

BILANCIO 2020



COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
Codice Fiscale	01117890150
Numero Rea	MI 402477
P.I.	01117890150
Capitale Sociale Euro	25484.34 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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	28.618	53.337
II - Immobilizzazioni materiali	40.329.170	40.585.010
III - Immobilizzazioni finanziarie	27.669	427.669
Totale immobilizzazioni (B)	40.385.457	41.066.016
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.653.083	2.653.083
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.654	162.039
Totale crediti	67.654	162.039
IV - Disponibilità liquide	700.953	212.714
Totale attivo circolante (C)	3.421.690	3.027.836
D) Ratei e risconti	29.337	32.565
Totale attivo	43.836.484	44.126.417
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
III - Riserve di rivalutazione	35.348.809	35.660.535
IV - Riserva legale	31.465	31.465
VI - Altre riserve	63.274 ⁽¹⁾	57.813
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	44.217	(311.725)
Totale patrimonio netto	35.513.249	35.464.115
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	97.028	91.450
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.996.720	6.189.745
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.228.210	2.379.740
Totale debiti	8.224.930	8.569.485
E) Ratei e risconti	1.277	1.367
Totale passivo	43.836.484	44.126.417

(1)

Altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	63.273	57.812
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	751.848	779.727
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	(9.400)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(9.400)
5) altri ricavi e proventi		
altri	989.266	1.008.400
Totale altri ricavi e proventi	989.266	1.008.400
Totale valore della produzione	1.741.114	1.778.727
B) Costi della produzione		
7) per servizi	1.096.682	1.279.721
8) per godimento di beni di terzi	10.340	16.348
9) per il personale		
a) salari e stipendi	70.255	117.444
b) oneri sociali	18.983	29.387
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.811	7.446
c) trattamento di fine rapporto	5.811	7.446
Totale costi per il personale	95.049	154.277
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	114.712	114.499
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.719	24.719
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	89.993	89.780
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	86.694	3.695
Totale ammortamenti e svalutazioni	201.406	118.194
14) oneri diversi di gestione	141.712	375.052
Totale costi della produzione	1.545.189	1.943.592
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	195.925	(164.865)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	2.600	500
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.600	500
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	136	3.197
Totale proventi diversi dai precedenti	136	3.197
Totale altri proventi finanziari	2.736	3.697
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	132.610	137.589
Totale interessi e altri oneri finanziari	132.610	137.589
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(129.874)	(133.892)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	66.051	(298.757)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	21.834	12.968
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	21.834	12.968
21) Utile (perdita) dell'esercizio	44.217	(311.725)

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 44.217.

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 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.

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.

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.)

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 rettificata 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.

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

Non sono stati calcolati gli 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.

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.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), sta implementando 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. E' possibile prevedere una revisione degli asset della cooperativa, al momento non quantificabili, ma che saranno oggetto di una approfondita valutazione nel corso dell'esercizio 2021.

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
Valore di inizio esercizio				
Costo	123.595	41.242.193	427.669	41.793.457
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	70.258	657.183		727.441
Valore di bilancio	53.337	40.585.010	427.669	41.066.016
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.836	-	2.836
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	168.683	400.000	568.683
Ammortamento dell'esercizio	24.719	89.993		114.712
Totale variazioni	(24.719)	(255.840)	(400.000)	(680.559)
Valore di fine esercizio				
Costo	123.595	41.076.346	27.669	41.227.610
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	94.977	747.176		842.153
Valore di bilancio	28.618	40.329.170	27.669	40.385.457

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
28.618	53.337	(24.719)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	70.258	70.258
Valore di bilancio	53.337	53.337
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	24.719	24.719
Totale variazioni	(24.719)	(24.719)
Valore di fine esercizio		

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	94.977	94.977
Valore di bilancio	28.618	28.618

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
40.329.170	40.585.010	(255.840)

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
Valore di inizio esercizio				
Costo	40.140.501	968.666	133.026	41.242.193
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	526.259	130.924	657.183
Valore di bilancio	40.140.501	442.407	2.102	40.585.010
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.836	2.836
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	168.682	1	-	168.683
Ammortamento dell'esercizio	-	87.180	2.813	89.993
Totale variazioni	(168.682)	(87.181)	23	(255.840)
Valore di fine esercizio				
Costo	39.971.819	968.666	135.861	41.076.346
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	613.440	133.736	747.176
Valore di bilancio	39.971.819	355.226	2.125	40.329.170

In riferimento agli immobili di proprietà, la situazione al 31.12.2020 ha subito le seguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

Immobili di Proprietà	Esistenze al 31.12.2019	Incrementi da capitalizz.ni	Decrem.ti da cessioni	Esistenze al 31.12.2020
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
Via Garibaldi, 1	2.811.896	-	-	2.811.896
Via Papa Giovanni XXIII	1.843.765	-	75.072	1.768.693
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
	40.140.501	-	168.681	39.971.820

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto un appartamento dell'unità immobiliare di via Papa Giovanni XXIII, iscritto per Euro 75.072, ed un immobile commerciale dello stabile di Via Repubblica, iscritto per Euro 93.609.

