 | 231 | |
| Spese manutenzione stabili c/to rimborso assicurati | 101.434 | 13.538 | 87.896 | |
| Serv. Gestione ascensori inter | 26.539 | 28.742 | - | 2.203 |
| Manutenzioni centrali termiche | 63.929 | 38.542 | 25.387 | |
| Canoni di manutenzione ascensori | 32.649 | 32.042 | 607 | |
| Beni per manutenzione immobili | 142.050 | 137.905 | 4.145 | |
| Serv. Diversi manut. Immobili | 5.235 | 5.323 | - | 88 |
| Serv. Prestazioni di terzi | 39.686 | 29.691 | 9.995 | |
| Costi manutenzione uffici | - | 790 | - | 790 |
| Servizi di pulizia | 221.484 | 187.825 | 33.659 | |
| Serv. Giardinaggio | 38.945 | 19.697 | 19.248 | |
| Assicurazioni relative agli automezzi e motoveicoli | 1.671 | 2.063 | - | 391 |

| | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Spese per manutenzione automezzi e motoveicoli | 2.150 | 1.499 | 651 |
| Certificazioni di bilancio | 20.959 | 20.633 | 327 |
| Spese per manutenzione elaboratori elettronici | - | 773 | 773 |
| Spese per manutenzione attrezzature minori | 11.338 | 18.418 | 7.080 |
| Legali e notarili | 27.162 | 41.448 | 14.285 |
| Spese postali e telefoniche | 29.172 | 28.970 | 202 |
| Spese per vertenze diverse | 17.011 | 2.278 | 14.733 |
| Spese telefoniche ascensori | 7.064 | 25.500 | 18.437 |
| Assicurazioni relative agli immobili pat | 123.952 | 122.641 | 1.311 |
| Assicurazioni diverse | 20.107 | 25.531 | 5.423 |
| Spese di rappresentanza | 4.771 | 11.805 | 7.035 |
| Spese per consulenze e prestazioni professionali | 78.643 | 152.622 | 73.979 |
| Spese per servizi relativi agli uffici | 11.764 | 14.443 | 2.678 |
| Canone noleggio macchine ufficio | 29.865 | 29.683 | 181 |
| Software e materiali di consumo per elaboratori el | 8.970 | 7.668 | 1.303 |
| Compenso amministratori | - | 11.667 | 11.667 |
| Contributi amministratori | - | 1.867 | 1.867 |
| Energia elettrica csc | 4.453 | 6.905 | 2.452 |
| Costi per servizi csc | - | 2.310 | 2.310 |
| Prestazione orchestre csc | 8.000 | 34.700 | 26.700 |
| Servizi di pubblicita' csc | 140 | 560 | 420 |
| Formazione del personale csc | - | 840 | 840 |
| Compensi a professionisti csc | 255 | 3.106 | 2.852 |
| Spese assicurative csc | - | 1.973 | 1.973 |
| Spese di rapprentanza csc | - | 1.541 | 1.541 |
| Spese di pulizia csc | 2.470 | 8.680 | 6.210 |
| Spese postali e telefoniche csc | 937 | 962 | 25 |
| Canoni di assistenza csc | 642 | 639 | 3 |
| Spese varie csc | 278 | 3.069 | 2.790 |
| Costi manutenzione e riparazione beni di proprieta' csc | - | 1.620 | 1.620 |
| Totale | 2.105.779 | 1.973.483 | 132.296 |

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

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

| Oneri diversi di gestione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Imu | 100.999 | 125.858 | - 24.859 |
| Imposte di registro | 2.786 | 3.628 | - 842 |
| Valori bollati | 27 | 113 | - 86 |

| Oneri diversi di gestione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazione | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------|---------------|
| Imposte e tasse diverse | 1.152 | 1.085 | 67 | |
| Imposte e tasse diverse csc | 327 | 1.037 | - | 710 |
| Diritti siae | 2.381 | 7.522 | - | 5.141 |
| Tassa rifiuti | 9.347 | 14.500 | - | 5.153 |
| Oneri accessori diversi | - | 600 | - | 600 |
| Contributi per ispezioni ordinarie | 1.966 | 1.961 | 5 | |
| Pubblicazioni e abbonamenti | 130 | 5.086 | - | 4.956 |
| Oneri diversi di gestione | - | 150 | - | 150 |
| Arrotondamenti passivi | 32 | 55 | - | 23 |
| Imposte relative ad esercizi preced | 423 | 313 | 110 | |
| Sopravvenienze passive diverse | 20.846 | 21.136 | - | 291 |
| Sopravvenienze passive diverse csc | - | 1.335 | - | 1.335 |
| Oblazioni | 16.800 | 12.500 | 4.300 | |
| Totale | 157.214 | 196.879 | - | 39.665 |

