

COOPERATIVA DUECENTO**SOCIETÀ COOPERATIVA**

Sede in via Val Maira 4 - 20162 Milano
Codice Fiscale e Partita IVA 08922460962
Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente N°C106541 Cat. Coop. Edilizie di Abitazione
Registro Imprese Milano - REA 1862856 - Cod. Fisc. e Part. IVA 08922460962

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2016****Premessa**

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (748.121).

Il bilancio della Società Cooperativa Duecento Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2016, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme, ove applicabili, i Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci-Cooperativa che la contraddistingue.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci regolarmente iscritti nell'apposito libro Soci . 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.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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).

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.

Deroghe

(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.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

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.

- Programmi informatici: 33%
- Altri oneri pluriennali: 20%.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento fatto salvo quanto segnalato nel paragrafo relativo alle deroghe.

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 e di risanamento conservativo, in particolar modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate.

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 nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Impianti e macchinari: 15%
- Macchine uff. elettroniche: 20%
- Mobili ed arredi: 12%
- Fabbricati (sedi sociali): 3%

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. La misura più significativa è rappresentata dai mutui edilizi destinati all'intervento di via Comune Antico. Il mutuo sarà frazionato ed accollato ai soci assegnatari già a partire dal corrente esercizio.

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.

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al:

L'articolo 2426, numero 11 prevede che "i lavori in corso su ordinazione possono essere iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza".

Ove i lavori fossero stati tutti prenotati dai soci, il codice civile ammette la possibilità di riconoscere il risultato della commessa negli esercizi in cui i lavori sono eseguiti.

I lavori in corso su ordinazione pertanto possono essere valutati:

- con il criterio del costo di cui al numero 9 dell'art. 2426 (costo di acquisto o di produzione);

o

- con il criterio di cui al numero 11 dello stesso articolo sulla base del corrispettivo contrattuale maturato, ancorché superiore al costo.

Negli anni ante crisi le costruzioni degli alloggi cooperativi, destinati ad essere assegnati in proprietà ai soci, sono state sempre valutate al costo di acquisto o di produzione comprensivo dei costi accessori. Nel costo di costruzione erano compresi, oltre al costo dei terreni e dei costi dell'appalto, tutti i costi direttamente imputabili ed anche altri costi, compresi gli oneri finanziari, per la quota ragionevolmente imputabile alla costruzione, relativi al periodo di costruzione e fino al momento dal quale gli alloggi potevano essere utilizzati.

Tale criterio è stato applicato anche in sede di redazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 per l'intervento di via Comune Antico ed ha richiesto una svalutazione di euro 500.000.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione rettificato in diminuzione dello stesso valore in presenza di perdite durature (art.2426, comma 1, del Codice Civile)

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'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, 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.

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	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Impiegati	3	3	(0)
Operai	3	3	(0)
	6	6	(0)

Contratto di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.000	1.100	900

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.282	2.022	(740)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2016
Diritti brevetti industriali	2.022		740		1.282
	2.022		740		1.282

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
27.951.149	27.992.230	(41.081)

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	16.048.605
Rivalutazione monetaria	12.039.497
Ammortamenti esercizi precedenti	(163.439)
Saldo al 31/12/2015	27.924.663
Cessioni	(32.608)
Ammortamenti dell'esercizio	(15.127)
Saldo al 31/12/2016	27.876.928

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2016
Milano - Via Volturno n. 35 - Via Sebenico n. 21	
Alloggi	5.274.406
Cantine	23.304
Area scoperta	137.524
Uffici	146.126
Negozi	428.362
Milano - Via Taormina n. 11	
Alloggi	5.637.209
cantine	29.146
area scoperta	194.714
negozi	179.420
magazzini	45.399
uffici	39.963
laboratori	191.781
Milano - Via della Pila n. 61	
Alloggi	102.713
Milano - Via Val Maira n. 4	
Alloggi- manasarde	4.540.467
Negozi	169.208
Uffici	413.433
Mansarde Via Val Maira	3.849
Laboratori	109.080
Locali depositi	96.188
Alloggi Moncalieri 5	54.933
Locali depositi	22.275
(Fondi di ammortamento uffici)	-173.966
Milano - Via Val Maira n. 6	
Alloggi	4.517.941
Uffici	1.061.595
Laboratori	43.200
Negozi	840.429
Locali depositi	76.950
Milano - Via Pianell n. 63	
Alloggi	14.781
Negozi	0
Milano - Via C. Pistoia	
Alloggi	73.920
Negozi	0
Milano - Via Arganini n. 30	
Negozi	207.621
Milano - Via F. Testi n. 100	
Alloggi	224.640
Box	30.000
Milano - Via F. Testi n. 210	
Alloggi	279.223
Box	94.500
Milano - Nuovo Villaggio Grazioli	
Alloggi	2.746.595
Costruzioni leggere	
Costruzioni leggere	4.600
(Fondi di ammortamento)	-4.600
Totale	27.876.928

