

# BILANCIO 2019





# COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
Codice Fiscale	01117890150
Numero Rea	MI 402477
P.I.	01117890150
Capitale Sociale Euro	26026.56 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) (682001)
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	A100544

# Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	53.337	78.056
II - Immobilizzazioni materiali	40.585.010	40.674.790
III - Immobilizzazioni finanziarie	427.669	627.643
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>41.066.016</b>	<b>41.380.489</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	2.653.083	2.662.483
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.039	374.155
<b>Totale crediti</b>	<b>162.039</b>	<b>374.155</b>
IV - Disponibilità liquide	212.714	228.421
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.027.836</b>	<b>3.265.059</b>
D) Ratei e risconti	32.565	46.228
<b>Totale attivo</b>	<b>44.126.417</b>	<b>44.691.776</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>		
III - Riserve di rivalutazione	35.660.535	35.660.535
IV - Riserva legale	31.465	20.154
VI - Altre riserve	57.813 <sup>(1)</sup>	51.849
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(311.725)	11.660
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>35.464.115</b>	<b>35.770.069</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	91.450	126.810
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.189.745	6.277.144
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.379.740	2.516.298
<b>Totale debiti</b>	<b>8.569.485</b>	<b>8.793.442</b>
E) Ratei e risconti	1.367	1.455
<b>Totale passivo</b>	<b>44.126.417</b>	<b>44.691.776</b>

(1)

<b>Altre riserve</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	57.812	51.848
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	779.727	935.695
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(9.400)	(277.719)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(9.400)	(277.719)
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.008.400	1.041.659
Totale altri ricavi e proventi	1.008.400	1.041.659
Totale valore della produzione	1.778.727	1.699.635
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) per servizi	1.279.721	1.033.479
8) per godimento di beni di terzi	16.348	11.093
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	117.444	118.219
b) oneri sociali	29.387	29.970
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	7.446	10.528
c) trattamento di fine rapporto	7.446	10.528
Totale costi per il personale	154.277	158.717
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	114.499	114.888
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.719	24.719
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	89.780	90.169
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.695	42.305
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.194	157.193
14) oneri diversi di gestione	375.052	163.542
Totale costi della produzione	1.943.592	1.524.024
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(164.865)	175.611
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	500	3.900
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	500	3.900
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.197	1.410
Totale proventi diversi dai precedenti	3.197	1.410
Totale altri proventi finanziari	3.697	5.310
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	137.589	149.522
Totale interessi e altri oneri finanziari	137.589	149.522
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(133.892)	(144.212)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(298.757)	31.399
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	12.968	19.739
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.968	19.739
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(311.725)	11.660

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 311.725.

### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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 e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Si ricorda che per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

## **Principi di redazione**

(Rif. art. 2423, e 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.

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

## **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. Gli oneri pluriennali sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

### Materiali

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

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

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
Impianto fotovoltaico	9%
Caldaie a condensazione	9%
Macchine d'ufficio ed elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%

Non sono stati calcolati ammortamenti sugli immobili strumentali in quanto l'importo iscritto in bilancio, nonostante le rivalutazioni effettuate, è considerato al di sotto del valore di mercato.

Gli immobili sono stati rivalutati in base alle leggi speciali n.576 del 1975, n. 72 del 1983, n.413 del 1991 e n.2 del 2008.

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.

## Crediti

Come previsto dal principio contabile OIC15, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata, la rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo, avvalendosi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

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

## Debiti

Come previsto dal principio contabile OIC19, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata. I debiti sono iscritti al loro valore nominale, non applicando quindi il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

## Ratei e risconti

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

## Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

La voce "Rimanenze" comprende le immobilizzazioni destinate alla vendita. Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni attuali.

Nel costo sono stati capitalizzati anche gli oneri finanziari in proporzione alla durata del periodo di fabbricazione, trattandosi di beni che richiedono un periodo di produzione significativo.

## Titoli

Come previsto dal principio contabile OIC 20, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata, si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito, e di iscrivere gli stessi al costo di acquisto.

I titoli sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento) e tenendo conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

### **Partecipazioni**

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

### **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.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

## **Altre informazioni**

La Società, sta implementando, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), 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.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

In relazione alla recente emergenza sanitaria Covid-19, la società ha adottato le opportune misure e protocolli per tutelare la sicurezza e la salute dei dipendenti, senza che ciò abbia influito negativamente sull'operatività della cooperativa.

