

# COOPERATIVA DUECENTO - SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	20162 MILANO (MI) VIA VAL MAIRA 4
Codice Fiscale	08922460962
Numero Rea	MI 2056341
P.I.	08922460962
Capitale Sociale Euro	229153.00
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	C10654

# Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	1.600	4.400
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>1.600</b>	<b>4.400</b>
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.506	596
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.506</b>	<b>596</b>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	27.942.855	28.375.143
2) impianti e macchinario	80.111	75.823
4) altri beni	758	1.309
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>28.023.724</b>	<b>28.452.275</b>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	260.801	261.061
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>260.801</b>	<b>261.061</b>
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	364.640
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>-</b>	<b>364.640</b>
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.926	11.472
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.009	9.331
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>61.935</b>	<b>20.803</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>61.935</b>	<b>385.443</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>322.736</b>	<b>646.504</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>28.347.966</b>	<b>29.099.375</b>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	5.120.973	6.810.350
4) prodotti finiti e merci	37.944	37.944
<b>Totale rimanenze</b>	<b>5.158.917</b>	<b>6.848.294</b>
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.764	87.735
esigibili oltre l'esercizio successivo	335.622	284.109
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>426.386</b>	<b>371.844</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.993	12.166
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>16.993</b>	<b>12.166</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.130	8.567
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	1.824
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>7.130</b>	<b>10.391</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>450.509</b>	<b>394.401</b>

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	535.565	7.084
3) danaro e valori in cassa	402	3.411
Totale disponibilità liquide	535.967	10.495
Totale attivo circolante (C)	6.145.393	7.253.190
D) Ratei e risconti	12.516	7.617
Totale attivo	34.507.475	36.364.582
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	229.153	238.999
III - Riserve di rivalutazione	8.767.911	11.445.321
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1 <sup>(1)</sup>	(1)
Totale altre riserve	1	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	669.616	(2.677.410)
Totale patrimonio netto	9.666.681	9.006.909
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	43.965	87.930
4) altri	-	316.266
Totale fondi per rischi ed oneri	43.965	404.196
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	105.005	93.723
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.478.405	4.882.682
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.633.180	5.974.318
Totale debiti verso soci per finanziamenti	10.111.585	10.857.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.788.445	642.643
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.895.833	10.537.400
Totale debiti verso banche	9.684.278	11.180.043
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	299.334	409.329
Totale acconti	299.334	409.329
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	470.880	733.553
Totale debiti verso fornitori	470.880	733.553
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	827.178	797.095
Totale debiti tributari	827.178	797.095
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.844	20.393
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	35.844	20.393
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	771.805	211.250
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.695.749	1.693.075
Totale altri debiti	2.467.554	1.904.325
Totale debiti	23.896.653	25.901.738
E) Ratei e risconti	795.171	958.016
Totale passivo	34.507.475	36.364.582

(1)

<b>Varie altre riserve</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	(1)

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.217.528	10.097.878
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(1.689.377)	(10.934.564)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	921.428	167.839
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>921.428</b>	<b>167.839</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.449.579</b>	<b>(668.847)</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.256	5.032
7) per servizi	693.795	1.075.525
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	136.354	143.913
b) oneri sociali	43.296	44.855
c) trattamento di fine rapporto	11.623	12.602
e) altri costi	4.182	1.248
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>195.455</b>	<b>202.618</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	815	876
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.569	27.627
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>24.384</b>	<b>28.503</b>
14) oneri diversi di gestione	160.471	148.489
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.080.361</b>	<b>1.460.167</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.369.218	(2.129.014)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	202	69
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>202</b>	<b>69</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>202</b>	<b>69</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	707.045	585.772
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>707.045</b>	<b>585.772</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(706.843)</b>	<b>(585.703)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>662.375</b>	<b>(2.714.717)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	36.724	6.658
imposte differite e anticipate	(43.965)	(43.965)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>(7.241)</b>	<b>(37.307)</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>669.616</b>	<b>(2.677.410)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	669.616	(2.677.410)
Imposte sul reddito	(7.241)	(37.307)
Interessi passivi/(attivi)	706.843	585.703
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(840.905)	(29.180)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	528.313	(2.158.194)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	11.282	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	24.384	28.503
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	364.640	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	44.225	43.965
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	444.531	72.468
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	972.844	(2.085.726)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.689.377	10.953.564
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(54.542)	553.143
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(262.673)	(263.934)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.899)	6.776
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(162.845)	(333.101)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	471.963	(1.138.134)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.676.381	9.778.314
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.649.225	7.692.588
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(706.843)	(585.703)
(Imposte sul reddito pagate)	(11.485)	(121.120)
(Utilizzo dei fondi)	(360.231)	(68.743)
Totale altre rettifiche	(1.078.559)	(775.566)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.570.666	6.917.022
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(634.370)	(669.573)
Disinvestimenti	1.880.257	170.000
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.725)	(190)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(41.132)	(34.280)
Disinvestimenti	-	74
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.203.030	(533.969)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.145.802	90.330
(Rimborso finanziamenti)	(4.386.982)	(6.493.046)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(7.044)	(617)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.248.224)	(6.403.333)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	525.472	(20.280)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.084	28.872
Danaro e valori in cassa	3.411	1.903
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.495	30.775
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	535.565	7.084
Danaro e valori in cassa	402	3.411
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	535.967	10.495