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	725.501
Ammortamenti esercizi precedenti	(663.537)
Saldo al 31/12/2015	61.964
Acquisizione dell'esercizio	20.734
Ammortamenti dell'esercizio	(11.059)
Saldo al 31/12/2016	71.639

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	2.610
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.610)

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	177.226
Ammortamenti esercizi precedenti	(171.623)
Saldo al 31/12/2015	5.603
Ammortamenti dell'esercizio	(3.021)
Saldo al 31/12/2016	2.582

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 31/12/2016 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	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	12.039.497		12.039.497
	12.039.497		12.039.497

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
612.298	581.676	30.622

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2015	Incremento	Decremento	31/12/2016
Altre imprese	265.691		4.630	261.061
	265.691		4.630	261.061

Il dettaglio della voce Partecipazioni in altre imprese, con il dettaglio delle movimentazioni che vi sono state è di seguito così dettagliato:

Partecipazioni	Valore
Cooperfidi (ex Confircoop)	3.873
Ceref	258
La Sasseti soc. coop	260
Imm. Palmanova S.p.A.	1.787
Coop. Filippo Corridoni	5
Coop. Antonietta	3
Nord-Ovest (ex Coopservizi)	1.033

DAR-CASA Soc. Coop.	2.298
Coop. Consorzio Finanziario	241.043
Associazione culturale Alex ETXEA	500
Sasseti Servizi Srl	10.000
Arrotonamento	1
Totale	261.061

Crediti

Descrizione		Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Imprese controllate	330.360			330.360
Altri	11.410	9.467		20.877
	341.770	9.467		351.237

I crediti verso le imprese controllate, pari ad Euro 330.360, sono costituiti esclusivamente dai crediti sorti nei confronti dell'Enoteca Moncalieri, per la necessità di continuare a fornire all'Enoteca di Moncalieri i mezzi finanziari necessari ad onorare le rate del mutuo ipotecario contratto con la Banca Popolare di Milano.

La voce Crediti verso Altri al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

- (entro i 12 mesi)

Descrizione	31/12/2016
Coop. DAR	7.842
Coop. Antonietta	568
Sasseti Servizi	3.000
Totale	11.410

- (oltre i 12 mesi)

Descrizione	31/12/2016
Cauzioni attive	7.186
Depositi cauzionali	2.281
Totale	9.467

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
17.801.858	17.068.987	732.871

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

La rimanenze iscritte in bilancio al 31/12/2016 nella voce Lavori in Corso su Ordinazione sono riferite all'intervento in corso per l'area di Comune Antico.

Per tali rimanenze, si è ritenuto corretto la valutazione di tali poste secondo il criterio del costo sostenuto svalutato nell'esercizio di euro 500.000. Alla data del 31/12/2016 il valore al netto della svalutazione ammonta ad € 17.774.914.

Descrizione	31/12/2016
Intervento area Comune Antico	17.774.914
Totale	17.774.914

Mentre la voce Prodotti Finiti è riferita a 3 box rimasti ancora a carico della cooperativa riferiti all'intervento Pru-Bovisa Area R8 e R5, la valutazione è stata fatta al valore di mercato per € 56.944.