Proventi e oneri finanziari

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| (768.834) | (879.848) | 111.014 |

| Descrizione | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Da titoli iscritti nell'attivo circolante | 2.748 | 17.783 | (15.035) |
| Proventi diversi dai precedenti | 4.986 | 10.402 | (5.416) |
| (Interessi e altri oneri finanziari) | (776.568) | (908.033) | 131.465 |
| Totale | (768.834) | (879.848) | 111.014 |

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 | |
|------------------------------------|---------|
| Debiti verso banche | 16.930 |
| Altri | 759.638 |
| Totale | 776.568 |

| Descrizione | Altre | Totale |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Interessi fornitori | 15.539 | 15.539 |
| Interessi medio credito | 16.647 | 16.647 |
| Sconti o oneri finanziari | 283 | 283 |
| Interessi su finanziamenti | 744.099 | 744.099 |
| Totale | 776.568 | 776.568 |

Altri proventi finanziari

| Descrizione | Altre | Totale |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Interessi su obbligazioni | 1.098 | 1.098 |
| Interessi bancari e postali | 56 | 56 |
| Altri proventi | 6.580 | 6.580 |
| Totale | 7.734 | 7.734 |

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

| Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 176.743 | 592.773 | (416.030) |

| Imposte | Saldo al 31/12/2020 | Saldo al 31/12/2019 | Variazioni |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Imposte correnti: | 176.743 | 26.073 | 150.670 |
| IRES | 164.204 | | 164.204 |
| IRAP | 12.539 | 26.073 | (13.534) |
| Imposte differite (anticipate) | | 566.700 | (566.700) |
| IRES | | 566.700 | (566.700) |
| Totale | 176.743 | 592.773 | (416.030) |

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 | 1.920.949 | |
| Onere fiscale teorico (%) | 24 | 461.028 |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi: | 0 | |
| Redditi dei terreni e dei fabbricati | 2.933.292 | |
| Spese relative agli immobili | 2.007.617 | |
| Interessi passivi indeducibili | 144.385 | |
| IMU | 100.999 | |
| Sopravv. pass. | 20.846 | |
| Ammortamenti | 16.757 | |
| acc.to rischi emergenza covid | 97.043 | |
| Oblazioni e rappresentanza | 4.771 | |
| Altre costi indeducibili | 19.528 | |
| Imposte esercizi precedenti | 423 | |
| Totale | 5.345.661 | |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi: | 0 | |
| Proventi degli immobili | (2.932.791) | |

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|-------------|---------|
| 57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici | (994.198) | |
| Art. 21, comma 10, legge 449/97 | (93.596) | |
| Contributi | (17.990) | |
| deduzione imu | (41.194) | |
| Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000 | (374.273) | |
| Rimborsi spese | (2.065.722) | |
| ACE - ART. 1 d.l. 201/2011 | (44.863) | |
| Totale | (6.564.627) | |
| Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti | 0 | |
| Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi | 0 | 0 |
| Imponibile fiscale | 701.983 | |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 168.476 |
| Detrazione risparmio energetico 55% e 65% | | 4.272 |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 164.204 |

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.

| Base imponibile IRAP | Valore |
|---|----------|
| Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte | 643.024 |
| Reddito imponibile netta IRAP | 643.024 |
| IRAP ad aliquota ordinaria | 3,90% |
| IRAP corrispondente al reddito imponibile | 25.078 |
| 1° acconto 2020 figurativamente versato, in base all'articolo 24 del DL 34/2020 | - 12.539 |
| IRAP stanziata in bilancio | 12.539 |

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

| Organico | 31/12/2020 | 31/12/2019 | Variazioni |
|-----------|------------|------------|------------|
| Dirigenti | | 1 | (1) |
| Quadri | 3 | 3 | |
| Impiegati | 5 | 5 | |
| Operai | 6 | 6 | |
| Totale | 14 | 15 | (1) |