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

	Terreno	Immobile	Valore complessivo
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	1.512.678	1.768.693
Via Leone XIII, 9	(*)	285.624	285.624
Via Repubblica, 45/47/49	(*)	-	-
Via L. da Vinci - commerciali	(*)	293.700	293.700
Cascina del Sole	2.009.680	-	2.009.680
	4.815.738	35.156.082	39.971.820

(*) 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:

Descrizione	Costo Storico al 31.12.2019	Incrementi dell'es.	F.do amm.to al 31.12.2019	Amm.to dell'es.	F.do amm.to al 31.12.2020	Valore netto al 31.12.2020
Impianti	310.000	-	251.100	27.900	279.000	31.000
Caldaia via Magenta	183.209	-	107.177	16.489	123.666	59.543
Caldaia via Meroni/Buonarroti	202.375	-	81.962	18.214	100.176	102.199
Caldaia Via 5 Giornate	273.082	-	86.020	24.577	110.597	162.485
Mobili e arredi	105.902	-	103.800	1.856	105.656	246
Macchine d'uff. ed elettroniche	27.124	2.835	27.124	957	28.081	1.878
	1.101.692	2.835	657.183	89.993	747.176	357.351

La voce "Impianti", esposta sopra al valore netto contabile di Euro 31.000, 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 Sebastiano 1.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
27.669	427.669	(400.000)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	7.230	7.230	400.000
Valore di bilancio	7.230	7.230	400.000
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	400.000
Totale variazioni	-	-	(400.000)
Valore di fine esercizio			
Costo	7.230	7.230	-
Valore di bilancio	7.230	7.230	-

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. La voce "altri titoli", che ad inizio dell'esercizio ammontava ad Euro 400.000, al 31 dicembre 2020 risulta azzerata. Essa si riferiva unicamente ad un prestito obbligazionario sottoscritto con la BCC Carate Brianza nel 2018.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	20.439	20.439	20.439
Totale crediti immobilizzati	20.439	20.439	20.439

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	20.439	20.439
Totale	20.439	20.439

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.653.083	2.653.083	

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 e non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
67.654	162.039	(94.385)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	120.418	(74.472)	45.946	45.946
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	40.135	(19.712)	20.423	20.423
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.486	(201)	1.285	1.285
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	162.039	(94.385)	67.654	67.654

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 unicamente al credito IVA.

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	45.946	45.946
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.423	20.423
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.285	1.285
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	67.654	67.654

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 31/12/2019	70.000	70.000
Utilizzo nell'esercizio	16.694	16.694
Accantonamento esercizio	86.694	86.694
Saldo al 31/12/2020	140.000	140.000

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

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
700.953	212.714	488.239

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	202.347	482.739	685.086
Denaro e altri valori in cassa	10.367	5.500	15.867
Totale disponibilità liquide	212.714	488.239	700.953

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
29.337	32.565	(3.228)

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.

L'importo si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2021 pagate nel 2020 (Euro 25.900) 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 2.997).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	32.565	(3.228)	29.337
Totale ratei e risconti attivi	32.565	(3.228)	29.337

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
35.513.249	35.464.115	49.134

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	26.027	387	930		25.484
Riserve di rivalutazione	35.660.535	-	311.726		35.348.809
Riserva legale	31.465	-	-		31.465
Altre riserve					
Varie altre riserve	57.813	5.461	-		63.274
Totale altre riserve	57.813	5.461	-		63.274
Utile (perdita) dell'esercizio	(311.725)	44.217	(311.725)	44.217	44.217
Totale patrimonio netto	35.464.115	50.065	931	44.217	35.513.249

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	63.273
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	63.274

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
Capitale	25.484	B
Riserve di rivalutazione	35.348.809	B
Riserva legale	31.465	B
Altre riserve		
Varie altre riserve	63.274	B
Totale altre riserve	63.274	B
Totale	35.469.032	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	63.273	B
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	B
Totale	63.274	

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	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	25.871	20.154	35.712.384	11.660	35.770.069
Altre variazioni					
- Incrementi	594	11.311	5.964	(311.725)	(293.856)
- Decrementi	438			11.660	12.098
Risultato dell'esercizio precedente				(311.725)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	26.027	31.465	35.718.348	(311.725)	35.464.115
Altre variazioni					
- Incrementi	387		5.461	44.217	50.065
- Decrementi	930		311.726	(311.725)	931
Risultato dell'esercizio corrente				44.217	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	25.484	31.465	35.412.083	44.217	35.513.249

Il capitale sociale ha subito un decremento di complessivi Euro 543 a fronte del rimborso di 36 quote associative (per complessivi Euro 930) e della sottoscrizione di 15 quote (per complessivi Euro 387).

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.

La riserva ordinaria non ha subito variazioni.