Descrizione	31/12/2016
Intervento area Pru-Bovisa R5 e R8	56.944
Totale	56.944

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
960.839	539.414	421.425

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	684.409	240.578		924.987
Per crediti tributari	25.176			25.176
Verso altri	8.852	1.824		10.676
	718.437	242.402		960.839

La Voce Crediti Verso clienti al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

- *Entro i 12 mesi*

Descrizione	Valore
Crediti Verso clienti	765.002
Crediti Verso clienti per ft da emettere	15.000
Fondo Svalutazione Crediti	-95.593
Totale	684.409

La Voce Crediti Verso clienti al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

- *Oltre 12 mesi*

Descrizione	Valore
Crediti Verso clienti in contenzioso	240.578
Totale	240.578

La voce Crediti Tributari al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

- *Entro i 12 mesi*

Descrizione	Valore
Crediti per ritenute subite su interessi attivi bancari	3
Rit. Acconto ex art.25 DL78/2010 ristr.risp.energ	6.506
Crediti d'imposta IRPEG	148
Crediti d'imposta sui dividendi	67
Crediti per acconti IRAP	4.550
Crediti per IVA in compensazione	13.902
Totale	25.176

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
30.775	5.575	25.200

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	28.872	3.705
Denaro e altri valori in cassa	1.903	1.870
	30.775	5.575

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

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
14.393	25.776	(11.383)

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Spese da addebitare ai soci	353
interessi di mora soci/clienti	6.320
ratei attivi diversi	4.933
Energa Group	2.615
canone ricoh	172
Totale	14.393

Passività

A) Patrimonio netto

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

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	11.682.536	12.429.324	(746.788)

Descrizione	31/12/2015	Distribuzione dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2016
Capitale	235.878			1.339			237.217
Riserve di rivalutazione	11.917.773						11.917.773
Riserva legale	484.536				208.868		275.668
Altre riserve							
Riserva straordinaria	388.858				388.858		
Varie altre riserve							
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	5		(6)				(1)
Totale Varie altre riserve	5		(6)				(1)
Totale Altre riserve	388.863		(6)		388.858		(1)
Utili (perdite) dell'esercizio	(597.726)				150.395		(748.121)
Totale	12.429.324		(6)	1.339	748.121		11.682.536

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

Azioni/Quote	Valore nominale in Euro
QUOTE	237.217

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

Descrizione	Numero	Valore	Capitale
Quote sociali da € 2,58	4.350	€ 2,58	11.223
Quote sociali da € 25,82	101	€ 25,82	2.608
Quote sociali da € 25,00	253	€ 25,00	6.325
Quote sociali da € 169,91	985	€ 169,91	167.361
Quote sociali da € 100,00	497	€ 100,00	49.700
Totale	6.186		237.217

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.)

Natura / Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile(**)
Capitale	237.217		B	237.217
Riserve di rivalutazione	11.917.773		A,B	11.917.773
Riserva legale	275.668		A,B	275.668
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	(1)		A,B,C,D	
Totale Varie altre riserve	(1)			
Totale Altre riserve	(1)			
Totale	12.430.657			12.430.658
Quota non distribuibile				12.430.658

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci ; D: per altri vincoli statuari

(**) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

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					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			5		5
Altre variazioni					
- Incrementi	235.878	484.536	12.306.631		13.027.045
- Decrementi				597.726	597.726
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(597.726)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	235.878	484.536	12.306.636	(597.726)	12.429.324
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			(6)		(6)
Altre variazioni					
- Incrementi	1.339				1.339
- Decrementi		208.868	388.858	150.395	748.121
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(748.121)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	237.217	275.668	11.917.772	(748.121)	11.682.536

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Descrizione	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	11.838.516	
Riserva di rivalutazione Legge 576 del 1975	3.114	
Riserva di rivalutazione Legge 72 del 1983	76.143	
Totale	11.917.773	

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

Riserve	Valore
Riserva Legale	275.668
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	11.838.516

Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	76.143
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	3.114
	12.193.441

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
448.161	762.626	(314.465)

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
Per imposte, anche differite	175.860		43.965		131.895
Altri	586.766		270.500		316.266
	762.626		314.465		448.161

Tra i fondi per imposte sono iscritte, inoltre, passività per imposte differite per Euro 131.895 relative a differenze temporanee tassabili, per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2016, pari a Euro 316.266, risulta così composta:

Fondo Enoteca per ripianamento perdite	316.266
	316.266

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
118.501	105.782	12.719

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
TFR, movimenti del periodo	105.782	12.719			118.501

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
33.834.279	31.904.323	1.929.956