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

| | Numero medio |
|-------------------|--------------|
| Quadri | 3 |
| Impiegati | 5 |
| Operai | 6 |
| Totale Dipendenti | 14 |

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

| | Sindaci |
|----------|---------|
| Compensi | 40.578 |

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

| | Valore |
|---|--------|
| Revisione legale dei conti annuali | 20.959 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 20.959 |

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 |
|--------------|---------------|-------------------------|
| QUOTE | 4.550 | 0,25 |
| QUOTE | 8.451 | 23 |
| QUOTE | 558 | 25 |
| QUOTE | 3 | 5 |
| QUOTE | | 26 |
| QUOTE | 746 | 70 |
| Totale | 14.308 | |

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

Come sotto specificate:

| Soggetto erogante (denominazione e codice fiscale) | Contributo riconosciuto | Data incasso | Causale - descrizione |
|--|-------------------------|--------------|--|
| GSE SPA CF. 05754381001 | 5.950 | 20/7/2020 | Contributo per sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a condensazione |
| Agenzia delle Entrate | 11.267 | | credito sanificazione e DPI ai sensi dell'art. 125 DL 34-2020 - protocollo concessione 202000169431 - anno rif. 2020 - codice 6917 |
| Agenzia delle Entrate | 773 | | saldo IRAP 2019 figurativamente versato, in base all'articolo 24 del DL 34/2020 |
| Agenzia delle Entrate | 12.539 | | 1° acconto IRAP 2020 figurativamente versato, in base all'articolo 24 del DL 34/2020 |

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 31/12/2020 | Euro | 1.744.206 |
|-------------------------------------|------|-----------|
| 30% riserva legale | Euro | 523.262 |
| 3% ai fondi Mutualistici | Euro | 52.326 |
| 67% riserva legale Indivisibile | Euro | 1.168.618 |

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 | 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% | | | |
| ESERCIZIO | 2020 | | 4.185.512 | 100% | | 3.771.311 | 90,10% | | 414.201 | 9,90 % | | | |

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.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Andrea Mikis D'Onghia

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Buscemi Antonino iscritto all'albo dei revisori 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 2020
-
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2020
-
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2020