Riguardo alla valutazione economica degli impatti del Covid-19, sulla base degli elementi a disposizione al momento dell'approvazione del progetto di bilancio da parte dell'organo di amministrazione, è possibile prevedere una revisione degli asset della cooperativa, al momento non quantificabili, ma che saranno oggetto di una approfondita valutazione nel corso dell'esercizio 2020.



## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	123.595	41.242.193	627.643	41.993.431
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	45.539	567.403		612.942
<b>Valore di bilancio</b>	78.056	40.674.790	627.643	41.380.489
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	(199.938)	(199.938)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	36	36
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	24.719	89.780		114.499
<b>Totale variazioni</b>	(24.719)	(89.780)	(199.974)	(314.473)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	123.595	41.242.193	427.669	41.793.457
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	70.258	657.183		727.441
<b>Valore di bilancio</b>	53.337	40.585.010	427.669	41.066.016

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
53.337	78.056	(24.719)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

Si tratta di oneri pluriennali sostenuti per servizi e ammortizzati in cinque esercizi.

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	123.595	123.595
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	45.539	45.539
<b>Valore di bilancio</b>	78.056	78.056
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	24.719	24.719

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Totale variazioni</b>	(24.719)	(24.719)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	123.595	123.595
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	70.258	70.258
<b>Valore di bilancio</b>	53.337	53.337

## Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
40.585.010	40.674.790	(89.780)

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	40.140.501	968.666	133.026	41.242.193
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	439.079	128.324	567.403
<b>Valore di bilancio</b>	40.140.501	529.587	4.702	40.674.790
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	87.180	2.600	89.780
<b>Totale variazioni</b>	-	(87.180)	(2.600)	(89.780)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	40.140.501	968.666	133.026	41.242.193
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	526.259	130.924	657.183
<b>Valore di bilancio</b>	40.140.501	442.407	2.102	40.585.010

In riferimento agli immobili di proprietà, la situazione al 31.12.2019 non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente, ed è la seguente:

<b>Immobili di Proprietà</b>	<b>Esistenze al 31.12.2018</b>	<b>Incrementi da capitalizz.ni</b>	<b>Decrem.ti da cessioni</b>	<b>Esistenze al 31.12.2019</b>
Via Magenta, 33	8.882.233	-	-	8.882.233
Via San Sebastiano, 1	4.612.547	-	-	4.612.547
Via Buonarroti, 8	1.850.325	-	-	1.850.325
Via Buonarroti, 10	3.578.218	-	-	3.578.218
Via Meroni, 1/7	4.575.879	-	-	4.575.879
Via 5 Giornate	5.685.302	-	-	5.685.302
Via Risorgimento 2A-4B	3.617.723	-	-	3.617.723

<b>Immobili di Proprietà</b>	<b>Esistenze al 31.12.2018</b>	<b>Incrementi da capitalizz.ni</b>	<b>Decrem.ti da cessioni</b>	<b>Esistenze al 31.12.2019</b>
Via Garibaldi, 1	2.811.896	-	-	2.811.896
Via Papa Giovanni XXIII	1.843.765	-	-	1.843.765
Via Leone XIII, 9	285.624	-	-	285.624
Via Repubblica, 45/47/49	93.609	-	-	93.609
Via L. da Vinci	293.700	-	-	293.700
Cascina del Sole	2.009.680	-	-	2.009.680
	<b>40.140.501</b>	-	-	<b>40.140.501</b>

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 si evidenzia il valore del terreno sui quali insistono gli immobili:

	<b>Terreno</b>	<b>Immobile</b>	<b>Valore complessivo</b>
Via Magenta, 33	483.856	8.398.377	8.882.233
Via San Sebastiano, 1	248.183	4.364.364	4.612.547
Via Buonarroti, 8	227.851	1.622.474	1.850.325
Via Buonarroti, 10	333.958	3.244.260	3.578.218
Via Meroni, 1/7/5	555.108	4.020.771	4.575.879
Via 5 Giornate	345.144	5.340.158	5.685.302
Via Risorgimento 2A-4B	240.839	3.376.884	3.617.723
Via Garibaldi, 1 (1957)	115.104	2.696.792	2.811.896
Via Papa Giovanni XXIII	256.015	1.587.750	1.843.765
Via Leone XIII, 9	(*)	285.624	285.624
Via Repubblica, 45/47/49	(*)	93.609	93.609
Via L. da Vinci - commerciali	(*)	293.700	293.700
Cascina del Sole	2.009.680	-	2.009.680
	<b>4.815.738</b>	<b>35.324.763</b>	<b>40.140.501</b>

(\*) Il valore del terreno è irrisorio o non quantificabile in quanto relativo ad appartamenti situati in condomini non di proprietà.