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	4.797.630	6.268.673		11.066.303
Debiti verso banche	552.313	16.821.143		17.373.456
Acconti	1.328.639			1.328.639
Debiti verso fornitori	997.487			997.487
Debiti tributari	404.825			404.825
Debiti verso istituti di previdenza	23.401			23.401
Altri debiti	921.459	1.718.709		2.640.168
	9.025.754	24.808.525		33.834.279

I debiti verso banche per mutui sono assistiti dalle seguenti garanzie reali

Garanzie reali verso terzi - ipoteche	31/12/2016
Banca Popolare di Milano - Via Val Maira	9.200.000

Banca Popolare di Milano - Viale Fulvio Testi	347.789
Banca Popolare di Milano - Comune Antico	24.000.000
Banca Popolare di Milano - Villaggio Grazioli	4.500.000
Totale	38.047.789

Debiti verso soci per Finanziamenti (Prestiti Sociali)

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2016 è pari a euro 11.066.303 così suddiviso:

- Prestiti Sociali vincolati (a m/l termine) euro 6.268.673
- Prestiti Sociali non vincolati e a breve euro 4.797.630

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.

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 e 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 2016, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	237.217
C	III. Riserva di rivalutazione	11.917.773
D	IV. Riserva legale	275.668
K	IX. Perdita d'esercizio	- 748.121
M	Totale patrimonio netto	11.682.538
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	35.047.613

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 11.066.303, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

Nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali superasse il triplo del patrimonio, ma non il quintuplo, si renderebbe necessario che almeno il 30% del prestito sociale fosse assistito da garanzia personale o garanzia reale finanziaria oppure che la cooperativa aderisse a un sistema di garanzie dei prestiti promosso dall'associazione di rappresentanza, che però non esiste.

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 i prelievi occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

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

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

(Pat + Dm/l) / AI.

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		11.682.538
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale	6.268.673	
4	verso banche	16.821.143	
	TFR e altri fondi	566.661	
	ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	804.893	
14	Altri debiti	1.718.709	
	Totale debiti medio/lunghi		26.180.080
A	Totale Pat + Dm/l		37.862.617
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	1.282	
	II - Materiali	27.951.148	
	III finanziarie	261.061	
B	Totale AI		28.213.491
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,34 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,34$ 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. 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 è pari ad euro 73.054,38
- 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.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. In base a quanto previsto dalla circolare n. 229 del 21/04/1999, e dai successivi aggiornamenti, nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento già aggiornato con deliberazione del Consiglio di amministrazione e sottoposto all'approvazione della prossima assemblea dei soci.

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	11.339.058
Versamenti del periodo	292.937
Interessi capitalizzati	249.028
Prelievi	(814.720)
Saldo al 31/12/2016	11.066.303

La voce Debiti verso Banche al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Popolare di Milano - Mutuo Via Val Maira	158.000	529.000	3.168.088	3.855.088
Popolare di Milano - Mutuo Via Grazioli	39.580	88.520	1.177.535	1.305.635
Popolare di Milano - Comune Antico		4.625.000	7.233.000	11.858.000
Popolare di Milano – c/c 41193	0	0	0	0
Popolare di Milano – c/c 41660	354.733	0	0	354.733
Popolare di Milano – Carta di credito	0			0
Totale	552.313	5.242.520	11.578.623	17.373.456

La voce Debiti per acconti al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2016
Acconti in conto costruzioni Via Val Maira	259.569
Acconti in conto costruzioni Via C. da Pistoia	976
Acconti in conto costruzioni Viale F. Testi	6.632
Acconti in conto costruzioni "Comune Antico"	908.962
Deposito cauzionale infruttifero "Grazioli"	150.000
Deposito cauzionale infruttifero "Comune Antico"	2.500
Totale	1.328.639

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Rappresentano l'effettivo debito al 31/12/2016, comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2016 per € 125.564.

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).