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2020

| Anno | Via | Costo Originario | Totale Rivalutazioni | Totale Costo 2019 | Fondo Ammort. | Rivalutaz. D.L. 185/08 | F.do Amm. rivalutato | Valore netto 2019 | Incrementi Esercizio | Totale Costo 2020 | Ammortam. 2020 | Fondo Ammort. | Valore Netto 2020 |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| 1907 | Tagliabue 1/F | 1.145.691,98 | 804.326,58 | 1.950.018,56 | | | | 1.950.018,56 | 39.323,63 | 1.989.342,19 | | 0,00 | 1.989.342,19 |
| 1910 | Tagliabue 1/E | 1.483.164,23 | 435.437,77 | 1.918.602,00 | | | | 1.918.602,00 | 1.524,38 | 1.920.126,38 | | 0,00 | 1.920.126,38 |
| 1926 | Tagliabue 1/G | 803.869,50 | 633.901,28 | 1.437.770,78 | | | | 1.437.770,78 | 928,25 | 1.438.699,03 | | 0,00 | 1.438.699,03 |
| 1929 | Matteotti 35 | 1.801.898,93 | 415.448,69 | 2.217.347,62 | | | | 2.217.347,62 | 1.524,38 | 2.218.872,00 | | 0,00 | 2.218.872,00 |
| 1939 | Tagliabue 12 | 1.287.489,76 | 1.069.103,07 | 2.356.592,83 | | | | 2.356.592,83 | | 2.356.592,83 | | 0,00 | 2.356.592,83 |
| 1950 | Tagliabue 1/H | 1.426.491,13 | 1.508.971,93 | 2.935.463,06 | | | | 2.935.463,06 | 27.945,43 | 2.963.408,49 | | 0,00 | 2.963.408,49 |
| 1952 | Tagliabue 1/ABCD | 2.538.700,41 | 2.236.473,04 | 4.775.173,45 | | | | 4.775.173,45 | 27.321,97 | 4.802.495,42 | | 0,00 | 4.802.495,42 |
| 1953 | Pieroni 3/ABC | 1.897.282,58 | 1.826.224,65 | 3.723.507,23 | | | | 3.723.507,23 | 5.576,20 | 3.729.083,43 | | 0,00 | 3.729.083,43 |
| 1956 | Pieroni 3/DEFG | 3.171.870,36 | 2.904.595,39 | 6.076.465,75 | | | | 6.076.465,75 | 90.150,13 | 6.166.615,88 | | 0,00 | 6.166.615,88 |
| 1959 | Adige 23/25/27 | 2.375.442,21 | 2.728.988,41 | 5.104.430,62 | | | | 5.104.430,62 | 48.148,40 | 5.152.579,02 | | 0,00 | 5.152.579,02 |
| 1960 | Marconi 16 | 1.642.010,80 | 2.923.519,18 | 4.565.529,98 | | | | 4.565.529,98 | 37.765,97 | 4.603.295,95 | | 0,00 | 4.603.295,95 |
| 1961 | Ticino 21 | 1.409.581,71 | 2.695.299,08 | 4.104.880,79 | | | | 4.104.880,79 | 37.558,78 | 4.142.439,57 | | 0,00 | 4.142.439,57 |
| 1963 | Adige 20 | 3.260.036,99 | 3.507.335,11 | 6.767.372,10 | | | | 6.767.372,10 | 74.686,54 | 6.842.058,64 | | 0,00 | 6.842.058,64 |
| 1965 | Adda 17 | 3.311.242,94 | 2.380.925,13 | 5.692.168,07 | | | | 5.692.168,07 | 11.907,61 | 5.704.075,68 | | 0,00 | 5.704.075,68 |
| 1966 | Adda 15 | 3.257.573,82 | 2.898.492,83 | 6.156.066,65 | | | | 6.156.066,65 | 278,25 | 6.156.344,90 | | 0,00 | 6.156.344,90 |
| 1967 | Adda 13 | 3.313.378,49 | 2.656.161,25 | 5.969.539,74 | | | | 5.969.539,74 | 28.362,96 | 5.997.902,70 | | 0,00 | 5.997.902,70 |
| 1968 | Ticino 8 | 2.774.117,21 | 1.647.784,56 | 4.421.901,77 | | | | 4.421.901,77 | 30.378,90 | 4.452.280,67 | | 0,00 | 4.452.280,67 |
| 1974 | M. Grappa 7/9 | 3.232.257,20 | 7.770.086,68 | 11.002.343,88 | | | | 11.002.343,88 | 58.989,03 | 11.061.332,91 | | 0,00 | 11.061.332,91 |
| 1977 | M. Grappa 11 | 1.694.999,03 | 4.306.749,11 | 6.001.748,14 | | | | 6.001.748,14 | 61.121,36 | 6.062.869,50 | | 0,00 | 6.062.869,50 |
| 1978 | M. Grappa 13 | 1.737.472,95 | 4.218.606,85 | 5.956.079,80 | | | | 5.956.079,80 | 15.262,99 | 5.971.342,79 | | 0,00 | 5.971.342,79 |
| 1981 | Stelvio 51 | 2.259.612,93 | 2.677.733,87 | 4.937.346,80 | | | | 4.937.346,80 | 81,85 | 4.937.428,65 | | 0,00 | 4.937.428,65 |
| 1983 | Stelvio 49 | 3.555.916,78 | 2.668.855,82 | 6.224.772,60 | | | | 6.224.772,60 | 1.759,98 | 6.226.532,58 | | 0,00 | 6.226.532,58 |
| 1986 | Stelvio 55/63 | 5.938.294,74 | 5.043.333,84 | 10.981.628,58 | | | | 10.981.628,58 | 59.645,58 | 11.041.274,16 | | 0,00 | 11.041.274,16 |
| 1991 | Stelvio 65 | 3.348.651,76 | 1.379.156,97 | 4.727.808,73 | | | | 4.727.808,73 | 1.225,90 | 4.729.034,63 | | 0,00 | 4.729.034,63 |
| Box | Stelvio | 350.174,13 | 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 | 6.827.551,27 | 1.531.560,68 | 8.359.111,95 | | | | 8.359.111,95 | | 8.359.111,95 | | 0,00 | 8.359.111,95 |
| Box | Tagliabue | 72.765,46 | 470.914,42 | 543.679,88 | | | | 543.679,88 | 33.600,00 | 577.279,88 | | 0,00 | 577.279,88 |
| 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 | 1.345.895,72 | 0,00 | 1.345.895,72 | | | | 1.345.895,72 | | 1.345.895,72 | | 0,00 | 1.345.895,72 |
| Su terreni in proprietà | | | | | | | | | | | | | |
| | | 69.627.006,92 | 65.738.288,27 | 135.365.295,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 135.365.295,19 | 695.068,47 | 136.060.363,66 | 0,00 | 0,00 | 136.060.363,66 |
| BoxStelvio 69 | | 1.172.610,01 | 301.747,99 | 1.474.358,00 | 304.066,47 | 30.803,32 | 334.869,79 | 1.139.488,21 | | 1.474.358,00 | 16.757,17 | 351.626,96 | 1.122.731,04 |
| Su terr. in diritto sup. | | 1.172.610,01 | 301.747,99 | 1.474.358,00 | 287.309,30 | 30.803,32 | 334.869,79 | 1.139.488,21 | 0,00 | 1.474.358,00 | 16.757,17 | 351.626,96 | 1.122.731,04 |
| Totale fabbricati | | 70.799.616,93 | 66.040.036,26 | 136.839.653,19 | 287.309,30 | 30.803,32 | 334.869,79 | 136.504.783,40 | 695.068,47 | 137.534.721,66 | 16.757,17 | 351.626,96 | 137.183.094,70 |

