

Giugno 2021



Soc. Coop. Via XXV Aprile 37 – 20026 Novate Milanese (MI) – tel. 02.3544913 – Fax 02.33240152 – www.labenefica.it, info@labenefica.it

Bilancio 2020

- Convocazione Assemblea generale ordinaria dei Soci
- Relazione a cura del Presidente
- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020
- Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020
- Documenti integrativi: Rendiconto Finanziario
- Relazione del Collegio sindacale al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE

ORDINARIA DEI SOCI

È convocata presso la Sede Legale della Cooperativa, in Via XXV Aprile 37 – Novate Milanese
Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in prima convocazione il giorno 17 giugno 2021, alle ore
8,30 e, qualora non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione il giorno 18 giugno
2021 alle ore 9,30 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020 e relativi allegati;
2. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2021-2023;
4. Determinazione del compenso degli amministratori;
5. Ratifica cooptazione membro commissione elettorale.

Emergenza COVID -19 - Modalità di svolgimento dell'assemblea ai sensi del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18.

Tenuto conto dell'attuale situazione di emergenza sanitaria determinata dal virus COVID – 19 e della normativa emergenziale emanata al fine di evitare la diffusione del contagio che prevede lo svolgimento delle assemblee societarie "a porte chiuse", la Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese, ha deciso di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (decreto "cura Italia") prevedendo che l'intervento in assemblea dei Soci aventi diritto al voto avvenga **ESCLUSIVAMENTE** tramite il "**rappresentante designato**" dalla società ai sensi dell'art. 135 *undecies* del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza") **SENZA PARTECIPAZIONE FISICA DEI SOCI**.

La Cooperativa ha designato il Notaio Dott. Alberto Valsecchi, domiciliato presso la Cooperativa a Novate Milanese in Via XXV Aprile 37, quale Rappresentante designato a cui i titolari di diritto di voto potranno conferire, entro il 15 giugno 2021, una delega con istruzioni di voto su tutti o alcuni dei punti all'ordine del giorno.

Per la raccolta delle deleghe il Rappresentante designato potrà avvalersi di propri incaricati.

La delega al suddetto Rappresentante deve essere conferita con le modalità e mediante lo specifico modulo di delega che verrà inviato a tutti i soci o disponibile tramite il sito internet della Cooperativa (www.labenefica.net).

I documenti relativi all'ordine del giorno saranno diffusi con opuscolo "Bilancio 2020" consegnato a tutti i soci e pubblicati sul sito www.labenefica.net e resi disponibili presso la sede sociale e presso i comitati di quartiere nei termini di legge.

Fermo restando la modalità di intervento per i Soci aventi diritto di voto, gli unici soggetti legittimati ad essere presenti in assemblea (Presidente, Segretario, Rappresentante Designato, Sindaci effettivi) potranno intervenire anche mediante mezzi di comunicazione a distanza che ne garantiscano l'identificazione, senza che sia necessario che il Presidente e il Segretario si trovino nel medesimo luogo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione



(Enrico Bruschi)

Novate Milanese, 18 Maggio 2021

Relazione a cura del Presidente

Gentilissimi/e Soci e Socie

La crisi pandemica mondiale continua a condizionare pesantemente la nostre vite sia economicamente che a livello sociale.

Il prezzo che stiamo pagando in termini di perdite umane, è altissimo e resta elevata l'incertezza circa le varianti del Covid-19, la capacità dei vaccini esistenti di contrastarle e la durata della copertura immunitaria.

Il Fondo Monetario Internazionale ha aggiornato le stime di crescita per il 2020 che si chiude con una contrazione del Pil mondiale del 3,3% (contro il 3% stimato ad aprile).

Per l'Eurozona, la contrazione prevista è del 7,2%. Scendendo più nel dettaglio, l'FMI indica per l'Italia una perdita del 9,2%.

Tra il ritorno dei contagi e il protrarsi del confinamento, spiega l'FMI, l'attività economica si è indebolita alla fine del 2020. Quest'anno la ripresa si fermerà al 4,2%, meno del 5,2% previsto tre mesi fa, con effetti che si trascineranno nel 2021. Molte aspettative per la ripresa sono ovviamente riposte sul programma Next Generation EU.

Per l'Italia vi sarà una ripresa relativamente modesta, con una crescita limitata al 3% nel 2021, contro il 5,2% che il Fondo aveva stimato tre mesi fa.

La pandemia ha fatto emergere ancor di più le differenze sociali portando ad un aumento delle disuguaglianze, un aumento della povertà economica, educativa e relazionale, ed il periodo di confinamento ha anche evidenziato come la qualità e sostenibilità dell'abitare, siano importanti per la qualità della vita individuale e collettiva.

La casa è oggetto da tempo di molteplici riflessioni: il cambiamento demografico e l'emergere di nuove categorie di bisogno, hanno reso l'abitare uno dei temi centrali sulla lotta contro la povertà; tanto che la questione abitativa è al centro dell'obiettivo 11 dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Oggi, a maggior ragione, è quindi necessario reinserire il tema della casa nell'agenda politica.

Per quanto ci riguarda il risultato del monitoraggio avviato all'inizio dell'emergenza sulla situazione di difficoltà dei nostri Soci, ci ha consentito di attivare strumenti appropriati, come la rateizzazione e sospensione dei pagamenti senza interessi e alcune modifiche temporanee del regolamento "ripartizione spese" (modifiche rese possibili e giustificate dall'eccezionalità della situazione pandemica).

L'Ufficio fragilità ha continuato nell'informazione e assistenza ai Soci per poter accedere ai contributi di solidarietà che le istituzioni regionali hanno erogato attraverso Comuni Insieme. Questa azione ha portato al seguente risultato: "Misura4" (per pensionati) € 3.500,00; contributo per l'emergenza abitativa € 76.000,00; quest'anno non sono stati contributi per la "Morosità Incolpevole".

Nel corso del 2020, attraverso piani di rientro con il legale, sono stati recuperati circa € 70.000,00.

Abbiamo colto le opportunità che si sono create per via della crisi. Da un anno abbiamo infatti avviato un percorso di confronto con partner finanziari, professionisti, imprese e assicurazioni per riuscire a costruire un progetto che sfrutti il superbonus 110% per fare le manutenzioni straordinarie di efficientamento energetico. A tal proposito abbiamo stilato un crono programma d'intervento per i lavori che si concluderanno tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022 per i quartieri di M. Rosa, Costa, Cadorna, Garibaldi e tre palazzi di XXV Aprile.

Per gli interventi negli altri quartieri, siamo in attesa delle decisioni del governo sull'eventuale proroga della scadenza del superbonus 110%. Nell'eventualità che le modalità cambino si dovrà verificare nuovamente l'opportunità e la sostenibilità del progetto.

Come più volte sostenuto il CdA, per il mantenimento del nostro patrimonio e per non gravare sul bilancio della cooperativa e dei soci, presta attenzione ai progetti finanziati dalle istituzioni. Seguendo questa logica abbiamo partecipato al bando Regionale "Rigenerazione Urbana" per poter accedere al contributo finanziario con due progetti, denominati "Progetto Garibaldi", nel quale rientrano 36 alloggi, e "Progetto Case Sparse", per la ristrutturazione di 28 alloggi dei quartieri Cadorna, Bonfanti e Scala N di XXV aprile.

Venerdì 14 maggio è arrivata la comunicazione che per il "Progetto Garibaldi" non siamo stati ammessi, perché i

tempi di esecuzione dei lavori sono troppo lunghi rispetto ai criteri del bando stesso, il protrarsi delle tempistiche è dovuto alle complesse lavorazioni di consolidamento della struttura.

Mentre siamo stati ammessi per il Progetto "Case sparse" con un finanziamento a fondo perduto di 960.000 euro. Con la procedura iniziata nel 2019 si è conclusa la vendita del comparto di via Repubblica 64, uno spazio degradato che da anni rappresentava solo un costo per la Cooperativa.

La struttura della Cooperativa, applicando le normative di sicurezza anti covid, ha operato in presenza per tutto l'anno e ha garantito il servizio ai Soci. Abbiamo inoltre continuato il servizio di sanificazione programmata in tutti i quartieri, anche su specifiche richieste.

Per migliorare la comunicazione con i soci abbiamo avviato una collaborazione con l'azienda Laserwall per l'installazione di bacheche elettroniche in tutte le scale dei quartieri.

Abbiamo anche aggiornato, sia graficamente che nei contenuti, il sito della Cooperativa e per chi lo desiderasse abbiamo avviato la campagna di adesione alla ricezione di tutte le fatture e le comunicazioni della Cooperativa nell'area riservata e online. Questo permetterà di risparmiare sia nell'invio della posta che nel consumo di carta.

Abbiamo dovuto constatare purtroppo che malgrado gli sforzi compiuti per abbattere lo sfritto, a causa della pandemia e delle conseguenti difficoltà di reperimento materiali, siamo riusciti a fare solo tre assemblee di assegnazione con 27 alloggi assegnati più 17 per il cambio-alloggio di cui 12 utilizzati per lo spostamento dei soci del quartiere Garibaldi.

In totale gli alloggi assegnati e cambi-alloggi sono 44.

A conferma dell'efficacia delle azioni intraprese in questi anni per invertire la tendenza alla diminuzione di nuovi iscritti, la differenza tra soci dimessi e nuovi soci risulta essere di 25 nuove iscrizioni in positivo. Purtroppo dobbiamo constatare che il prestito sociale ordinario è calato di oltre trecentomila euro segno evidente che la crisi ha colpito anche i nostri Soci più deboli (hanno attinto al loro prestito per far fronte alle difficoltà) mentre è risultato stabile il prestito vincolato nonostante non abbiamo fatto alcuna emissione, segno che il lavoro svolto ha consolidato la fiducia dei Soci verso la Cooperativa.

Quest'anno abbiamo deciso di modificare il criterio di computo dell'ammortamento dei nostri stabili.