In merito agli altri beni materiali si fa riferimento alla tabella che segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Costo Storico al 31.12.2018</b>	<b>Incrementi dell'es.</b>	<b>F.do amm.to al 31.12.2018</b>	<b>Amm.to dell'es.</b>	<b>F.do amm.to al 31.12.2019</b>	<b>Valore netto al 31.12.2019</b>
Impianti	310.000	-	223.200	27.900	251.100	58.900
Caldaia via Magenta	183.209	-	90.688	16.489	107.177	76.032
Caldaia via Meroni/Buonarroti	202.375	-	63.748	18.214	81.962	120.413
Caldaia Via 5 Giornate/San Sebast.	273.082	-	61.443	24.577	86.020	187.062
Mobili e arredi	105.902	-	101.590	2.210	103.800	2.102
Macchine d'uff. ed elettroniche	27.124	-	26.734	390	27.124	-
<b>TOTALE</b>	<b>1.101.692</b>	-	<b>567.403</b>	<b>89.780</b>	<b>657.183</b>	<b>444.509</b>

La voce "Impianti", esposta sopra al valore netto contabile di Euro 58.900, si riferisce ai quattro impianti fotovoltaici relativi agli immobili di Via Risorgimento 2/4 e di via V Giornate 14 a/b.

La voce "Caldaia Magenta" si riferisce alla installazione della caldaia, effettuata nel 2013, nello stabile di via Magenta 33. Nel corso del 2015 e 2016 sono inoltre state installate le caldaie degli stabili di via Meroni 1, via Buonarroti 8-10, via V Giornate 4/b e San Sebastiano1.

## Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
427.669	627.643	(199.974)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	7.230	7.230	600.000
<b>Valore di bilancio</b>	7.230	7.230	600.000
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	(200.000)
<b>Totale variazioni</b>	-	-	(200.000)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	7.230	7.230	400.000
<b>Valore di bilancio</b>	7.230	7.230	400.000

### Partecipazioni

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

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".

L'importo di Euro 400.000 alla voce "altri titoli" si riferisce a quanto residua dalla sottoscrizione, effettuata nel corso del 2018, di un prestito obbligazionario con la BCC Carate Brianza. Nell'ottobre del 2019 è avvenuta la cessione di obbligazioni per il valore nominale di Euro 200.000.

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	20.413	26	20.439	20.439
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	20.413	26	20.439	20.439

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2018	Acquisizioni	Cessioni	31/12/2019
Altri	20.413	62	36	20.439
<b>Totale</b>	<b>20.413</b>	<b>62</b>	<b>36</b>	<b>20.439</b>

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	20.439	20.439
<b>Totale</b>	<b>20.439</b>	<b>20.439</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.653.083	2.662.483	(9.400)

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

La voce comprende il valore degli immobili di via Magenta destinati alla vendita.

Di seguito la movimentazione:

	<u>Esistenze al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>(Fondo svalutazione</u> <u>rimanenze al 31.12.2018)</u>	<u>Incres.</u>	<u>(Decres.)</u>	<u>(Quota di</u> <u>svalutazione</u> <u>dell'esercizio)</u>	<u>Fondo svalutazione</u> <u>rimanenze rilasciato nel</u> <u>2019</u>	<u>Esistenze</u> <u>al</u> <u>31.12.2019</u>
Via Magenta	2.653.083	-	-	-	-	-	2.653.083
Silvio Pellico	11.174	-1.774	-	11.174	-	1.774	-
	<b>2.664.257</b>	<b>-1.774</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.774</b>	<b>2.653.083</b>

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto l'ultimo box del complesso di Via Silvio Pellico, pertanto l'importo indicato al 31 dicembre 2019 alla voce "Rimanenze" si riferisce unicamente all'immobile di Via Magenta.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	2.662.483	(9.400)	2.653.083
<b>Totale rimanenze</b>	<b>2.662.483</b>	<b>(9.400)</b>	<b>2.653.083</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
162.039	374.155	(212.116)

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	351.308	(230.890)	120.418	120.418
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	8.345	31.790	40.135	40.135
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	14.502	(13.016)	1.486	1.486
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>374.155</b>	<b>(212.116)</b>	<b>162.039</b>	<b>162.039</b>

La voce “Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante” rappresenta quanto dovuto dai soci assegnatari per canoni di godimento e dagli inquilini per gli affitti e per rimborsi spese.