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2020

| Categoria Cespiti | Costo totale Inizio Eserc. | F.do Amm.to Inizio Eserc. | Valore Netto Inizio Eserc. | Incrementi | Decrementi | Costo totale 31.12.20 | Ammortam. Esercizio | Decrementi F.do Amm.to | F.do Amm.to 31.12.20 | Valore Netto 31.12.20 |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Mobili, macchine ufficio | 345.374,23 | 329.582,43 | 15.791,80 | | | 15.791,80 | 7.376,06 | | 336.958,49 | 8.415,74 |
| Elaboratori elettronici | 108.613,57 | 108.613,58 | -0,01 | 4.110,00 | | 4.109,99 | 411,00 | | 109.024,58 | 3.698,99 |
| Macchine elettroniche | 1.126,55 | 790,55 | 336,00 | | | 336,00 | 112,00 | | 902,55 | 224,00 |
| Automezzi | 38.137,50 | 38.137,51 | -0,01 | | | -0,01 | | | 38.137,51 | -0,01 |
| Autovetture | 11.284,22 | 11.284,22 | 0,00 | | 3.700,00 | 3.700,00 | | 3.700,00 | 14.984,22 | 0,00 |
| Attrezzature minori | 217.557,52 | 180.368,07 | 37.189,45 | | | 37.189,45 | 14.095,44 | | 194.463,51 | 23.094,01 |
| 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 882.183,62 | 828.866,39 | 53.317,23 | 4.110,00 | 3.700,00 | 61.127,23 | 21.994,50 | 3.700,00 | 854.560,89 | 35.432,73 | |

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMATERIALI 2020

| Categoria | Costo totale Inizio Eserc. | F.do Amm.to Inizio Eserc. | Valore Netto Inizio Eserc. | Incrementi | Decrementi | Costo totale 31.12.20 | Ammortam. Esercizio | Decrementi F.do Amm.to | F.do Amm.to 31.12.20 | Valore Netto 31.12.20 |
|---|----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Costi sviluppo software | 590.739,57 | 576.032,57 | 14.707,00 | | 174.383,30 | 14.707,00 | 4.202,00 | 174.383,30 | 405.851,27 | 10.505,00 |
| Altri oneri pluriennali | 847.323,24 | 827.251,74 | 20.071,50 | 6.667,00 | 383.712,14 | 26.738,50 | 19.785,26 | 383.712,14 | 463.324,86 | 6.953,24 |
| 1.438.062,81 | 1.403.284,31 | 34.778,50 | 6.667,00 | | 41.445,50 | 23.987,26 | | 869.176,13 | 17.458,24 | |
| Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno | 590.739,57 | 576.032,57 | 14.707,00 | 0,00 | | 14.707,00 | 4.202,00 | | 405.851,27 | 10.505,00 |
| Altri costi pluriennali | 847.323,24 | 827.251,74 | 20.071,50 | 6.667,00 | | 26.738,50 | 19.785,26 | | 463.324,86 | 6.953,24 |
| Totale 1.438.062,81 | 1.403.284,31 | 34.778,50 | 6.667,00 | | 41.445,50 | 23.987,26 | | 869.176,13 | 17.458,24 | |