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## 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 669.616.

Il bilancio della Società Cooperativa Duecento Soc. Coop. chiuso al 31 dicembre 2018, 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.

### **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 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

## **Principi di redazione**

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

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

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

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

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

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

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



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

### 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.

## 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.

	% Ammortamento
Programmi informatici:	33%
Altri oneri pluriennali:	20%

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate 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 alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
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.

## Debiti

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

## Ratei e risconti

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

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

## Rimanenze magazzino

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 31/12/2018.

## 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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

## 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.

## Nota integrativa, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	4.400	(2.800)	1.600
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>4.400</b>	<b>(2.800)</b>	<b>1.600</b>

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.506	596	910

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	13.358	13.358
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.762	12.762
Valore di bilancio	596	596
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	1.725	1.725
Ammortamento dell'esercizio	815	815
Totale variazioni	910	910
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	15.083	15.083
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.577	13.577
Valore di bilancio	1.506	1.506

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
28.023.724	28.452.275	(428.551)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	16.528.924	762.060	2.610	177.227	17.470.821
<b>Rivalutazioni</b>	12.039.497	-	-	-	12.039.497
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	193.278	686.237	2.610	175.918	1.058.043
<b>Valore di bilancio</b>	28.375.143	75.823	-	1.309	28.452.275
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	620.468	13.903	-	(1)	634.370
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	1.039.352	-	-	-	1.039.352
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	13.404	9.615	-	550	23.569
<b>Totale variazioni</b>	(432.288)	4.288	-	(551)	(428.551)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	16.110.040	775.963	2.610	177.226	17.065.839
<b>Rivalutazioni</b>	12.039.497	-	-	-	12.039.497
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	206.682	695.852	2.610	176.468	1.081.612
<b>Valore di bilancio</b>	27.942.855	80.111	-	758	28.023.724

La voce Terreni e Fabbricati al 31/12/2018, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2018
Milano - Via Volturmo n. 35 - Via Sebenico n. 21	
Alloggi	4.607.006
Cantine	23.304
Area scoperta	137.524
Uffici	146.126
Negozi	136.015
Milano - Via Taormina n. 11	
Alloggi	6.776.447
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- mansarde	4.580.002
Negozi	169.208
Uffici	413.433
Mansarde Via Val Maira	7.737
Laboratori	109.080
Locali depositi	96.188
Alloggi Moncalieri 5	54.933
Locali depositi	22.275
(Fondi di ammortamento uffici)	-202.082

Descrizione	31/12/2018
Milano - Via Val Maira n. 6	
Alloggi	4.533.992
Uffici	1.061.595
Laboratori	43.200
Negozi	840.429
Mansarde	1.716
Locali depositi	76.950
Milano - Via Pianell n. 63	
Alloggi	14.781
Milano - Via C. Pistoia	
Alloggi	73.920
Milano - Via Arganini n. 30	
Negozi	207.621
Milano - Via F. Testi n. 100	
Alloggi	112.320
Box	15.000
Milano - Via F. Testi n. 210	
Alloggi	279.223
Box	67.500
Milano - Nuovo Villaggio Grazioli	
Alloggi	2.754.277
Costruzioni leggere	
Costruzioni leggere	4.600
(Fondi di ammortamento)	-4.600
<b>Totale</b>	<b>27.942.855</b>