I crediti tributari si riferiscono, per Euro 33.169, al credito IVA, per Euro 5.199 al credito IRAP dato dalla differenza tra gli acconti versati (Euro 11.013) e l'IRAP a debito dell'esercizio (Euro 5.814), e, per Euro 1.767 al debito IRES dato dalla differenza tra gli acconti versati (Euro 8.766), le ritenute subite su interessi (Euro 155) e l'IRES a debito dell'esercizio (Euro 7.154).

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	120.418	120.418
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	40.135	40.135
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.486	1.486
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>162.039</b>	<b>162.039</b>

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	70.000	70.000
Utilizzo nell'esercizio	3.695	3.695
Accantonamento esercizio	3.695	3.695
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
212.714	228.421	(15.707)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	214.159	(11.812)	202.347
Denaro e altri valori in cassa	14.262	(3.895)	10.367
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>228.421</b>	<b>(15.707)</b>	<b>212.714</b>

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

### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
32.565	46.228	(13.663)

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

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

L'importo si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2020 pagate nel 2019 (Euro 25.809) e ai costi relativi alla sostituzione degli infissi dell'immobile di Via Garibaldi 1, sostenuti nel 2009 e 2010, che vengono imputati a conto economico in proporzione a quanto addebitato ai Soci (Euro 5.016).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	46.228	(13.663)	32.565
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	46.228	(13.663)	32.565

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
35.464.115	35.770.069	(305.954)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	25.871	594	438		26.027
<b>Riserve di rivalutazione</b>	35.660.535	-	-		35.660.535
<b>Riserva legale</b>	20.154	11.311	-		31.465
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	51.849	5.964	-		57.813
<b>Totale altre riserve</b>	51.849	5.964	-		57.813
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	11.660	(311.725)	11.660	(311.725)	(311.725)
<b>Totale patrimonio netto</b>	35.770.069	(293.856)	12.098	(311.725)	35.464.115

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
<b>Riserva indivisibile Legge n. 904/77</b>	57.812
<b>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro</b>	1
<b>Totale</b>	57.813

### 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
<b>Capitale</b>	26.027	B
<b>Riserve di rivalutazione</b>	35.660.535	B
<b>Riserva legale</b>	31.465	B
<b>Altre riserve</b>		
<b>Varie altre riserve</b>	57.813	B
<b>Totale altre riserve</b>	57.813	
<b>Totale</b>	35.775.840	



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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	57.812	B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
<b>Totale</b>	<b>57.813</b>	

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

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	26.233	10.450	35.708.739	10.004	35.755.426
Altre variazioni					
- Incrementi	387	9.704	3.645	11.660	25.396
- Decrementi	749			10.004	10.753
Risultato dell'esercizio precedente				11.660	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>25.871</b>	<b>20.154</b>	<b>35.712.384</b>	<b>11.660</b>	<b>35.770.069</b>
Altre variazioni					
- Incrementi	594	11.311	5.964	(311.725)	(293.856)
- Decrementi	438			11.660	12.098
Risultato dell'esercizio corrente				(311.725)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>26.027</b>	<b>31.465</b>	<b>35.718.348</b>	<b>(311.725)</b>	<b>35.464.115</b>

Il capitale sociale ha subito un incremento di complessivi Euro 155 a fronte del rimborso di 17 quote associative e della sottoscrizione di 23 quote.

Ai sensi dell'art. 2528 del codice civile si segnala che le ragioni delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione con riguardo all'ammissione di nuovi soci sono state prese in base all'adesione dell'aspirante socio ai principi e alle motivazioni della cooperativa nello svolgimento dell'attività sociale.

L'incremento della riserva legale per Euro 11.311 è dovuto alla destinazione di parte dell'utile dell'esercizio chiuso al 31.12.2018 come deliberato dall'assemblea del 13 aprile 2019.