Dove l'ammortamento è l'accantonamento annuale, percentuale che nel tempo ci consente di creare le risorse per rinnovarli.

Il vecchio criterio non era infatti più aderente alla nostra realtà, perché è ormai da molti anni che non investiamo in nuove costruzioni, ma ci limitiamo a ristrutturazioni e interventi di riqualificazione e manutenzione.

Ragionando sulla vita utile dei singoli stabili e degli interventi man mano effettuati, facciate, tetti, balconi, serramenti e singoli appartamenti ristrutturati, abbiamo ritenuto di individuare in una media di 25 anni la loro durata utile.

Pertanto, adeguando l'ammortamento al periodo di vita utile reale di tali interventi, stimato mediamente in 25 anni, il Consiglio ha ritenuto di portare l'ammortamento dal 3%, che era la vecchia aliquota percentuale calcolata su 33 anni di vita utile, al 4%, che corrisponde appunto a un periodo di utilità di 25 anni.

Questa scelta è coerente anche con le modalità con cui finanziamo gli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Anche i mutui che accendiamo ormai non sono più a 25 anni ma al massimo a 10/15 anni com'è prassi attuale presso il sistema bancario."

Economicamente la nostra Cooperativa risulta stabile anche per il 2020.

L'andamento economico deve essere costantemente monitorato per continuare a fornire un adeguato servizio ai Soci. Quest'anno abbiamo potuto affrontare con tranquillità anche l'aumento di richieste di dilazioni e sospensioni di pagamento da parte di soci in difficoltà.

La stabilità ci consente di intervenire con ocularità anche sulla manutenzione del patrimonio.

Il CdA ha evitato operazioni che comportino il ben che minimo rischio, garantendo l'equilibrio economico finanziario a protezione del prestito sociale, perché è consapevole che le risorse disponibili appartengono ai Soci, che con i loro risparmi favoriscono il conseguimento degli scopi sociali della Cooperativa.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

L'importo di € 9.582.151,00 comprende una quota di liquidità e una quota in attività finanziarie che sono investite in strumenti a basso rischio e facilmente smobilizzabili.

A garanzia del risparmio sociale e per far fronte alle possibili richieste di ritiro in breve tempo da parte di soci è stato consolidato un fondo liquido che supera il 30% dell'ammontare di tale risparmio sociale, previsto dalle nuove normative di legge per le cooperative e dal nuovo regolamento della Lega delle Cooperative. L'ammontare di tale fondo è stato raggiunto senza la necessità di ricorrere a finanziamenti bancari.

Destinazione risultato d'esercizio

Il bilancio che viene sottoposto al vostro esame è stato redatto secondo i criteri della continuità aziendale, nel rispetto delle disposizioni di legge e della buona tecnica contabile. Il bilancio integrale composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, a cui si rimanda per ogni dettagliata conoscenza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili. Il Consiglio propone all'assemblea dei soci di destinare l'utile d'esercizio pari a € 752.654,00 nel modo seguente:

- versamento a fondo mutualistico € 22.580,00 pari al 3% dell'utile di esercizio (destinazione obbligatoria),
- accantonamento a riserva legale del 30% dell'utile di esercizio, pari a € 225.796,00 (adempimento obbligatorio)
- accantonamento riserva straordinaria indivisibile (ovvero risorse da investire nell'azione sociale) pari a € 504.278,00.

Con il 2020 si conclude il triennio di durata in carica dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

Sarà cura del nuovo Consiglio proseguire nell'impegno per valorizzare la missione culturale, sociale e per migliorare le attività della Cooperativa, al fine di garantire le condizioni di stabilità, sicurezza, equità e sostenibilità.

La Nostra Cooperativa è nata e cresciuta su un modello innovativo per tutto il secolo scorso.

Con i mutamenti economici, di ideali e soprattutto di quelli costitutivi, avvenuti dall'inizio di questo secolo la Cooperativa ha dovuto mutare la sua natura da edificatrice a gestore del patrimonio abitativo. Questo ci impone di avere la capacità di pensare ad un modello strategico coerente e consoni al futuro, futuro che già bussa alle nostre porte con esigenze diverse dal passato, dove la logica della casa per sempre in cooperativa e in un luogo, non è più una priorità, dove i cambiamenti sono rapidi per cui è necessaria una flessibilità e una velocità di risposta ai nuovi bisogni.

La trasformazione ha già iniziato il suo corso, non siamo più edificatori, ma gestori del patrimonio e gestori sociali, dobbiamo perseguire un nuovo modello di welfare di comunità, reticolare e mutualistico, trovare sinergie con chi ha competenze, per offrire ai nostri soci strumenti per il benessere delle persone, per la qualità della vita e la coesione sociale.

Se riconosciamo come prioritari questi obiettivi, dobbiamo sempre di più operare per dare case decorose ad un costo sostenibile, e porre al centro non più solo la casa ma l'abitare collaborativo e sociale, solo in questo modo potremo avere un futuro come indivisa.

Questo non è solo il resoconto di un anno di attività o dell'ultimo mandato triennale del Consiglio è anche la conclusione di un mio percorso durato 12 anni, un'esperienza prima di tutto di vita per le persone che ho incontrato, con cui ho positivamente collaborato e magari con alcune cui mi sono trovato in disaccordo. Tutte mi hanno fatto crescere (non si smette mai di imparare) e anche dal punto di vista culturale e professionale ho appreso moltissimo, ho avuto la possibilità di affrontare la gestione aziendale da un punto di vista diverso da quello a cui ero abituato da sindacalista.

Questo è il mio ultimo atto come Presidente della Cooperativa e ho il desiderio di condividere con voi gli obiettivi raggiunti e consolidati, quelli a mio avviso più importanti del percorso fatto fin qui. Tralascio i primi sei anni fatti come Vice Presidente con la Presidente Ornella Frangipane, (si possono leggere le sue relazioni ai bilanci) che ringrazio per il lavoro svolto e per averci consegnato una Cooperativa con una gestione sana. Raccogliendo il suo invito ci siamo posti come obiettivo prioritario quello di continuare quel percorso e quindi lasciare in eredità una gestione sana.

Entrando nel merito vorrei ricordare che i costi di gestione e funzionamento sono praticamente invariati dal 2002 nonostante l'inflazione, l'aumento del costo della vita, delle materie prime, dell'energia e delle tasse nonostante siano passati 19 anni.

E' stato rinegoziato più volte il mutuo in essere con BPM (oggi Banco BPM) riducendo, così, progressivamente il tasso di interesse dall'originario 5,894% al 2,692% del 2017. Questa operazione produrrà risparmi complessivi quantificabili in circa € 1.200.000 alla scadenza.

La modifica del Regolamento "Assegnazione alloggi" fatta nel 2015, ha permesso l'attivazione delle convenzioni con Enti e Cooperative. Attraverso l'iniziativa di Open day abbiamo invertito il trend di diminuzione dei Soci. Queste modifiche e iniziative hanno permesso di passare dall'assegnazione di 40 alloggi nel 2015 a 93 nel 2019.

Le modifiche hanno facilitato economicamente il subentro dei figli e dei fratelli, agevolato alcune categorie di Soci con la dilazione in 10 rate del deposito cauzionale e facilitato il cambio degli alloggi da maggiore a minore.

Durante il 2015 e il 2016 sono stati avviati i progetti per i lavori di manutenzione straordinaria del quartiere

Gramsci/Turati e di Campo dei Fiori che sono terminati nel 2017. Nello stesso anno è stata sostituita la centrale termica del Quartiere Bonfanti e per questi interventi abbiamo ottenuto a fondo perduto il contributo del conto termico. Sempre nel 2017 a seguito dell'adeguamento normativo abbiamo terminato l'installazione delle termovalvole.

Abbiamo trasformato "l'ufficio morosità" in "Ufficio supporto fragilità" con il quale si è costruito una rete di contatti con numerosi operatori del territorio sia pubblici che privati, con i quali, è stato e sarà possibile confrontarsi su tutti gli aspetti riguardanti la fragilità economica, lavorativa e ricevere informazioni sulle realtà competenti che operano sul territorio e che si occupano di suddette problematiche.

Nel 2017 Il CdA ha avviato un percorso partecipato con i progetti "Protagonisti di quartiere" e "Mediazione dei Conflitti": un percorso di formazione rivolto ai Soci e ai cittadini.

Questi percorsi hanno permesso di confrontarci senza pregiudizi e di raggiungere due obiettivi: il primo di conoscere le esigenze e le aspettative dei soci tramite un questionario, il secondo di modificare il Regolamento dei Comitati di Quartiere.

Questo importante risultato è stato ottenuto con la fattiva partecipazione dei Comitati di quartiere dei referenti e di alcuni Soci.

Nel 2018 abbiamo avviato il percorso per un progetto contro lo sfitto che si è concluso nel 2019 con il risultato di aver assegnato complessivamente 93 alloggi.

Abbiamo inoltre portato a termine la "gara calore": un traguardo importante. Siamo stati una delle prime cooperative ad usufruire della cessione del credito e del bonus fiscale del 65% di cui tutti i soci beneficeranno.

Il raggiungimento dell'efficientamento dell'Ufficio Tecnico è stato raggiunto nel 2019 con la sostituzione del Responsabile. Questo ha garantito un controllo professionale sui progetti e lavori del Superbonus. Nelle prime settimane del 2020 abbiamo assunto un nuovo Responsabile.

Nel 2020 con lo stesso gruppo del progetto "Protagonisti di Quartiere" e Mediazione dei Conflitti" allargato ad altri Soci abbiamo raggiunto un terzo obiettivo, a mio avviso ancora più importante, quello di avviare un confronto fra Soci con diverse posizioni create nel corpo sociale, per arrivare ad oggi con una proposta unitaria, di un gruppo di 11 candidati, che con l'impegno e la volontà potrà superare quelle diversità che sembravano insormontabili.