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2018 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	12.039.497	12.039.497
<b>Totale</b>	<b>12.039.497</b>	<b>12.039.497</b>

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
322.736	646.504	(323.768)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	261.061	261.061
<b>Valore di bilancio</b>	261.061	261.061
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Altre variazioni</b>	(260)	(260)
<b>Totale variazioni</b>	(260)	(260)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	260.801	260.801
<b>Valore di bilancio</b>	260.801	260.801

**Partecipazioni**

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

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

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

Il dettaglio della voce Partecipazioni in altre imprese è di seguito così dettagliato:

Partecipazione	Valore
Cooperfidi	3.873
Ceref	258
Imm. Palmanova S.p.A.	1.787
Coop. Filippo Corridoni	5
Coop. Antonietta	3
Coop Nord-Ovest	1.033
DAR-CASA Soc. Coop.	2.298
Coop. Consorzio Finanziario	241.043
Associazione culturale Alex ETXEA	500
Sassetti Servizi Srl	10.000
<b>Totale</b>	<b>260.801</b>

I crediti verso altri al 31.12.2018 pari ad euro 61.935 vengono di seguito dettagliati:

Crediti verso altri	Importo
Coop. DAR	7.950
Coop. Antonietta	579
Sassetti servizi	3.000
Altri crediti	2.397
Cauzioni attive	5.728
Depositi cauzionali	2.281
Deposito a garanzia Notaio Di Battista	40.000
<b>Totale</b>	<b>61.935</b>

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	364.640	(364.640)	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	20.803	41.132	61.935	13.926	48.009
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>385.443</b>	<b>(323.508)</b>	<b>61.935</b>	<b>13.926</b>	<b>48.009</b>

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 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	61.935	61.935
<b>Totale</b>	<b>61.935</b>	<b>61.935</b>

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	260.801
Crediti verso altri	61.935

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
<b>Totale</b>	<b>260.801</b>

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
<b>Totale</b>	<b>61.935</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.158.917	6.848.294	(1.689.377)



	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	6.810.350	(1.689.377)	5.120.973
Prodotti finiti e merci	37.944	-	37.944
<b>Totale rimanenze</b>	<b>6.848.294</b>	<b>(1.689.377)</b>	<b>5.158.917</b>

La rimanenze iscritte in bilancio al 31/12/2018 nella voce Lavori in Corso su Ordinazione sono riferite alla costruzione nell'area di Comune Antico, per la cui realizzazione la cooperativa ha sostenuto costi complessivi pari ad Euro 20.871.264. Negli anni pregressi le rimanenze erano già state svalutate per Euro 5.635.062 .

Nel prospetto seguente si specificano, suddivisi per anno, i valori delle svalutazioni:

Anno	Svalutazione
2012	676.352,00
2013	750.000,00
2015	1.200.000,00
2016	500.000,00
2017	2.508.710,00
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>5.635.062,00</b>

Nel corso dell'esercizio 2018 ha assegnato in proprietà immobili per Euro 1.689.377.

Il valore delle rimanenze dei lavori in corso al 31.12.2018 pari ad Euro 5.120.973, al netto delle svalutazioni sopra indicate.

Mentre la voce Prodotti Finiti è riferita a 2 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 € 37.944.

Descrizione	31/12/2018
Intervento area Pru-Bovisa R5 e R8	37.944
<b>Totale</b>	<b>37.944</b>

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
450.509	394.401	56.108

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	371.844	54.542	426.386	90.764	335.622
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	12.166	4.827	16.993	16.993	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	10.391	(3.261)	7.130	7.130	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>394.401</b>	<b>56.108</b>	<b>450.509</b>	<b>114.887</b>	<b>335.622</b>

La Voce Crediti Verso clienti al 31/12/2018, risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo
entro 12 mesi	
Clienti	180.037
(Fondo rischi su crediti)	( 89.273)
oltre 12 mesi	-
Crediti v/clienti	335.622
<b>Totale</b>	<b>426.386</b>

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti tributari al 31/12/2018 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
R.a.ex art.25 dl78/2010 ristr. risp. energ	5.042
Crediti per IRES a nuovo	11.951
<b>Totale</b>	<b>16.993</b>

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	426.386	426.386
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	16.993	16.993
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	7.130	7.130
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>450.509</b>	<b>450.509</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. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2017	89.273	89.273
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>89.273</b>	<b>89.273</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
535.967	10.495	525.472