La voce "altre riserve" è composta dalla riserva di rivalutazione di Euro 35.660.535, non movimentata rispetto all'esercizio precedente, dalla riserva di arrotondamento, e dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 57.812, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2019:

Riserva indivisibile	
Saldo iniziale	51.848
n. 5 quote del 2014 non rimborsate	129
ammissione n. 18 soci	5.835
<b>Saldo finale</b>	<b>57.812</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
91.450	126.810	(35.360)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	126.810
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	7.185
Utilizzo nell'esercizio	42.545
Totale variazioni	(35.360)
Valore di fine esercizio	91.450

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

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
8.569.485	8.793.442	(223.957)

## 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	5.855.001	(80.293)	5.774.708	5.774.708	-
Debiti verso banche	2.360.853	(142.667)	2.218.186	146.121	2.072.065
Acconti	3.012	(1.447)	1.565	1.565	-
Debiti verso fornitori	215.485	7.823	223.308	223.308	-
Debiti tributari	30.255	(6.771)	23.484	23.484	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.458	(2.575)	6.883	6.883	-
Altri debiti	319.378	1.973	321.351	13.676	307.675
<b>Totale debiti</b>	<b>8.793.442</b>	<b>(223.957)</b>	<b>8.569.485</b>	<b>6.189.745</b>	<b>2.379.740</b>

I debiti verso Soci rappresentano gli importi versati dagli stessi a titolo di finanziamento oneroso.

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" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, dalle Banche mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017, n. 205.

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

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

#### I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

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

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

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

<b>Patrimonio netto ultimo bilancio</b>		<b>35.770.069</b>
Valore catastale degli immobili 31/12/2019(VC)	210.787	
Valore di bilancio degli immobili 31/12/2019 (VB)	42.802.984	
Incremento PN=50%(VC-VB)	-21.296.098	
Patrimonio netto rettificato (PN + incremento)		35.770.069
Limite massimo prestito sociale 2019 (3xPN)		107.310.207
Prestito sociale al 31/12/2019		5.774.708
==> Prestito sociale < 3 x Patrimonio Netto		

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 5.774.708, quindi inferiore al limite indicato di Euro 107.310.207, 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.

L'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia:

<b>Indice di struttura finanziaria</b>		
=		
(Patrimonio netto + debiti a medio lungo termine)/Attivo immobilizzato		
Patrimonio netto		35.464.115
Debiti a medio lungo termine		2.379.740
Attivo immobilizzato		41.066.016
Indice di struttura finanziaria		0,92

La Banca d'Italia chiarisce che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Nonostante l'indice della nostra Cooperativa sia (di poco) inferiore ad 1, non si ravvisano motivi per ritenere che la società non sia in equilibrio finanziario, dal momento che i debiti verso i soci per finanziamenti, iscritti per legge tra i debiti a breve, sono in sostanza (considerata la sostanziale invarianza del loro ammontare nel corso degli anni) da ritenere a lungo.

I debiti verso banche subiscono un decremento di complessivi Euro 142.667 e si riferiscono a quanto ancora dovuto al Credito Fondiario della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza per il mutuo di Euro 2.500.000, stipulato nel 2017 e finalizzato in parte all'estinzione di due mutui accesi in anni precedenti e in parte ad accantonamento di liquidità.

Il debito verso banche è iscritto al valore nominale in quanto gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono significativi.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di servizi non ancora effettuate.

La voce "debiti verso fornitori", che subisce un decremento di Euro 7.823, include fatture da ricevere per Euro 107.849 e si riferisce interamente a fornitori situati in Italia.

I debiti tributari si riferiscono prevalentemente a quanto dovuto all'Erario per ritenute IRPEF da versare su interessi corrisposti ai soci (Euro 20.440) e a ritenute IRPEF su compensi a lavoratori dipendenti (Euro 2.849).

I debiti verso altri si riferiscono prevalentemente (Euro 307.675) a depositi cauzionali ricevuti.

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	5.774.708	5.774.708
Debiti verso banche	2.218.186	2.218.186	-	2.218.186
Acconti	-	-	1.565	1.565
Debiti verso fornitori	-	-	223.308	223.308
Debiti tributari	-	-	23.484	23.484
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	6.883	6.883
Altri debiti	-	-	321.351	321.351
<b>Totale debiti</b>	<b>2.218.186</b>	<b>2.218.186</b>	<b>6.351.299</b>	<b>8.569.485</b>

### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.367	1.455	(88)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.455	(88)	1.367
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>1.455</b>	<b>(88)</b>	<b>1.367</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.778.727	1.699.635	79.092