Abbiamo vissuto anni tumultuosi fatti di incomprensioni, errori e pregiudizi. Questo fa parte di una storia che abbiamo alle spalle che allo stesso tempo però ci dà delle indicazioni: prima fra tutte la Cooperativa rappresenta una complessità di cui bisogna tenere conto per valorizzare la sua missione culturale e sociale sapendo che dobbiamo farlo con le risorse che abbiamo e che per farlo non possiamo dissipare, non dobbiamo dissipare un patrimonio economico e sociale così importante.

Per affrontare questa complessità si richiede passione, competenze sociali, gestionali, manageriali e imprenditoriali specifiche. In gioco c'è il destino dei nostri Soci e un patrimonio sociale ed economico che non può essere sottovalutato, tenendo presente che decidere comporta sempre dei rischi che devono essere valutati con competenza.

Ed è anche per questo che la legge e il nostro Statuto dicono che è il Consiglio l'unico ad averne la responsabilità ultima nel bene e nel male. Quest'ultimo deve quindi avere anche una visione globale della Cooperativa, deve applicare la mutualità, deve avere la capacità di sintetizzare e unificare le esigenze che arrivano dai quartieri, anche diversi tra loro, per distribuire equamente le risorse fra i Soci.

Il mio messaggio di oggi è un saluto a tutti voi, al prossimo Consiglio e allo stesso tempo un augurio affinché la cooperativa continui a svolgere quel ruolo importante che l'ha caratterizzata in più di un secolo di storia.

Mi preme dire che vivere questi 12 anni è stata per me un'importante esperienza sociale e umana, in cui ho sempre cercato di dare il più possibile per corrispondere alla fiducia riposta nei miei confronti.

Voglio perciò ringraziare tutti Voi, i collaboratori, tutte le persone del Consiglio che con me hanno fatto questo percorso e quelle persone che hanno contribuito all'ottenimento degli obiettivi, perché i risultati si ottengono dal lavoro collettivo proprio come dice il nostro motto:

"Uniti siamo tutto divisi siamo nessuno"

Grazie a tutti i Soci per avermi dato l'opportunità di rappresentare, nella società di oggi in cui trionfa l'individualismo egoistico, un mondo con valori di convivenza, mutualità e solidarietà, valori che vengono da lontano e che è nostro compito portare lontano nel futuro.

Infine auguro buon lavoro e un in bocca al lupo al nuovo Consiglio che sarà eletto.

Un Cordiale saluto
Enrico Bruschi

COOPERATIVA EDIFICATRICE "LA BENEFICA" DI NOVATE MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20026 NOVATE MILANESE (MI) VIA XXV APRILE 37
Codice Fiscale	00778280156
Numero Rea	MI 107998
P.I.	00778280156
Capitale Sociale Euro	113893.44 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A138565

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	16.967	14.218
II - Immobilizzazioni materiali	46.591.419	47.297.593
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.725.605	2.222.188
Totale immobilizzazioni (B)	49.333.991	49.533.999
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.685.952	1.140.317
esigibili oltre l'esercizio successivo	83.999	142.398
Totale crediti	1.769.951	1.282.715
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.143.346	3.532.328
IV - Disponibilità liquide	9.354.980	6.049.823
Totale attivo circolante (C)	14.268.277	10.864.866
D) Ratei e risconti	461.094	471.845
Totale attivo	64.063.362	60.870.710
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	113.893	112.902
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	287.693	283.251
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	1.848.539	1.557.834
VI - Altre riserve	7.215.613 ⁽¹⁾	6.566.371
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	752.654	969.018
Totale patrimonio netto	13.367.031	12.638.015
B) Fondi per rischi e oneri	346.445	300.956
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	319.871	324.072
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.292.206	21.656.791
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.533.857	25.946.529
Totale debiti	49.826.063	47.603.320
E) Ratei e risconti	203.952	4.347
Totale passivo	64.063.362	60.870.710

(1)

Altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva straordinaria	7.215.613	6.566.371

Conto economico

31-12-2020 31-12-2019

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.056.970	7.203.313
5) altri ricavi e proventi		
altri	324.325	187.740
Totale altri ricavi e proventi	324.325	187.740
Totale valore della produzione	7.381.295	7.391.053
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.643	2.935
7) per servizi	2.621.623	2.904.376
8) per godimento di beni di terzi	4.340	2.438
9) per il personale		
a) salari e stipendi	494.647	541.113
b) oneri sociali	140.722	159.254
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	71.945	65.427
c) trattamento di fine rapporto	40.481	36.369
e) altri costi	31.464	29.058
Totale costi per il personale	707.314	765.794
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.075.518	1.533.099
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.405	17.710
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.059.113	1.515.389
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	49.276	33.267
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.124.794	1.566.366
13) altri accantonamenti	20.000	-
14) oneri diversi di gestione	191.665	226.058
Totale costi della produzione	5.672.379	5.467.967
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.708.916	1.923.086
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	17
Totale proventi da partecipazioni	-	17
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	97.732	60.864
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	65.492	24.338
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	32.240	36.526
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	3.016	9.722
Totale proventi diversi dai precedenti	3.016	9.722
Totale altri proventi finanziari	100.748	70.586
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	721.610	781.100
Totale interessi e altri oneri finanziari	721.610	781.100
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(620.862)	(710.497)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	30	-
Totale rivalutazioni	30	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	34	178
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	17.575	-
Totale svalutazioni	17.609	178
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(17.579)	(178)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.070.475	1.212.411
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	275.327	243.393
imposte differite e anticipate	42.494	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	317.821	243.393
21) Utile (perdita) dell'esercizio	752.654	969.018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	752.654	969.018
Imposte sul reddito	317.821	243.393
Interessi passivi/(attivi)	607.815	683.010
(Dividendi)	-	(17)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(201.493)	(61)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.476.797	1.895.343
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.715	30.415
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.075.518	1.533.099
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	31.698	66.711
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	17.579	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	8.917	104
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.229.427	1.630.329
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.706.224	3.525.672
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(61.488)	85.467
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	887.021	(118.583)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.751	(184.602)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	199.605	(1.673)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	500.815	313.535
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.536.704	94.144
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.242.928	3.619.816
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(620.862)	(518.306)
(Imposte sul reddito pagate)	(233.984)	(342.350)
Dividendi incassati	-	17
(Utilizzo dei fondi)	(54.427)	(12.051)
Totale altre rettifiche	(909.273)	(872.690)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.333.655	2.747.126
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.403.697)	(1.288.180)
Disinvestimenti	50.758	4
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(19.154)	(11.399)
Disinvestimenti	-	8
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.500.000)	-
Disinvestimenti	996.579	11.855
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	388.983	1.343.099
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.486.531)	55.387
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	1.500.000	4.322.842
(Rimborso finanziamenti)	(1.047.400)	(5.417.438)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	6.817	7.256
(Rimborso di capitale)	(1.384)	(3.780)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	458.033	(1.091.120)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.305.157	1.711.393
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.028.145	4.308.971
Assegni	2.132	7.212
Danaro e valori in cassa	19.545	22.247
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.049.823	4.338.430
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.335.406	6.028.145
Assegni	-	2.132
Danaro e valori in cassa	19.574	19.545
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.354.980	6.049.823

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 752.654.

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese entro la data di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da Covid-19». L'art. 3 comma 6 del D.L. Milleproroghe ha prorogato i termini per l'adozione del suddetto decreto legislativo.

Attività svolte

La Vostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di assunzione di partecipazioni, peraltro molto modeste, costituiscono attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è, e rimane, di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa.

Grazie alla suddetta attività, alla luce della nuova riforma del diritto societario, la Vostra Cooperativa mantiene la prerogativa della mutualità prevalente che permette di poter ancora usufruire di alcune agevolazioni sia normative che di natura fiscale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'esercizio 2020 è stato caratterizzato per la quasi totalità dall'emergenza dovuta alla pandemia COVID-19, che ha portato nei mesi di marzo ed aprile ad un lockdown nazionale. La pandemia non ha prodotto risultati negativi dal punto di vista del fatturato, ma ha causato l'allungamento dei tempi di incasso dei crediti. La Cooperativa si è mossa sin da subito per aiutare i soci a gestire le difficoltà temporanee di pagamento dei canoni di godimento tramite i sussidi comunali e regionali.

Con il DL 34/2020 "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia" è stata promulgata un'iniziativa economico finanziaria rivolta alla ripresa dell'economia fortemente depressa dall'evento verificatosi denominata Superbonus 110%. La Cooperativa si è sin da subito attivata per sfruttare al meglio tale opportunità per riqualificare il proprio patrimonio immobiliare. Sono stati effettuati degli studi di fattibilità che hanno messo in evidenza la possibilità di usufruire dell'incentivo su tutti i quartieri della cooperativa. Si è poi stipulato un accordo quadro di partnership con la ditta Rettagliata che finanzia gli interventi che si valuterà di effettuare.

Criteri di formazione

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c. chiuso al 31 dicembre 2020, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme i Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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.

A tal fine sono stati applicati, laddove ritenuti incompatibili o insufficienti quelli sopra indicati, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita da Legacoop Abitanti della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

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

acquistate e / o alienate dalla società quote di società controllanti, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alle voci "altri proventi" o "oneri diversi di gestione" di Conto Economico.

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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.

Le spese per la ristrutturazione degli alloggi, in quanto incrementative del valore degli stabili, sono registrate ad incremento degli immobili.

Inoltre, coerentemente con quanto avvenuto negli esercizi precedenti, per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, e quindi oggetto di restituzione al termine delle rispettive concessioni, è stato adottato il criterio dell'ammortamento a quote costanti, rapportato al periodo residuo della concessione. Le opere incrementative su questi immobili sono invece ammortizzate per il periodo minore tra la durata residua della concessione e la vita utile degli interventi.