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	7.084	528.481	535.565

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	3.411	(3.009)	402
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>10.495</b>	<b>525.472</b>	<b>535.967</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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
12.516	7.617	4.899

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 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	4.657	(2.674)	1.983
Risconti attivi	2.960	7.573	10.533
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>7.617</b>	<b>4.899</b>	<b>12.516</b>

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

Descrizione	Importo
Spese da add.soci/comm.li Volturno	1.926
Ratei attivi diversi	56
Energa Group	2.615
Canone Ricoh	521
Assicurazioni	7.389
Tim	9
	<b>12.516</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
9.666.681	9.006.909	659.772

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	238.999	-	7.600	17.446		229.153
Riserve di rivalutazione	11.445.321	-	-	2.677.410		8.767.911
Altre riserve						
Varie altre riserve	(1)	2	-	-		1
Totale altre riserve	(1)	2	-	-		1
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.677.410)	-	3.347.026	-	669.616	669.616
Totale patrimonio netto	9.006.909	2	3.354.626	2.694.856	669.616	9.666.681

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	229.153	B	229.153
Riserve di rivalutazione	8.767.911	A,B	8.767.911
Altre riserve			
Varie altre riserve	1		-
Totale altre riserve	1		-
Totale	8.997.065		8.997.064
Quota non distribuibile			8.997.064

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

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>1</b>	

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

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	237.217	275.668	11.917.772	(748.121)	11.682.536
Altre variazioni					
incrementi	5.900			(2.677.410)	(2.671.510)
decrementi	4.118	275.668	472.452	(748.121)	4.117
Risultato dell'esercizio precedente				(2.677.410)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>238.999</b>		<b>11.445.320</b>	<b>(2.677.410)</b>	<b>9.006.909</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			2		2
Altre variazioni					
incrementi	7.600			3.347.026	3.354.626
decrementi	17.446		2.677.410		2.694.856
Risultato dell'esercizio corrente				669.616	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>229.153</b>		<b>8.767.912</b>	<b>669.616</b>	<b>9.666.681</b>

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione D.L. 185/2008	8.767.911
	<b>8.767.911</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
43.965	404.196	(360.231)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	87.930	316.266	404.196
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Utilizzo nell'esercizio	43.965	316.266	360.231
Totale variazioni	(43.965)	(316.266)	(360.231)
Valore di fine esercizio	43.965	-	43.965

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
105.005	93.723	11.282

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	93.723
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	11.282
Totale variazioni	11.282
Valore di fine esercizio	105.005

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
23.896.653	25.901.738	(2.005.085)

## 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	10.857.000	(745.415)	10.111.585	5.478.405	4.633.180	-
Debiti verso banche	11.180.043	(1.495.765)	9.684.278	2.788.445	6.895.833	4.812.133
Acconti	409.329	(109.995)	299.334	299.334	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	733.553	(262.673)	470.880	470.880	-	-
Debiti tributari	797.095	30.083	827.178	827.178	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.393	15.451	35.844	35.844	-	-
Altri debiti	1.904.325	563.229	2.467.554	771.805	1.695.749	-
<b>Totale debiti</b>	<b>25.901.738</b>	<b>(2.005.085)</b>	<b>23.896.653</b>	<b>10.671.891</b>	<b>13.224.762</b>	<b>4.812.133</b>

### Debiti verso soci per finanziamenti

La voce debiti verso soci per finanziamenti pari ad euro 10.111.585 è costituita dai Prestiti Sociali, il cui valore viene così suddiviso :

- o Prestiti Sociali non vincolati e a breve euro 5.478.405
- o Prestiti Sociali vincolati (a m/l termine) euro 4.633.180

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'Ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1 commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

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

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

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

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

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

Infatti, alla data del 31 dicembre 2018, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	229.153
C	III. Riserva di rivalutazione	8.767.911
K	IX. Utile dell'esercizio (al netto del 3% destinato ai fondi)	649.527
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>9.646.591</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>28.939.773</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 10.111.585 , quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

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:

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

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		9.646.591
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale	4.633.180	
4	verso banche	6.895.833	
	TFR e altri fondi	148.970	
	ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	731.721	
14	Altri debiti	1.695.749	
	Totale debiti medio/lunghi		14.105.453
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/l</b>		<b>23.752.044</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	1.506	
	II - Materiali	28.023.724	
	III finanziarie	260.801	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>28.286.031</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,84 &lt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 0,84$  quindi  $< 1$ .