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	779.727	935.695	(155.968)
Variazioni rimanenze prodotti	(9.400)	(277.719)	268.319
Altri ricavi e proventi	1.008.400	1.041.659	(33.259)
<b>Totale</b>	<b>1.778.727</b>	<b>1.699.635</b>	<b>79.092</b>

Ai sensi dell'art. 2513 c.c., in tema di mutualità prevalente, si evidenzia che, sulla base delle scritture contabili, la cooperativa è a mutualità prevalente, in quanto svolge la propria attività prevalentemente in favore dei soci. Come sotto rappresentato infatti i ricavi derivanti da cessioni e prestazioni rese nei confronti di soci risulta superiore al 50% dei ricavi derivanti da operazioni effettuate con soggetti non soci:

Ricavi:	31.12.2019	
Canoni di godimento in favore di Soci	570.858	73%
Cessioni immobili a Soci	19.500	3%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	189.369	24%
	779.727	

### 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	779.727
<b>Totale</b>	<b>779.727</b>

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.943.592	1.524.024	419.568

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Servizi	1.279.721	1.033.479	246.242
Godimento di beni di terzi	16.348	11.093	5.255
Salari e stipendi	117.444	118.219	(775)
Oneri sociali	29.387	29.970	(583)
Trattamento di fine rapporto	7.446	10.528	(3.082)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	24.719	24.719	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	89.780	90.169	(389)

Svalutazioni crediti attivo circolante	3.695	42.305	(38.610)
Oneri diversi di gestione	375.052	163.542	211.510
<b>Totale</b>	<b>1.943.592</b>	<b>1.524.024</b>	<b>419.568</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(133.892)	(144.212)	10.320

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	500	3.900	(3.400)
Proventi diversi dai precedenti	3.197	1.410	1.787
(Interessi e altri oneri finanziari)	(137.589)	(149.522)	11.933
<b>Totale</b>	<b>(133.892)</b>	<b>(144.212)</b>	<b>10.320</b>

La voce "Interessi e altri oneri finanziari" si riferisce prevalentemente ad interessi sul finanziamento oneroso corrisposto dai Soci (Euro 80.252) e sui mutui (Euro 57.303).

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.197	3.197
Interessi su finanziamenti	500	500
<b>Totale</b>	<b>3.697</b>	<b>3.697</b>

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
12.968	19.739	(6.771)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	12.968	19.739	(6.771)
IRES	7.154	8.726	(1.572)
IRAP	5.814	11.013	(5.199)
<b>Totale</b>	<b>12.968</b>	<b>19.739</b>	<b>(6.771)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

La società ha perdite pregresse, derivanti da periodi d'imposta precedenti, pari ad Euro 532.383. Esse possono essere utilizzate a riduzione del reddito imponibile, nel limite dell'80% del reddito imponibile stesso.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

#### **Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

### **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.

#### **Altre informazioni**

Ai sensi dell'art. 2545 c.c. si forniscono le indicazioni circa i criteri seguiti per il raggiungimento dello scopo mutualistico.

Scopo della Cooperativa è l'assegnazione in godimento e/o in proprietà di case non di lusso.

Nel corso della sua storia, la Cooperativa ha costruito oltre 800 alloggi assegnati in proprietà ed in godimento esclusivamente ai propri soci.

Tutte le assegnazioni, sia effettuate con diritto di proprietà sia con diritto di uso e godimento, sono state fatte a condizioni economiche più favorevoli rispetto al libero mercato.

Il valore massimo del canone di godimento effettuato dalla Cooperativa è inferiore ai canoni di affitto del libero mercato ed è altrettanto inferiore ai canoni previsti in strutture sia pubbliche sia private analoghe alla Cooperativa.

La Cooperativa inoltre permette, esclusivamente ai soci, di usufruire di condizioni economiche e finanziarie più vantaggiose anche in merito alla possibilità di sottoscrivere dei depositi sociali non vincolanti con un tasso di interesse pari all'1,36 % lordo.

L'organico medio aziendale è passato da tre a due risorse rispetto al precedente esercizio.

Agli amministratori non è attribuito nessun compenso.

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:

- Revisione legale dei conti annuale Euro 4.000;
- Certificazione di bilancio ex L.59/92 Euro 6.200.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Si propone all'assemblea di coprire la perdita dell'esercizio conseguita, pari ad Euro 311.725,80, mediante la riserva di rivalutazione.

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, 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  
Emanuele Castelnovo