Nella voce debiti tributari sono iscritti i seguenti debiti:

Descrizione	Importo
Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	4.572
Debiti tributari per IRES dell'esercizio	115.655
Debiti tributari per IRES – IRAP esercizi precedenti	113.165
Debiti tributari per R.A.su prestito sociale	72.334
Debiti tributari per R.A. Irpef dipendenti	8.497
Debiti tributari per R.A. Irpef collaboratori	1.835

Debiti tributari per R.A. addizionale regionale e comunale	783
Debiti per IMU e TASI	78.000
Debiti per rit. Lavoratori autonomi	4.553
Debiti per IVA	5.118
Debiti per imposta sostitutiva sul TFR	313
Totale	404.825

La voce Debiti Previdenziali al 31/12/2016 risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2016
Debiti verso INPS	19.891
Debiti verso INAIL	3.510
Totale	23.401

La voce Debiti verso Altri al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

- *Entro i 12 mesi*

Descrizione	31/12/2016
Debiti per retribuzioni nette dipendenti	3.269
Debiti per verso soci	50.561
Debiti per cauzioni abitazioni transitorie	1.170
Debiti per cauzioni commerciali	90
Debiti vari e diversi	5.000
Debiti verso terzi	861.369
Totale	921.459

- *Oltre i 12 mesi*

Descrizione	31/12/2016
Debiti per depositi certificati infruttiferi soci	1.527.163
Debiti verso ex soci per quote sociali	4.370
Debiti per depositi cauzionali commerciali	45.129
Debiti per depositi cauzionali abitativi	380
Depositi per prenotazione alloggi	75.000
Depositi per depositi cauzionali infruttiferi	557
Debiti vs terzi per cessione crediti	66.110
Totale	1.718.709

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.291.117	1.014.725	276.392

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi vari	486.224
Rateo POR-Regione Lombardia	804.893
	1.291.117

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.391.480	4.550.358	(2.158.878)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.446.710	1.606.456	(159.746)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	777.232	1.952.135	(1.174.903)
Altri ricavi e proventi	167.538	991.767	(824.229)

	2.391.480	4.550.358	(2.158.878)
--	-----------	-----------	-------------

La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2016
Ricavi per canoni di godimento e locazioni alloggi	689.021
Ricavi per canoni di godimento commerciali	205.322
Ricavi per locazioni box	21.873
Recupero spese gestione ordinaria alloggi	455.362
Recupero spese gestione ordinaria commerciali	50.198
Ricavi diversi per noleggio attrezzature	12.714
Altri ricavi per indennità di occupazione alloggi	11.969
Cessione servitù Comune Antico	250
Totale	1.446.710

Ricavi per area geografica

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

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	1.446.710		1.446.710
	1.446.710		1.446.710

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.453.388	4.118.654	(1.665.266)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.678	6.648	(970)
Servizi	1.809.388	3.724.178	(1.914.790)
Salari e stipendi	117.834	117.261	573
Oneri sociali	40.513	36.822	3.691
Trattamento di fine rapporto	13.031	12.451	580
Altri costi del personale	7.282	6.680	602
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	740	1.896	(1.156)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	29.207	28.198	1.009
Accantonamento per rischi	246.553		246.553
Oneri diversi di gestione	183.162	184.520	(1.358)
	2.453.388	4.118.654	(1.665.266)

Spese per servizi

Il dettaglio della voce Spese per Servizi al 31/12/2016, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2016
Energia elettrica e forza motrice	33.505
Acqua potabile	25.135
Manutenzione e riparazione stabili	31.067
Assistenza elaboratore	14.365
Compensi ad amministratori	4.200
Certificazione bilancio	15.039
Servizio pulizia e rimozione rifiuti	38.746
Manutenzione ascensori	15.369
Altre manutenzioni ordinarie uffici	9
Consulenze legali e spese notarili	24.168
Consulenze tecniche	24.387
Contabili e amministrative	3.529
Buoni pasto	3.936
Spese telefoniche	5.299
Spese postali e valori bollati	1.261
Assicurazioni	32.680
Rimborsi spese a piè di lista	14.398
Spese generali - privacy	2.690
Spese varie	28.041

Servizio antincendio	1.296
Gestione del verde	3.078
Pubblicità	69.233
Rappresentanza	6.539
Consumo metano	81.482
Manutenzione impianto di riscaldamento	4.352
Spese bancarie	18.798
Spese condominiali	29.756
- Comune Antico - Spese bancarie	1.300
- Comune Antico - Oneri finanziari	351.966
- Comune Antico - Consulenze	80.882
- Comune Antico - Spese tecniche	65.995
- Comune Antico - Acqua elettricità	2.683
- Comune Antico - oneri sociali e amministrative varie	14.848
- Comune Antico - imposta IMU	53.160
- Comune Antico - spese varie	19.731
- Appalto costi costruzione Comune Antico	684.260
Derattizzazione	2.206
Totale	1.809.388

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.