Evidenziamo che sulla base della rilevazione della cadenza ciclica delle ristrutturazioni straordinarie che si sono rese necessarie sugli immobili abitativi e sulle autorimesse e dei tempi intercorrenti tra le stesse, inferiore ai 33 anni, come risulta dall'applicazione dell'ammortamento al 3% sin qui praticato, a partire dall'anno 2020 si ritiene necessario, come previsto dal OIC 29, un aggiornamento delle stime variandole da 33 a 25 anni ed applicando quindi l'aliquota del 4% sia agli immobili di proprietà non ancora interamente ammortizzati sia ai lavori di ristrutturazione anche di quelli in diritto di superficie (facciate, tetti, balconi, impermeabilizzazione delle autorimesse) sia per i singoli appartamenti ristrutturati prima della riassegnazione ad altri soci assegnatari.

Anche per le termovalvole e le attrezzature di contabilizzazione e trasmissione dati installate in tutti gli alloggi che non disponevano di termoregolazione autonoma, si è reputato opportuno rettificare la stima della vita utile portata da 11 a 8 anni applicando il principio di prudenza.

L'effetto del cambiamento di tali stime è un incremento degli ammortamenti nell'esercizio da Euro 1.518.633 a Euro 2.035.318 ed una conseguente riduzione dell'utile economico ante imposte di Euro 516.685.

L'incidenza fiscale di tale variazione è stata calcolata in Euro 32.640 di maggiore imposta IRES.

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

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

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

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

Criteria di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

In particolare si riferiscono a diritti di utilizzazione delle opere di ingegno (ammortizzate in 5 anni) ed a programmi software (ammortizzati in 3 anni).

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo degli oneri accessori e rettificato, per ciò che concerne i fabbricati ed i terreni, da un lato, dalle rivalutazioni effettuate ai sensi delle leggi n.576/75 e n. 72/83 e, dall'altro, dai contributi ricevuti in conto costruzione.

Le spese di manutenzione straordinaria aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate, mentre i costi di natura ordinaria, ovvero quei costi sostenuti per mantenere gli immobili nell'attuale stato di efficienza e/o per porre riparo a guasti e rotture, sono state portate a conto economico nell'esercizio di competenza.

Come peraltro consentito dal Principio Contabile OIC n.16, il valore dei fabbricati è espresso al netto dei contributi regionali ricevuti in conto costruzione.

Tenendo conto delle considerazioni esplicitate in premessa e relative ai fabbricati di proprietà, gli ammortamenti sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali ed in base ai seguenti coefficienti/criteri:

- fabbricati su terreni in diritto di superficie: in base alla durata delle relative concessioni. Le opere incrementative su questi immobili sulla base del periodo minore tra la durata residua della concessione e la vita utile degli interventi;
- unità immobiliari strumentali e commerciali in diritto di proprietà ammortizzate utilizzando l'aliquota del 4%;
- le altre unità immobiliari di proprietà destinate ad uso civile, al netto del valore dei terreni, determinato forfettariamente, come per l'esercizio precedente, nel trenta per cento del totale del valore delle abitazioni e delle pertinenze, che per loro natura non subiscono obsolescenza o perdita di valore, sono state ammortizzate con aliquota al 4%;
- impianti degli edifici ammortizzati in funzione della loro vita utile (caldaie 6,67%, pompe ed elementi di regolazione termica 20%).

Gli altri beni sono invece ammortizzati come segue:

- mobili e arredi: 15%;
- macchine d'ufficio ordinarie: 12%;
- elaboratori elettronici: 20%;
- impianti e attrezzature: 20%.

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50 % per tenere conto del minor utilizzo.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

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

Titoli

I titoli con scadenza ravvicinata, detenuti come impiego di liquidità sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I titoli con durata residua pluriennale per i quali è previsto di detenerli fino alla loro scadenza sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie. Questi titoli immobilizzati, sono iscritti al costo di acquisto e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (data di regolamento).

Partecipazioni

Le partecipazioni classificate nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Cooperativa. Esse sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire costi 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. I fondi per rischi ed oneri riflettono pertanto la migliore stima attualmente possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

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 e delle liquidazioni erogate.

Imposte sul reddito e fiscalità differita

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, rispettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni e delle spese accessorie.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni non risultanti dallo stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Mutualità prevalente

Gli Amministratori della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex art. 2512 e art. 2513 del c. c. ponendo in evidenza che lo scambio mutualistico rivolto a favore dei soci (art. 2512, 1° comma, n. 1) nell'esercizio, è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, 1° comma, punto A1 e specificamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)							
		RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI					
A1)		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2008	6.570.032	100%	6.266.564	95%	303.468	5%

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)							
ESERCIZIO	2009	6.725.030	100%	6.458.936	96%	266.094	4%
ESERCIZIO	2010	6.746.776	100%	6.537.035	97%	209.741	3%
ESERCIZIO	2011	6.706.809	100%	6.502.033	97%	204.776	3%
ESERCIZIO	2012	6.771.613	100%	6.562.306	97%	209.307	3%
ESERCIZIO	2013	6.765.189	100%	6.578.978	97%	186.211	3%
ESERCIZIO	2014	6.420.377	100%	6.230.210	97%	190.167	3%
ESERCIZIO	2015	6.690.686	100%	6.492.205	97%	198.481	3%
ESERCIZIO	2016	6.553.074	100%	6.355.530	97%	197.544	3%
ESERCIZIO	2017	6.621.630	100%	6.409.033	97%	212.597	3%
ESERCIZIO	2018	7.248.877	100%	7.016.264	97%	232.613	3%
ESERCIZIO	2019	7.203.313	100%	6.948.163	97%	255.150	3%
ESERCIZIO	2020	7.056.970	100%	6.814.582	97%	242.388	3%

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	662.092	65.515.236	2.225.301	68.402.629
Rivalutazioni	-	3.325.927	-	3.325.927
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	647.874	21.543.570		22.191.444
Svalutazioni	-	-	3.113	3.113
Valore di bilancio	14.218	47.297.593	2.222.188	49.533.999
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	19.154	1.382.888	1.500.000	2.902.042
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	29.945	996.579	1.026.524
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	30	30
Ammortamento dell'esercizio	16.405	2.059.113		2.075.518
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	34	34
Altre variazioni	-	(5)	-	(5)
Totale variazioni	2.749	(706.174)	503.417	(200.008)
Valore di fine esercizio				
Costo	681.246	66.865.035	2.728.722	70.275.003
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	664.279	23.580.609		24.244.888
Svalutazioni	-	-	3.117	3.117
Valore di bilancio	16.967	46.591.419	2.725.605	49.333.991

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
16.967	14.218	2.749

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	662.092	662.092
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	647.874	647.874
Valore di bilancio	14.218	14.218
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	19.154	19.154
Ammortamento dell'esercizio	16.405	16.405
Totale variazioni	2.749	2.749
Valore di fine esercizio		
Costo	681.246	681.246
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	664.279	664.279
Valore di bilancio	16.967	16.967

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a costi per implementazioni software.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
46.591.419	47.297.593	(706.174)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	64.684.172	272.462	485.394	73.208	65.515.236
Rivalutazioni	3.325.927	-	-	-	3.325.927
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.841.379	267.601	434.590	-	21.543.570
Valore di bilancio	47.168.720	4.861	50.804	73.208	47.297.593
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	557.976	29	34.070	790.813	1.382.888
Riclassifiche (del valore di bilancio)	18.540	-	-	(18.540)	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	29.945	-	-	-	29.945
Ammortamento dell'esercizio	2.036.570	2.575	19.967	-	2.059.113
Altre variazioni	-	-	(5)	-	(5)
Totale variazioni	(1.489.999)	(2.546)	14.098	772.273	(706.174)
Valore di fine esercizio					
Costo	65.227.611	272.492	519.451	845.481	66.865.035

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.855.883	270.177	454.549	-	23.580.609
Valore di bilancio	45.678.721	2.315	64.902	845.481	46.591.419

Le immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	19.292.359	20.334.310	-1.041.951
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	709.323	609.679	99.644
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	1.830.580	2.090.056	-259.476
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	262.812	241.676	21.136
MAGAZZINO	30.572	33.120	-2.548
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.332.081	10.478.653	-146.572
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	910.676	924.636	-13.960
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	2.176.420	2.230.386	-53.966
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104	1.425.104	0
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194	7.324.194	0
INCR. DI VALORE IMMOBILI PER MANUT CICLICHE	1.384.599	1.476.905	-92.306
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	2.315	4.861	-2.546
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	248,6	502	-253
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	49.680	32.194	17.486
MOBILI E ARREDI	12.033	16.690	-4.657
ATTREZZATURE VARIE	2.941	1.419	1.522
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	845.481	73.208	772.273
Totali	46.591.419	47.297.593	-706.174

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	64.684.172
Rivalutazione monetaria	3.325.927
Ammortamenti esercizi precedent	(20.841.379)
Saldo al 31/12/2019	47.168.720
Acquisizione dell'esercizio	557.451
Giroconti positivi (riclassificazione da imm.ni in corso)	19.065
Cessioni dell'esercizio (valore netto contabile)	(29.945)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.036.570)
Saldo al 31/12/2020	45.678.721

I fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti su terreni di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie: queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importi al netto dei fondi di ammortamento):

Tipologia	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Fabbricati su terreni di proprietà	32.453.236	419.447	-29.945	-1.665.002	31.177.736

Tipologia	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2020
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.715.484	157.069		-371.568	14.500.985
Totali	47.168.720	576.516	-29.945	-2.036.570	45.678.721

In data 16/12/2020 con atto del notaio Edoardo Rinaldi rep. 8044/4519 è stato ceduto l'immobile commerciale di via Repubblica 62, realizzando una plusvalenza di Euro 211.321.

Gli incrementi sono così dettagliati:

Gli incrementi sono relativi a interventi di ristrutturazione alloggi, unità commerciali e migliorie uffici per complessivi Euro 576.516 (di cui Euro 71.993 residuo contratto con Sapa e relativi costi accessori).