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

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

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 10.111.585 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 15% pari a euro 821.761
- A medio lungo termine 85% pari a euro 4.656.644
- Prestito sociale vincolato a lungo euro 4.633.180

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



## Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		9.646.591
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale	4.633.180	
3	85% dei prestiti non vincolati	4.656.644	
4	verso banche	6.895.833	
	TFR e altri fondi	148.970	
	ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	731.721	
14	Altri debiti	1.695.749	
	Totale debiti medio/lunghi		18.762.097
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>28.408.688</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	1.506	
	II - Materiali	28.023.724	
	III finanziarie	260.801	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>28.286.031</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,01 &gt;1</b>

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

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è di 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 in deducibili 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 dei prestiti sociali.

I debiti verso banche sono costituiti in prevalenza da mutui passivi e risultano così costituiti:

	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Pop. Milano-Via Val Maira	145.000	552.000	2.806.983	3.503.983
Pop. Milano- Via Grazioli	64.652	92.000	1.085.209	1.241.861
Pop. Milano-Comune Antico	2.455.473	950.000	553.491	3.958.964
BCC-Taormina	122.425	489.700	366.450	978.575
Popolare di Milano – Carta di credito	895			895
<b>Totale</b>	<b>2.788.445</b>	<b>2.083.700</b>	<b>4.812.133</b>	<b>9.684.278</b>

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 31/12/2018, comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2018 per € 45.705.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

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 IRES	29.985
Debiti IRAP	6.739
Debiti per imposte non versate anni precedenti	118.422
Debiti IRAP saldo anno 2017	6.658
Debiti per r.a.1030 anni precedenti	67.637
Debiti per r.a. 1040 anni precedenti	12.468
Ritenute IRPEF dipendenti	12.310
Ritenute IRPEF lav. autonomi	32.448
Ritenute su interessi prestito sociale libero	26.243
Ritenute su interessi prestito sociale libero	110.631
Debiti per IMU e TASI	330.907
Ritenute IRPEF collaboratori	16.241
Ritenuta addizionale regionale e comunale	1.730
Ritenuta addizionale comunale	633
Erario c/ IVA	53.756
Erario c/rit. imposta sost. rivalutazione TFR	372
<b>Totale</b>	<b>827.178</b>

La voce Debiti verso altri al 31/12/2018, risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo
<b>Entro 12 mesi</b>	
Debiti per retribuzioni nette dipendenti	4.603
Debiti per verso soci	46.972
Debiti per cauzioni abitazioni transitorie	1.170
Debiti per cauzioni commerciali	122
Debiti vari e diversi	83.237
Debiti verso terzi	635.702
<b>Oltre 12 mesi</b>	
Debiti per depositi certificati infruttiferi soci	977.692
Deposito cauzionale assegnazioni in godi	585.437
Debiti verso ex soci per quote sociali	12.151
Debiti per depositi cauzionali commerciali	38.532
Debiti per depositi cauzionali abitativi	380
Depositi per prenotazione alloggi	81.000
Depositi per depositi cauzionali infruttiferi	556
<b>Totale</b>	<b>2.467.554</b>

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	10.111.585	10.111.585
Debiti verso banche	9.684.278	9.684.278
Acconti	299.334	299.334
Debiti verso fornitori	470.880	470.880
Debiti tributari	827.178	827.178
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	35.844	35.844
Altri debiti	2.467.554	2.467.554
<b>Debiti</b>	<b>23.896.653</b>	<b>23.896.653</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	10.111.585	10.111.585
Debiti verso banche	9.684.278	9.684.278	-	9.684.278
Acconti	-	-	299.334	299.334
Debiti verso fornitori	-	-	470.880	470.880
Debiti tributari	-	-	827.178	827.178
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	35.844	35.844

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Altri debiti	-	-	2.467.554	2.467.554
<b>Totale debiti</b>	9.684.278	9.684.278	14.212.375	23.896.653

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

Garanzie reali verso terzi - ipoteche	31/12/2018
BCC - Taormina	1.500.000
BPM: C. Antico-Grazioli-Maira	8.620.000
<b>Totale</b>	<b>10.120.000</b>