Oneri diversi di gestione

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2016
Imu	159.559
diritto camerale	220
Imposte e tasse	3.218
Spese registrazione contratti	1.667
TARSU/ TARES / TARI	590
tasi altri fabbricati	5.181
Tassa Passo Carraio	898
Imposta sostitutiva	2.408
Contributi associativi	2.000
Oneri di utilità sociali - iniziative sociali ufficio	3.250
Gite sociali	120
Sconti e arrotondamenti	16
Sopravvenienze passive	189
Contributi di revisione	358
Multe e ammende, sanzioni	3.487
Arrotondamenti	1
Totale	183.162

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(609.951)	(662.127)	52.176

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazione	2.986		2.986
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	78 (613.015)	436 (662.563)	(358) 49.548
	(609.951)	(662.127)	52.176

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Altri proventi da partecipazione	2.986

diversi dai dividendi	2.986
-----------------------	--------------

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Interessi bancari e postali	4
Altri proventi	75
Arrotondamento	(1)
	78

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Totale
Interessi bancari	16.955
Interessi mutui passivi	268.951
Sconti o oneri finanziari	10.398
Interessi su prestito sociale	316.712
Arrotondamento	(1)
	613.015

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	76.262	367.303	(291.041)
Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	120.227	191.443	(71.216)
IRES	115.655	185.934	(70.279)
IRAP	4.572	5.509	(937)
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(43.965)	175.860	(219.825)
IRES	(43.965)	175.860	(219.825)
	76.262	367.303	(291.041)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(671.859)	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	
Variazioni in aumento		
Quota cost. plusvalenze	226.391	
Reddito dei terreni e dei fabbricati	659.876	
Spese relative agli immobili	321.461	
Imposte non deducibili	219.424	
Interessi passivi non deducibili	214.581	
Svalutaz. Lavori in corso	500.000	
Minusv. patrim. sopravven. passive	189	
Ammortamenti non deducibili	11.692	
Accantonamento rischi ed oneri	246.553	
	2.400.167	
Variazioni in diminuzione		
Proventi e rimborsi riferiti agli immobili	(655.278)	
Rimborsi spese da soci	(412.068)	
20% IMU beni strumentali	(13.869)	
plusvalenza su alienazione immobili	(113.176)	
10% irap pagata	(530)	
Deduzione abitazione principale coop.edilizie	(88.552)	
Aiuto alla Crescita Economica - ACE	(24.272)	
	(1.307.745)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		

Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imponibile fiscale	420.563	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		115.655

Determinazione dell'imponibile IRAP

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

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

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

Fiscalità differita

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 131.895.

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio	31/12/2016	esercizio	31/12/2016	esercizio	31/12/2015
Imposte anticipate:	0					
Imposte differite:	0					
	(159.873)	(43.965)			639.492	175.860
Totale	(159.873)	(43.965)			639.492	175.860
Imposte differite (anticipate) nette	0	(43.965)				
- dell'esercizio	(43.965)					
TOTALE	(43.965)					
Aliquota fiscale	27,5				27,5	

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

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 relative alle operazioni realizzate 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 relative agli 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.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di coprire parzialmente la perdita dell'esercizio pari ad euro 748.121 mediante utilizzo della riserva legale per euro 275.668 e per euro 472.453, mediante utilizzo delle riserve per il saldo attivo di rivalutazione, come riportato nel seguente prospetto:

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	(748.121)
utilizzo riserva legale	Euro	275.668
utilizzo riserva di rivalutazione Legge 72 del 1983	Euro	76.144
utilizzo riserva di rivalutazione Legge 576 del 1975	Euro	3.114
utilizzo riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	Euro	393.195

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, con riferimento ai ricavi di cui alla voce A1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile.

Infatti:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
A)		VALORE DELLA PRODUZIONE					
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2015	1.606.456	100%	1.263.660	78,66%	342.796	21,34%
ESERCIZIO	2016	1.446.710	100%	1.138.188	78,67%	308.522	21,33%

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

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci operatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci operatori;
- 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.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario 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.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Francesco Tripodi