La Cooperativa al 31 dicembre 2020 dispone di:

1.384 alloggi per una superficie totale di mq 82.553,84;

856 autorimesse, per una superficie totale di mq 12.523,58;

45 unità commerciali per una superficie totale di mq 4.501,20. Al 31 dicembre 2020 risultano 6 unità disponibili per la locazione.

Durante l'esercizio la Cooperativa ha completato la ristrutturazione di n. 23 alloggi (di cui 4 facenti parte del progetto di riduzione sfritto) e ha provveduto ad effettuare lavori per la messa a norma della sala polifunzionale, il tutto per un valore complessivo pari a Euro 576.516 capitalizzato e portato a incremento del valore dei complessi immobiliari.

Inoltre, sono state effettuate opere di minore entità su altri 41 appartamenti e 44 box che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della riassegnazione. Il costo totale dei lavori di ripristino e riparazione è pari a Euro 135.580.

Dal 01/01/2020 al 31/12/2020 sono stati assegnati 44 appartamenti (16 in fase di "pre-assegnazione" e in lavorazione e 28 con contratto sottoscritto) e 46 box.

Fabbricati realizzati su terreni di proprietà

I fabbricati realizzati su terreni di proprietà sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni/decrementi rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Via Garibaldi	1.133.705	1.186.828	-53.123
Via Bonfanti	1.718.834	1.812.573	-93.739
Via Cadorna	596.687	630.506	-33.819
Via XXV Aprile	7.199.245	7.435.801	-236.556
Via A. Costa	3.146.750	3.256.904	-110.154
Via Tonale	5.342.539	5.515.423	-172.884
Via Monte Rosa n. 8/20	4.635.385	4.827.939	-192.554
Via Bertola	233.179	250.463	-17.284
Via Repubblica n. 1	712.404	743.767	-31.363
Via Repubblica n. 62	0	29.945	-29.945
Via Monte Rosa n. 22/26	4.781.024	5.011.386	-230.362
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	235.727	212.505	23.222
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	27.085	29.171	-2.086
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	30.572	33.120	-2.548
Inc. di valore per manutenzioni cicliche	1.384.599	1.476.905	-92.306
Totale al netto fondi ammortamento	31.177.735	32.453.236	-1.275.501

Lo stabile di Via XXV Aprile 37-41 è gravato da ipoteca per Euro 35.000.000.

Gli ammortamenti sugli stabili in proprietà sono stati determinati al netto del valore dell'area forfettariamente stimato nella misura del 30% in base al valore al 31 dicembre 2004.

Fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie

I fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Via Campo dei Fiori	4.514.468	4.638.256	-123.788
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	6.208.104	6.225.373	-17.269
Via Edison/Curie	3.280.742	3.345.135	-64.393
Boxes Via Brunetto Latini	497.671	506.720	-9.049
Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento	14.500.985	14.715.484	-214.499

Gli stabili del quartiere Edison - Curie sono gravati da ipoteca per Euro 1.507.075. Lo stabile di via Gramsci, via Turati è gravato da ipoteca per Euro 1.190.000, gli stabili del quartiere Campo dei Fiori sono gravati da ipoteca per Euro 800.000

Per i fabbricati gli incrementi dell'esercizio si riferiscono alle manutenzioni straordinarie effettuate e alle ristrutturazioni degli alloggi lasciati liberi dai soci. Tutte le altre manutenzioni sono state imputate a conto economico in quanto non migliorative della funzionalità e qualità degli stabili, ma eseguite per il ripristino del valore originario.

I decrementi complessivi sono dovuti agli ammortamenti dell'esercizio per un importo di Euro 2.036.570.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	272.463
Ammortamenti esercizi precedenti	(267.602)
Saldo al 31/12/2019	4.861
Acquisizione dell'esercizio	29
Ammortamenti dell'esercizio	(2.575)
Saldo al 31/12/2020	2.315

Categoria di cespite	Saldo 31.12.2019	Acquisti annui	Giroconti e cessioni	Saldo 31.12.2020	Fondo Amm. 2019	Giroconti e utilizzi fondo	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2020	Valore Netto 2020
Impianti e attrezzature Stabili	92.008			92.008	87.350		2.514	89.864	2.144
Impianti telefonici	6.554	29		6.583	6.351		61	6.412	171
Impianti TV	130.392			130.392	130.392			130.392	0
Giochi per cortili	43.509			43.509	43.509			43.509	0
	272.463	29	0	272.492	267.602	0	2.575	270.177	2.315

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	485.394
Ammortamenti esercizi precedenti	(434.590)
Saldo al 31/12/2019	50.804

Descrizione	Importo
Acquisizione dell'esercizio	34.057
Ammortamenti dell'esercizio	(19.959)
Saldo al 31/12/2020	64.902

Categoria di cespiti	Saldo 2019	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2020	Fondo Amm.to 2019	Riduzione F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2020	Valore Netto 2020
Mobili e macchine ufficio	86.686			86.686	86.184		253,04	86.437	249
Elaborat e macch. Elettr.	295.245	31.260		326.505	263.052		13.774	276.826	49.678
Attrezzature varie	25.986	2.392		28.378	24.567		869	25.436	2.941
Automezzi e motoveic.	10.441			10.441	10.441			10.441	0
Mobili e arredi	67.036	405		67.441	50.346		5.062	55.408	12.033
	485.394	34.057	0	519.451	434.590	0	19.959	454.549	64.902

Gli incrementi del 2020 riguardano l'acquisto di un nuovo server e pc per gli uffici della Cooperativa;

Immobilizzazioni in corso e acconti

Tra le immobilizzazioni in corso sono stati sospesi costi per un valore complessivo di Euro 845.481 di cui Euro 634.477 lavori riferibili al superbonus, Euro 50.960 lavori ascrivibili al progetto "Case Sparse", Euro 118.072 per lavori relativi alla certificazione prevenzione incendi, Euro 22.378 lavori relativi ai balconi di via Costa, Euro 13.572 per la "riqualificazione urbana del quartiere di via Garibaldi" ed Euro 6.022 per ristrutturazioni iniziate nell'anno 2020 e da completarsi nel 2021.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2020 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica. Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	3.306.993		3.306.993
Totale	3.306.993		3.306.993

Le rivalutazioni sopra evidenziate hanno riguardato i seguenti fabbricati:

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576/75	Rivalutazione ex L. 72/83
Fabbricati su terreni di proprietà		
Via Garibaldi n. 17		
Abitazioni	24.144	63.868
Commerciali	8.803	23.286
Via Bonfanti n. 1		
Abitazioni	18.358	96.068
Aree commerciali	1.714	8.970
Via Cadorna n. 15		

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576/75	Rivalutazione ex L. 72/83
Abitazioni	14.501	44.074
Via XXV Aprile 41		
Abitazioni	169.682	461.627
Aree commerciali	7.572	20.601
Via Andrea Costa n. 3/5		
Abitazioni	77.941	250.107
Aree commerciali	2.733	8.770
Boxes	9.295	29.826
Via Tonale n. 5		
Abitazioni	76.374	285.622
Boxes	61.760	230.970
Via Monte Rosa n. 8/20		
Abitazioni	61.873	554.924
Boxes	9.739	87.343
Via Bertola		
Aree commerciali	6.011	19.222
Uffici Amministrativi – Via XXV Aprile 41/a	3.480	9.469
Ufficio Soci – Via XXV Aprile 29	384	1.044
Fabbricati su terreni in diritto di superficie		
Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e 37		
Abitazioni	-	472.318
Aree commerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
Totale	554.364	2.752.629

Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 342/2002, si evidenzia che non è stata effettuata la rivalutazione di cui alla stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.725.605	2.222.188	503.417

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	33.509	33.509	2.191.792
Svalutazioni	3.113	3.113	-
Valore di bilancio	30.396	30.396	2.191.792
Variazioni nell'esercizio			

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.500.000
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	996.579
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	30	30	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	34	34	-
Totale variazioni	(4)	(4)	503.421
Valore di fine esercizio			
Costo	33.509	33.509	2.695.213
Svalutazioni	3.117	3.117	-
Valore di bilancio	30.392	30.392	2.695.213

Partecipazioni

Le altre partecipazioni non hanno registrato variazioni di rilievo rispetto allo scorso esercizio.

	anno in corso	anno precedente	incrementi / decrementi
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	33.509	33.509	-
FONDO SVALUTAZIONE	(3.117)	(3.113)	(4)
	30.392	30.396	(4)

Si fornisce il seguente dettaglio relativo alle partecipazioni in altre imprese:

Partecipazione	31/12/2019	Variazioni	31/12/2020
ALTRE IMPRESE			
Quote COOPERFIDI	6.197		6.197
Azioni Banco BPM	2.715		2.715
Azioni Banca Popolare di Sondrio	1.410		1.410
Quote Coop. Antonietta	3.099		3.099
Quote G.M. Gestione Multiservice	20.088		20.088
- F.do svalutazione partecipazione	(3.113)	(4)	(3.117)
	30.396	(4)	30.392

Le "partecipazioni in altre imprese" rappresentano modeste quote di capitale di società riconducibili al mondo cooperativo.

Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 2427 – bis) comma 1 n. 2 del c.c. vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative partecipate risulta impossibile ed anche di poco senso rilevare il controvalore della partecipazione ad un importo diverso dal valore nominale. Pertanto, richiamando l'art. 2427 – bis) comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile.