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
795.171	958.016	(162.845)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	957.966	(162.795)	795.171
Risconti passivi	50	(50)	-
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	958.016	(162.845)	795.171

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi vari	63.450
Rateo POR-Regione Lombardia	731.721
	<b>795.171</b>

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

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.449.579	(668.847)	3.118.426

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.217.528	10.097.878	(6.880.350)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(1.689.377)	(10.934.564)	9.245.187
Altri ricavi e proventi	921.428	167.839	753.589
<b>Totale</b>	<b>2.449.579</b>	<b>(668.847)</b>	<b>3.118.426</b>

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.  
La voce Ricavi delle vendite e delle prestazioni al 31/12/2018, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2018
Ricavi per canoni di godimento e locazioni alloggi	717.274
Ricavi per canoni di godimento commerciali	189.484
Ricavi per locazioni box	21.360
Recupero spese gestione ordinaria alloggi	546.227
Recupero spese gestione ordinaria commerciali	24.593
Ricavi diversi per noleggio attrezzature	14.453
Altri ricavi per indennità di occupazione alloggi	14.759
Ricavi per cessione immobili	1.689.377
<b>Totale</b>	<b>3.217.528</b>

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.080.361	1.460.167	(379.806)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.256	5.032	1.224
Servizi	693.795	1.075.525	(381.730)
Salari e stipendi	136.354	143.913	(7.559)
Oneri sociali	43.296	44.855	(1.559)
Trattamento di fine rapporto	11.623	12.602	(979)
Altri costi del personale	4.182	1.248	2.934
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	815	876	(61)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	23.569	27.627	(4.058)
Oneri diversi di gestione	160.471	148.489	11.982

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
<b>Totale</b>	<b>1.080.361</b>	<b>1.460.167</b>	<b>(379.806)</b>

### Spese per servizi

Il dettaglio della voce Spese per Servizi al 31/12/2018, risulta così dettagliata:

Descrizione	31/12/2018
Energia elettrica e forza motrice	24.332
Acqua potabile	25.605
Manutenzione e riparazione stabili	45.111
Assistenza elaboratore	13.628
Compensi ad amministratori	21.000
Certificazione bilancio	14.452
Servizio pulizia e rimozione rifiuti	59.036
Manutenzione ascensori	10.048
Consulenze legali e spese notarili	32.825
Consulenze tecniche	89.863
Contabili e amministrative	2.875
Buoni pasto	2.712
Collaborazioni amministrative	18.052
Spese telefoniche	6.097
Spese postali e valori bollati	3.993
Assicurazioni	17.875
Rimborsi spese a piè di lista	13.649
Spese generali - privacy	1.800
Spese varie	4.956
Servizio antincendio	1.178
Gestione del verde	3.526
Pubblicità	3.186
Rappresentanza	2.708
Consumo metano	84.170
Manutenzione impianto di riscaldamento	5.123
Spese bancarie	16.767
Spese condominiali	79.785
- Comune Antico - Oneri finanziari	14.181
- Comune Antico - Spese tecniche	34.944
- Comune Antico - Spese legali e notarili	15.687
- Comune Antico - assistenza tecnica commerciale	22.675
Derattizzazione	1.958
<b>Totale</b>	<b>693.795</b>

### Costi per il personale

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

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

## Oneri diversi di gestione

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2018
Spese registrazione contratti	1.337
TARSU/ TARES / TARI	1.252
Tassa Passo Carraio	898
Imposta sostitutiva	1.527
Contributi associativi	2.000
Oneri di utilità sociali - iniziative sociali ufficio	3.290
Sopravvenienze passive	125.252
Contributi di revisione	1.785
Multe e ammende, sanzioni	23.130
<b>Totale</b>	<b>160.471</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(706.843)	(585.703)	(121.140)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	202	69	133
(Interessi e altri oneri finanziari)	(707.045)	(585.772)	(121.273)
<b>Totale</b>	<b>(706.843)</b>	<b>(585.703)</b>	<b>(121.140)</b>

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	427.462
<b>Altri</b>	279.583
<b>Totale</b>	<b>707.045</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	13.776	13.776
Interessi medio credito	384.504	384.504
Sconti o oneri finanziari	29.182	29.182
Interessi su finanziamenti	279.583	279.583
<b>Totale</b>	<b>707.045</b>	<b>707.045</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Altre	Totale
Altri proventi	202	202
<b>Totale</b>	<b>202</b>	<b>202</b>