La voce "altre riserve", esposta per complessivi Euro 35.412.083, è composta:

- dalla riserva di rivalutazione di Euro 35.348.809, decrementata rispetto all'esercizio precedente per la copertura della perdita conseguita nel 2019 di Euro 311.726, dalla riserva di arrotondamento, e dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 63.273, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2020:

Riserva indivisibile	
Saldo iniziale	57.812
n. 8 quote del 2015 non rimborsate	207
libretti 2015 non ritirati	1.688
ammissione n. 11 soci	3.566
Saldo finale	63.273

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
97.028	91.450	5.578

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	91.450
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.578
Totale variazioni	5.578
Valore di fine esercizio	97.028

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
8.224.930	8.569.485	(344.555)

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	5.774.708	(224.663)	5.550.045	5.550.045	-
Debiti verso banche	2.218.186	(146.120)	2.072.066	149.969	1.922.097
Acconti	1.565	(166)	1.399	1.399	-
Debiti verso fornitori	223.308	8.392	231.700	231.700	-
Debiti tributari	23.484	12.887	36.371	36.371	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.883	(918)	5.965	5.965	-
Altri debiti	321.351	6.033	327.384	21.271	306.113
Totale debiti	8.569.485	(344.555)	8.224.930	5.996.720	2.228.210

I debiti più rilevanti al 31/12/2020 risultano così costituiti:

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.

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 5.550.045, quindi inferiore al limite indicato di Euro 106.392.345, 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:

Indice di struttura finanziaria = (Patrimonio netto + debiti a medio lungo termine)/Attivo immobilizzato

Patrimonio netto	35.513.249
Debiti a medio lungo termine	2.228.210
Attivo immobilizzato	40.385.457
Indice di struttura finanziaria	0,93

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 146.120 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 accessi 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 incremento di Euro 8.392, include fatture da ricevere per Euro 107.338 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 19.915), a ritenute IRPEF su compensi a lavoratori dipendenti (Euro 2.470) ed autonomi (Euro 2.470), al debito IRAP di Euro 8.416 e IRES di Euro 3.116.

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		
Ammontare	2.072.066	2.072.066	6.152.864	8.224.930

	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	-	-	5.550.045	5.550.045
Debiti verso banche	2.072.066	2.072.066	-	2.072.066
Acconti	-	-	1.399	1.399
Debiti verso fornitori	-	-	231.700	231.700
Debiti tributari	-	-	36.371	36.371
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	5.965	5.965
Altri debiti	-	-	327.384	327.384
Totale debiti	2.072.066	2.072.066	6.152.864	8.224.930

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.277	1.367	(90)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.367	(90)	1.277
Totale ratei e risconti passivi	1.367	(90)	1.277

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.741.114	1.778.727	(37.613)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	751.848	779.727	(27.879)
Variazioni rimanenze prodotti		(9.400)	9.400
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	989.266	1.008.400	(19.134)
Totale	1.741.114	1.778.727	(37.613)

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 sottorappresentato 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:	31.12.2020	
Canoni di godimento in favore di Soci	585.146	78%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	166.702	22%
	751.848	

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	751.848
Totale	751.848

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	751.848
Totale	751.848

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.545.189	1.943.592	(398.403)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			
Servizi	1.096.682	1.279.721	(183.039)
Godimento di beni di terzi	10.340	16.348	(6.008)
Salari e stipendi	70.255	117.444	(47.189)
Oneri sociali	18.983	29.387	(10.404)
Trattamento di fine rapporto	5.811	7.446	(1.635)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	24.719	24.719	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	89.993	89.780	213
Svalutazioni crediti attivo circolante	86.694	3.695	82.999
Oneri diversi di gestione	141.712	375.052	(233.340)
Totale	1.545.189	1.943.592	(398.403)

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(129.874)	(133.892)	4.018

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.600	500	2.100
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	136	3.197	(3.061)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(132.610)	(137.589)	4.979
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(129.874)	(133.892)	4.018

La voce "Interessi e altri oneri finanziari" si riferisce ad interessi sul finanziamento oneroso corrisposto dai Soci (Euro 78.764) e sui mutui (Euro 53.846).

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
21.834	12.968	8.866

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	21.834	12.968	8.866

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
IRES	10.511	7.154	3.357
IRAP	11.323	5.814	5.509
Totale	21.834	12.968	8.866

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

La società ha perdite pregresse, derivanti da periodi d'imposta precedenti, pari ad Euro 409.259. Esse sono state utilizzate a riduzione del reddito imponibile, nel limite dell'80% del reddito imponibile stesso. Al netto dell'utilizzo le perdite pregresse ammontano ad Euro 229.902.

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 di due risorse.

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 al collegio sindacale:

- Revisione legale dei conti annuale Euro 4.000;
- Certificazione di bilancio ex L.59/92 Euro 6.350.
- Collegio sindacale Euro 16.100

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

La Cooperativa, a seguito dell'impatto del Covid-19, valuterà una revisione degli asset con i valori di mercato.

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	44.217,11
3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione	Euro	1.326,51
a riserva ordinaria	Euro	42.890,60

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

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto CASTELNOVO EMANUELE ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.