La Cooperativa possiede n.156 azioni del Banco BPM (ex Banca Popolare di Milano) che sono state caricate al costo di acquisto di Euro 2.715 e n.330 azioni della Banca Popolare di Sondrio caricate al costo di acquisto di Euro 1.410. Il valore è stato adeguato attraverso l'accantonamento di apposito fondo svalutazione, pari a Euro 3.117, sulla base dei valori di borsa al 31 dicembre 2020.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Altri titoli

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.695.213	2.191.792	503.421

Gli altri titoli sono costituiti da BTP con scadenze stratificate durante gli esercizi futuri. Nel corso del 2020 è giunto a scadenza un Buono del valore nominale di Euro 1.000.000. Si sono investiti Euro 1.500.000 in BTP di caratteristiche simili.

L'acquisizione di BTP sono considerati investimenti duraturi di carattere non speculativo: sono pertanto classificati tra le immobilizzazioni finanziarie.

Tali investimenti sono funzionali al rilascio di finanziamenti bancari garantiti da pegno.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.769.951	1.282.715	487.236

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	637.676	61.488	699.164	696.246	2.918
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	399.725	6.616	406.341	406.229	112
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	245.314	419.132	664.446	583.477	80.969
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.282.715	487.236	1.769.951	1.685.952	83.999

Crediti verso Clienti

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CLIENTI	797.798	698.351	99.447
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	152.651	131.983	20.668
EFFETTI ENTRO 12 MESI	17.234	17.734	-500
CREDITI V/SOCI INQUILINI (entro 12 mesi)	548	548	0
CREDITI V/SOCI PER RIMBORSI ENTRO L'ESERCIZIO	56.825	54.754	2.071
CREDITI V/SOCI PER DEPOSITI CAUZIONALI	12.476	22.356	-9.880
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-51.565	-51.367	-198
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-289.721	-240.601	-49.120
Totale Crediti verso clienti entro 12 mesi	696.246	633.758	62.488
EFFETTI OLTRE 12 MESI	2.918	3.918	-1.000
CREDITI V/SOCI INQUILINI (oltre 12 mesi)	13.743	14.291	-548
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-13.743	-14.291	548
Totale Crediti verso clienti oltre 12 mesi	2.918	3.918	-1.000
Totale Crediti verso Clienti	699.164	637.676	61.488

La voce "Crediti v/ Clienti" è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari in essere al termine dell'esercizio. Tale voce si è incrementata rispetto all'anno precedente di Euro 61.488.

Nel corso del 2020 a causa della crisi sanitaria derivante dal diffondersi del Covid-19, si è constatata l'effettiva criticità nel recupero di parte dei crediti. Per tener conto di tali rischi di inesigibilità si è adeguato il valore del fondo svalutazione con un accantonamento complessivo di Euro 49.276.

Le fatture da emettere rilevano gli importi da richiedere ai soci inquilini per il recupero in 2, 4, o 6 rate delle manutenzioni straordinarie effettuate su vari quartieri.

L'importo degli effetti attivi è suddiviso tra quota scadente entro il 2021 (Euro 17.234) e quote scadenti negli esercizi successivi (Euro 2.918).

La voce Crediti v/soci per rimborsi entro l'esercizio rileva la parte di conguaglio a credito della Cooperativa per le spese accessorie alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (la quota a debito della Cooperativa è iscritta tra gli Altri Debiti per Euro 143.888).

Crediti Tributari

Il totale dei crediti tributari è pari a Euro 406.341: la parte esigibile entro l'anno è di Euro 406.229. Comprendono crediti per IVA (Euro 172.025), acconti IRES (Euro 220.954), acconti IRAP (Euro 13.037) e ritenute d'acconto (Euro 213).

I crediti tributari oltre l'esercizio sono relativi a crediti verso l'erario per anticipi su T.F.R. (Euro 112).

Crediti V/Altri

I Crediti V/Altri ammontano a Euro 664.446, con un incremento di Euro 419.132 rispetto all'esercizio precedente. Il maggior valore è riconducibile principalmente agli acconti versati ad un professionista in relazione agli studi e progettazioni delle opere di riqualificazione energetica funzionali alla fruizione delle agevolazioni fiscali, cosiddetto SUPERBONUS 110%.

Comprendono inoltre i crediti per contributi da ricevere da parte del GSE (Gestore servizi energetici) per Euro 82.747, con incassi in più esercizi, e depositi cauzionali per utenze.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	699.164	699.164
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	406.341	406.341
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	664.446	664.446
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.769.951	1.769.951

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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019	254.892	51.367	306.259
Utilizzo nell'esercizio	506		506
Accantonamento esercizio	49.078	198	49.276
Saldo al 31/12/2020	303.464	51.565	355.029

L'analisi puntuale sull'esigibilità dei crediti ha evidenziato l'opportunità di prevenire le cause di morosità e insolvenza nel prossimo futuro ed anche nell'anno corrente pur tenendo conto della situazione di crescente disoccupazione e difficoltà economica causata dalla pandemia.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
3.143.346	3.532.328	(388.982)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	3.532.328	(388.982)	3.143.346
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.532.328	(388.982)	3.143.346

Il saldo è composto come segue:

Obbligazioni Banca Popolare di Sondrio per un totale di Euro 1.512.820 così ripartito:

- Euro 452.565 scad. 14/03/2021;
- Euro 220.902 scad. 20/02/2021;
- Euro 282.423 scad. 11/04/2021;
- Euro 556.930 scad. 30/05/2021;

Conto corrente di corrispondenza aperto presso BCC di Carate Brianza per Euro 1.630.526 a tasso agevolato.

In ottemperanza alla delibera assembleare del 8 novembre 2008 gli introiti netti derivanti da operazioni di dismissione di proprietà non residenziali, sono investiti in attività finanziarie per la creazione di un fondo "a garanzia e restituzione del prestito sociale". Il fondo deve essere almeno pari al 30% dell'importo complessivo del prestito sociale come prescrive l'art. 1 del regolamento per la raccolta del prestito sociale approvato dall'assemblea del 25 maggio 2019.

Il limite è ampiamente superato se si sommano alle attività finanziarie a breve termine (Euro 3.143.346) le disponibilità liquide in cassa e depositate sui conti correnti (Euro 9.354.980).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PRESTITO SOCIALE	23.211.090	23.589.664	-378.574
QUOTA DEL 30% DA MANTENERE LIQUIDA	6.963.327	7.076.899	

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
9.354.980	6.049.823	3.305.157

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.028.145	3.307.261	9.335.406
Assegni	2.132	(2.132)	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	19.545	29	19.574
Totale disponibilità liquide	6.049.823	3.305.157	9.354.980

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
461.094	471.845	(10.751)

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.

I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui titoli iscritti tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (Euro 16.080) ed a rimborsi assicurativi in attesa di liquidazione per sinistri avvenuti nel corso dell'esercizio (Euro 4.124).

I risconti attivi si riferiscono principalmente a polizze assicurative a copertura del patrimonio sociale, a valorizzazioni legate al contratto di fornitura calore e a costi di transazione per erogazione mutui avvenute in esercizi precedenti. Sono di seguito dettagliate:

Descrizione	Valore
Costi transazione mutui BPM e BCC	64.522
Polizze assicurative competenza 2021	72.203
Risconto consumi riscaldamento e ACS	200.703
Risconto manutenzione annua riscaldamento e ACS	21.124
Manutenzioni per sinistri pratiche 2021	3.229
Progetti centrali termiche	77.316
Altri risconti	1.793
Totale Risconti attivi	440.890

Al 31/12/2020, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a Euro 74.775, di cui Euro 40.212 sono relativi ai costi di transazione dei mutui contratti nell'anno 2017 su Banco Bpm e BCC di Carate Brianza, ripartiti per la durata dei finanziamenti stessi, e Euro 34.363 sono relativi alle progettazioni delle centrali termiche correlate alla durata del contratto di gestione calore.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	19.912	292	20.204
Risconti attivi	451.933	(11.043)	440.890
Totale ratei e risconti attivi	471.845	(10.751)	461.094

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
13.367.031	12.638.015	729.016

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	112.902	2.375	1.384		113.893
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	283.251	4.442	-		287.693
Riserve di rivalutazione	3.148.639	-	-		3.148.639
Riserva legale	1.557.834	290.705	-		1.848.539
Altre riserve					
Riserva straordinaria	6.566.371	649.242	-		7.215.613
Totale altre riserve	6.566.371	649.242	-		7.215.613
Utile (perdita) dell'esercizio	969.018	-	969.018	752.654	752.654
Totale patrimonio netto	12.638.015	946.764	970.402	752.654	13.367.031

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	113.893	B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	287.693	A,B,D
Riserve di rivalutazione	3.148.639	A,B
Riserva legale	1.848.539	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	7.215.613	A,B,D
Totale altre riserve	7.215.613	
Totale	12.614.377	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve diverse	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	114.539	1.294.685	9.374.135	877.162	11.660.521
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		263.149	587.698	(877.162)	(26.315)
Altre variazioni					
- Incrementi	2.143		36.428		38.571
- Decrementi	3.780				3.780
Risultato dell'esercizio precedente				969.018	969.018
Alla chiusura dell'esercizio precedente	112.902	1.557.834	9.998.261	969.018	12.638.015
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		290.705	649.242	(969.018)	(29.071)
Variazioni					
- Incrementi	2.375		4.442		6.817
- Decrementi	1.384				1.384
Risultato dell'esercizio corrente				752.654	752.654
Alla chiusura dell'esercizio corrente	113.893	1.848.539	10.651.945	752.654	13.367.031

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 Straordinaria Indivisibile ex art. 12 L. 904/77	7.215.613
Riserva da sovrapprezzo azionario	287.693
Riserva Legale	1.848.539
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.644.245
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	504.393
	12.500.483

Il Capitale Sociale risulta essere così dettagliato:

Descrizione	Numero 31/12 /2019	Ammissioni	Dismissioni	Numero 31/12 /2020	Valore quote	Valore nominale
Soci cooperatori	28		1	27	0,26	7,02 €
Soci cooperatori	1.453		53	1.400	5,16	7.224,00 €
Soci cooperatori	1.762	92	13	1.841	25,82	47.534,62 €
Totale Soci	3.243			3.268		54.765,64 €
Integrazioni 5 quote	2.320		30	2.290	25,82	59.127,80 €
Totale Quote	5.563	0	30	5.558		113.893,44 €

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
346.445	300.956	45.489

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	300.956	300.956
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	42.494	20.000	62.494
Utilizzo nell'esercizio	-	17.005	17.005
Totale variazioni	42.494	2.995	45.489
Valore di fine esercizio	42.494	303.951	346.445

Fondo Imposte differite

Nella tassazione dell'esercizio si è optato per la rateizzazione delle imposte rinvenienti dalla plusvalenza per la cessione dell'immobile di via Repubblica 62.