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(7.241)	(37.307)	30.066

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	36.724	6.658	30.066
IRES	29.985		29.985
IRAP	6.739	6.658	81
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(43.965)	(43.965)	
IRES	(43.965)	(43.965)	
<b>Totale</b>	<b>(7.241)</b>	<b>(37.307)</b>	<b>30.066</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	662.375	
Onere fiscale teorico (%)	24	158.970
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Quota cost. plusvalenze	182.508	
Reddito dei terreni e dei fabbricati	710.662	
Spese relative agli immobili	525.245	
Sanzioni	23.130	
Interessi passivi non deducibili	171.045	
Plusvalenze per riallineamento valori civili e fiscali immob	533.440	
Minusv. patrim. sopravven. passive	125.252	
Ammortamenti non deducibili	11.646	
<b>Totale</b>	<b>2.282.928</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Proventi e rimborsi riferiti agli immobili	(705.238)	
Rimborsi spese da soci	(543.797)	
Minusvalenze realizzate	(585.369)	
57%utile dell'esercizio	(381.681)	
Deduzione abitazione principale coop. edilizie	(87.448)	



Descrizione	Valore	Imposte
Art. 21, comma 10, Legge 449/97	(17.091)	
Totale	(2.320.624)	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	0	0
Perdite fiscali pregresse	(499.743)	
Totale	(499.743)	
Imponibile fiscale	124.936	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		29.985

### 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:

### Fiscalità differita / anticipata

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

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio	(43.965)				(43.965)			
<b>Totale</b>	<b>(43.965)</b>				<b>(43.965)</b>			
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2017	31/12 /2017	31/12/2017	31/12 /2017

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2018	31/12/2017
Impiegati	3	3
Altri	2	2
Totale	5	5

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

	Numero medio
Impiegati	3
Altri dipendenti	2
Totale Dipendenti	5

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

	Sindaci
Compensi	15.800

Compensi amministratori 21.000 – Compensi sindaci 15.800

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.452
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>14.452</b>

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Valore nominale in Euro
Quote n. 2.655	229.153

Descrizione	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, valore nominale
Quote	238.999	229.153

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Nei primi mesi del corrente esercizio è proseguita l'attività di assegnazione degli alloggi ai residenti e ad oggi abbiamo sottoscritto rogiti per nr. 8 alloggi.

Le vendite di Borgo Comune Antico, nei primi mesi del corrente esercizio sono state 3 per un totale di 53 su 56.

Questo risultato ovviamente impatta positivamente sul debito residuo con Banco BPM per il mutuo a suo tempo contratto per l'intervento, che ad oggi ammonta ad € 1.501.500,00.

Possiamo affermare che l'intervento del Borgo, nonostante le molte perplessità di alcuni soci e non solo soci, si è rilevato un intervento di alta qualità e crediamo che in un periodo di grande difficoltà e di crisi come quella che ha attraversato il nostro paese in questi anni, riuscire i 24 mesi a chiudere le assegnazioni, sia veramente un fatto eccezionale, ma non casuale. La cooperativa e tutti i suoi collaboratori, ai quali va un sentito ringraziamento del Consiglio di Amministrazione, hanno dimostrato che la serietà, la professionalità e la grande disponibilità, consentono di realizzare risultati che alle volte sembrano irraggiungibili.

E' proseguita la restituzione del prestito sociale che nei primi mesi del corrente esercizio è pari a € 327.000,00.

Per quanto riguarda le assegnazioni in proprietà degli alloggi ai residenti riscontriamo un rallentamento delle prenotazioni, ma siamo fiduciosi che nel triennio riusciremo a raggiungere l'obiettivo previsto dal piano industriale.

## 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 31/12/2018	Euro	669.616
30% a riserva legale	Euro	200.885
3% al Fondo Mutualistico di cui all'art. 11 della legge 59/92	Euro	20.088
67% a riserva straordinaria indivisibile	Euro	448.643

## 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	

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
			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%
ESERCIZIO	2017		10.097.878	100%	8.723.642	86,39%	1.374.236	13,61%
ESERCIZIO	2018		3.217.528	100%	2.938.862	91,34%	278.766	8,66%

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.:

- a) 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;
- b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
Francesco Tripodi

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Antonino Buscemi iscritto all'albo dei ODCEC di Milano al n.1282 quale incaricato della società', ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.