Per effetto della rateizzazione in 5 anni della tassazione sulla plusvalenza sono state rilevate imposte differite pari a Euro 42.494, avendo la ragionevole certezza della rilevazione di imponibili fiscali anche per gli esercizi futuri.

Fondi manutenzione

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO MANUTENZIONI CICLICHE	292.066	300.956	-8.890
FONDO BARRIERE ARCHITETTONICHE	11.885	0	11.885
	303.951	300.956	2.995

Al termine dell'esercizio 2003 era stato costituito un fondo manutenzioni cicliche che accogliesse uno stanziamento di fondi relativi ad una serie di interventi di natura ciclica, principalmente imbiancature e tinteggiature di spazi comuni, che la Cooperativa sta sostenendo al fine di mantenere in efficienza il proprio patrimonio immobiliare. Lo stanziamento originario, pari ad Euro 663.600, era stato effettuato sulla base di un processo di stima tecnico/economica volto a quantificare, sulla base di criteri di ragionevolezza, gli interventi di manutenzione ciclica da effettuarsi negli anni. Nel 2020 il fondo è stato movimentato per la copertura di costi relativi opere di sanificazione degli stabili.

Nel corso dell'esercizio il CdA ha deliberato un piano di intervento al fine di eliminare le barriere architettoniche ancora presenti in alcuni edifici di proprietà: ogni esercizio vengono accantonati Euro 20.000 che saranno utilizzati per far fronte alle opere di adeguamento. Nel 2020 sono stati effettuati interventi in tale senso per Euro 8.115.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
319.871	324.072	(4.201)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	324.072

Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	33.221
Utilizzo nell'esercizio	37.422
Totale variazioni	(4.201)
Valore di fine esercizio	319.871

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

Nel corso dell'esercizio sono cessati i contratti di lavoro con un dirigente e 2 impiegati della Cooperativa con la contestuale liquidazione del TFR per Euro 6.697; sono stati inoltre corrisposti anticipi a dipendenti per Euro 30.725.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
49.826.063	47.603.320	2.222.743

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	23.589.664	(378.574)	23.211.090	20.841.590	2.369.500	-
Debiti verso banche	15.167.377	1.037.691	16.205.068	1.000.282	15.204.786	10.585.708
Debiti verso altri finanziatori	1.569.332	(12.161)	1.557.171	50.096	1.507.075	1.507.075
Debiti verso fornitori	1.180.235	887.021	2.067.256	2.067.256	-	-
Debiti tributari	342.719	27.193	369.912	369.912	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	50.501	(13.917)	36.584	36.584	-	-
Altri debiti	5.703.492	675.490	6.378.982	926.487	5.452.495	-
Totale debiti	47.603.320	2.222.743	49.826.063	25.292.207	24.533.856	12.092.783

Prestito sociale

Il finanziamento per Prestito Sociale al 31/12/20 era composto da complessivi nr. 1.789 conti di risparmio cooperativo ordinari e nr. 150 conti di risparmio cooperativo vincolati.

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale ordinario	18.886.590	18.493.664	392.926
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	1.955.000	645.000	1.310.000
Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi	20.841.590	19.138.664	1.702.926

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Oltre 12 mesi		-	
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	2.369.500	4.451.000	-2.081.500
Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi	2.369.500	4.451.000	-2.081.500
Totale debiti v/soci per Prestito Sociale	23.211.090	23.589.664	-378.574

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. I depositi per vincolo alloggi, avendo natura di cauzione, sono classificati tra gli "Altri Debiti".

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2019	23.587.634
Versamenti del periodo	3.562.580
Interessi capitalizzati	183.925
Prelievi	(4.123.049)
Saldo al 31/12/2020	23.211.090

Nel corso dell'anno si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue.

dal 01/01/2020 al 31/12/2020 per i depositi di risparmio libero:

- infruttifero per giacenze fino a Euro 500,00;
- da Euro 500,01 a Euro 10.000,00 – Tasso del 0,90%;
- da Euro 10.000,01 a Euro 50.000,00 – Tasso del 1,00%;
- oltre Euro 50.000,00 – Tasso del 1,15%.

Ai fini della garanzia per i soci depositanti, l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non può superare l'ammontare del patrimonio netto moltiplicato per tre. In ottemperanza alle disposizioni emanate in materia è fornito il seguente prospetto:

	Descrizione	31/12/2020
A	Valore del prestito sociale	23.211.090
B	Patrimonio netto di riferimento	12.614.377
A / B	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	1,84

Per il calcolo del parametro si è utilizzato il Patrimonio Netto dedotto il risultato dell'esercizio.

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

Indice di struttura finanziaria

	Descrizione	31/12/2020
A	Patrimonio netto	13.367.031
B	Debiti a Medio e Lungo Termine	24.533.857
C	Attivo Immobilizzato	49.333.991
A+B / C	Indice di Struttura Finanziaria	0,7683

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.

L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,77.

Segnaliamo che, il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra, ha mantenuto negli ultimi

esercizi un trend pressoché costante grazie ad una consolidata fiducia dei soci. Si è rilevato un calo esclusivamente nel corso dell'esercizio 2020, anno peraltro condizionato fortemente dall'emergenza Covid-19, con la necessità per molti soci di attingere finanziariamente alle risorse accumulate in passato.

Nel corso dell'esercizio 2020 non è stata effettuata alcuna emissione di Prestito vincolato.

In ottemperanza alle disposizioni della Legge 30/12/2004 n.311 – comma 465 – Legge Finanziaria 2005 sul limite di deducibilità degli interessi passivi corrisposti ai soci, si dà indicazione del confronto tra interessi riconosciuti dalla Cooperativa e quelli fiscalmente deducibili.

Anno 2019	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	262.643	214.994	47.649

Come risulta dalla tabella, i tassi d'interesse applicati dalla Cooperativa sui depositi vincolati, risultano essere superiori ai rendimenti di mercato, e di conseguenza al limite fiscalmente deducibile.

Debiti verso Banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTRO 12 MESI	1.000.282	510.475	489.807
OLTRE 12 MESI	15.204.786	14.656.902	547.884
	16.205.068	15.167.377	1.037.691

Nel dettaglio vengono evidenziati i finanziamenti degli istituti di credito con le relative scadenze:

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per mutui				
Mutuo Banco BPM Euro 15.000.000	765.799	3.274.395	8.783.365	12.823.559
Mutuo Pop. Sondrio Euro 700.000	21.834	183.778	308.523	514.135
Mutuo BCC Carate B. Euro 400.000	11.847	100.442	224.904	337.193
Totale debiti per mutui	799.480	3.558.615	9.316.792	13.674.887

Banca erogante – finanziamenti	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per finanziamenti garantiti da pegno				
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	56.629	470.771	514.739	1.042.139
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	144.173	589.692	754.178	1.488.043
Totale finanziamenti su pegno	200.802	1.060.463	1.268.917	2.530.182

In data 06/10/2020 la Banca Popolare di Sondrio ha erogato un nuovo finanziamento di Euro 1.500.000 scadente nel 2030 e rimborsabile con rate mensili. I finanziamenti stipulati con la Banca Popolare di Sondrio sono garantiti da pegni su titoli di stato per l'importo dei finanziamenti stessi.

A sostegno delle imprese colpite dal Covid-19 le banche hanno accordato moratorie a totale sospensione delle rate (capitale e interessi) sui mutui in essere: la Cooperativa ha ottenuto la sospensione delle rate mutuo per il secondo semestre 2020: gli interessi maturati da pagare con dilazione pari alla durata residua dei mutui sono pari a Euro 202.848 e sono rilevati per competenza tra i ratei passivi.

Debiti verso Altri finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Finanziamento Circolo Sempre Avanti	50.096	62.257	-12.161
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	0
	1.557.171	1.569.332	-12.161

Il finanziamento verso il Circolo Sempre Avanti Scrl è fruttifero di interessi, pari a Euro 654 nel 2020.

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è infruttifero e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni.

Debiti verso fornitori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FORNITORI	1.260.390	700.208	560.182
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	806.865	480.027	326.838
	2.067.255	1.180.235	887.020

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31 dicembre 2020. La maggior parte dei debiti verso fornitori si riferisce a servizi e prestazioni relative al funzionamento ed al mantenimento degli immobili.

Debiti tributari

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).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. DIPEND.	26.242	28.143	-1.901
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. AUTON.	564	712	-148
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	66.784	70.056	-3.272
DEBITI PER ADDIZIONALI REGIONALI	995	291	704
DEBITI PER IMPOSTE DI BOLLO	0	124	-124
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	259.823	221.664	38.159
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	15.504	21.729	-6.225
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	369.912	342.719	27.193

Debiti verso Istituti di previdenza

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	33.527	35.410	-1.883
ENTI PREVIDENZA DIRIGENTI	0	12.317	-12.317
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	3.057	2.774	283
	36.584	50.501	-13.917

Debiti verso Altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ALTRI DEBITI	695.630	15.054	680.576

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI V/DIPENDENTI	54.017	82.804	-28.787
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	143.888	253.925	- 110.037
NOTE CREDITO DA EMETTERE A SOCI	5.682	-	5.682
DEBITI V/SOCI	2.701	1.766	935
DEBITI V/CLIENTI	24.569	18.391	6.178
Entro 12 mesi	926.487	371.940	554.547
DEPOSITI CAUZIONALI	5.452.495	5.331.551	120.944
Oltre 12 mesi	5.452.495	5.331.551	120.944
	6.378.982	5.703.491	675.491

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/2020 e la quota di 14^ mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2021. L'importo totale rappresenta il debito effettivo della Cooperativa verso i propri dipendenti rilevato per competenza.

I debiti verso clienti sono composti prevalentemente da anticipi ricevuti.

L'importo del conguaglio spese a debito della Cooperativa è pari a Euro 143.888; i debiti per conguaglio sono regolati tramite emissione di note di credito nell'esercizio 2021 e sono compensati da crediti per Euro 56.825.

Come più sopra precisato, i depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2020, risulta così composta:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	5.359.190	5.234.327	124.863
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	93.305	97.224	-3.919
Totale	5.452.495	5.331.551	120.944

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

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	23.211.090	23.211.090
Debiti verso banche	13.674.885	2.530.182	16.205.067	1	16.205.068
Debiti verso altri finanziatori	1.507.075	-	1.507.075	50.096	1.557.171
Debiti verso fornitori	-	-	-	2.067.256	2.067.256
Debiti tributari	-	-	-	369.912	369.912
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	36.584	36.584
Altri debiti	-	-	-	6.378.982	6.378.982
Totale debiti	15.181.960	2.530.182	17.712.142	32.113.921	49.826.063

I finanziamenti della Banca Popolare di Sondrio sono garantiti dai Titoli di stato (BTP) iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, fino a concorrenza del capitale erogato.

Le ipoteche in essere sono elencate nella seguente tabella:

Ente erogante	Importo originario mutuo	Importo ipoteca	Scadenza
Mutuo Banco BPM	15.000.000	30.000.000	31/12/2034
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	31/10/2031
Banca Credito Cooperativo Carate Brianza	400.000	800.000	15/09/2033
Totale Ipotecche su mutui		31.990.000	
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	anno 2034
Totale Ipotecche su finanziamento regionale		1.507.075	
TOTALE IPOTECHE		33.497.075	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
203.952	4.347	199.605

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.347	199.605	203.952
Totale ratei e risconti passivi	4.347	199.605	203.952

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

L'incremento dell'esercizio è imputabile alla rilevazione per competenza degli interessi passivi su mutui non corrisposti per effetto della "moratoria COVID" concessa dagli istituti di credito, per complessivi Euro 202.848. Per Euro 123.848 hanno scadenza superiore a 5 anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.381.295	7.391.053	(9.758)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.056.970	7.203.313	(146.343)
Altri ricavi e proventi	324.325	187.740	136.585
Totale	7.381.295	7.391.053	(9.758)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni garantiscono la mutualità prevalente della Cooperativa e vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	242.388	255.150	(12.762)
Vendite e prestazioni a soci	6.814.582	6.948.163	(133.581)
Totale	7.056.970	7.203.313	(146.343)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così suddivisi:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	3.217.445	3.119.454	97.991
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERI PLURIENNALI)	519.386	538.425	-19.039
CANONI DI LOCAZIONE	374.313	382.698	-8.385
RECUPERI SPESE ACCESSORIE	2.465.485	2.771.132	-305.647
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	-87.063	-197.828	110.765
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	253.347	271.436	-18.089
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	79.130	66.929	12.201
RECUPERO MANUTENZIONI L.46/90	232.162	231.029	1.133
RECUPERO ALTRE SPESE	2.741	20.022	-17.281
ARROTONDAMENTI NETTI	24	16	8
TOTALE RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	7.056.970	7.203.313	-146.343

I canoni ordinari e gli affitti commerciali dei vari fabbricati per la somma complessiva di Euro 3.591.758 presentano le seguenti variazioni rispetto al 2019:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Via Garibaldi	35.737	32.338	3.399
Via Bonfanti	80.791	94.224	-13.433
Via Cadorna	36.235	36.454	-219
Via XXV Aprile	601.549	583.869	17.680
Via Andrea Costa	325.988	309.416	16.572
Via Tonale	425.503	408.015	17.488
Via Monte Rosa 8/20	270.759	264.763	5.996
Via Monte Rosa 22/26	360.298	360.314	-16

Via Campo dei Fiori	256.226	244.284	11.942
Via Gramsci – Turati	584.096	564.393	19.703
Via Repubblica 1	41.998	41.705	293
Via Marie Curie – Edison	274.020	262.323	11.697
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	46.562	47.099	-537
Via Andrea Costa – Boxes	19.679	18.386	1.293
Via Tonale – Boxes	31.880	31.017	863
Via Monte Rosa 8/20 – Boxes	22.302	23.437	-1.135
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	46.247	46.826	-579
Via Campo dei Fiori Boxes	25.357	24.864	493
Via Gramsci/Turati – Boxes	79.729	79.431	298
Via Marie Curie/Edison – Boxes	19.354	18.370	984
Via Bertola	7.448	10.626	-3.178
Struttura			0
Totale	3.591.758	3.502.152	89.606

Le prestazioni di servizi ai soci comprendono le quote di spese riaddebitate in corso d'anno e calcolate in via preventiva come anticipi; a fine esercizio, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa, si determinano i conguagli da riaddebitare o da riconoscere ai soci assegnatari nell'esercizio successivo (fatturazione a luglio 2021).

Il conguaglio determinato nell'anno è a favore dei soci. Alcune voci, quali ad esempio le manutenzioni, sono risultate inferiori rispetto alle previsioni e, quindi, rispetto agli anticipi per effetto del Covid che ha rallentato o, addirittura sospeso, l'attività nel periodo del lock-down. Il conguaglio complessivo netto è pari a Euro 87.063: la differenza rispetto al conguaglio lordo è dovuta agli immobili sfitti ed alla normale rotazione delle unità immobiliari.

La seguente tabella riassume la formazione della voce di ricavo suddivisa per immobili: le voci comprese nel ricavo totale netto di Euro 2.629.921 sono:

- Recupero spese accessorie;
- Conguaglio spese da soci;
- Recupero manutenzioni ordinarie.

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA GARIBALDI 17	55.424	-2.491	30.969	3.198	34.167
VIA BONFANTI 1	59.767	7.955	47.360	-5.233	42.127
VIA CADORNA 15	61.238	1.288	48.456	-534	47.922
VIA XXV APRILE 41	578.637	51.646	531.746	-41.317	490.428
VIA BRUNETTO LATINI BOX	18.427	-3.829	15.691	3.891	19.581
VIA A.COSTA 3/5	274.240	9.930	254.707	-8.648	246.059
VIA A.COSTA 3/5 BOX	6.458	797	5.563	-292	5.271
VIA TONALE 5	447.067	15.751	414.846	-7.902	406.944
VIA TONALE 5 BOX	15.185	1.562	10.639	-503	10.135
VIA MONTE ROSA 8/20	371.700	22.887	364.393	-21.547	342.846
VIA M.ROSA 8/20 BOX	19.229	5.017	14.613	-3.322	11.291
VIA C.DEI FIORI	293.023	6.944	282.776	-5.595	277.181
VIA C.DEI FIORI BOX	16.276	1.096	10.933	-204	10.729
VIA GRAMSCI/TURATI	314.153	-9.402	300.526	11.127	311.653
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	21.418	2.659	16.353	-819	15.534
VIA REPUBBLICA 62	370	-706			0
VIA REPUBBLICA 1	22.540	3.449	17.784	-2.441	15.343
VIA M.ROSA 22/26	211.465	-1.356	202.157	5.063	207.220

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA M.ROSA 22/26 BOX	17.104	4.442	10.652	-1.565	9.086
QUART. EDISON/CURIE	135.682	12.233	132.989	-11.229	121.760
QUART. EDISON/CURIE BOX	8.112	-1.063	3.834	810	4.644
Totale	2.947.515	128.809	2.716.984	-87.063	2.629.921

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a Euro 56.825 è stata iscritta tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre l'importo a debito Euro 143.888 degli stessi è iscritto tra gli "Altri debiti" entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere. La differenza netta a debito è pari a Euro 87.063.

Altri ricavi

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
RECUPERO ASSICURAZIONI	36.481	129.311	-92.830
RIMBORSI SPESE	48.990	12.571	36.419
PROVENTI DIVERSI	129	150	-21
TASSA AMMISSIONE SOCI	17.200	19.800	-2.600
PLUSVALENZE DA ALIEN. CESPITI	211.322	64	211.258
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	10.203	25.637	-15.434
ALTRI RICAVI	0	207	-207
TOTALE	324.325	187.740	136.585

Gli importi più significativi sono ricompresi tra i rimborsi spese nei quali si rilevano Euro 36.000 ottenuti a titolo di indennizzo per risarcimento danni da parte di un'impresa fornitrice ed Euro 211.322 per plusvalenza generata dalla vendita dell'immobile di Repubblica 62/64.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	2.944.162
Fitti attivi	4.111.144
Altre	1.664
Totale	7.056.970

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	7.056.970
Totale	7.056.970

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 221.525. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.672.379	5.467.967	204.412

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	2.643	2.935	(292)
Servizi	2.621.623	2.904.376	(282.753)
Godimento di beni di terzi	4.340	2.438	1.902
Salari e stipendi	494.647	541.113	(46.466)
Oneri sociali	140.722	159.254	(18.532)
Trattamento di fine rapporto	40.481	36.369	4.112
Altri costi del personale	31.464	29.058	2.406
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.405	17.710	(1.305)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.059.113	1.515.389	543.724
Svalutazioni crediti attivo circolante	49.276	33.267	16.009
Altri accantonamenti	20.000		20.000
Oneri diversi di gestione	191.665	226.058	(34.393)
Totale	5.672.379	5.467.967	204.412

I costi per servizi sono così costituiti:

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	169.349	203.628	-34.279
consulenze, prestazioni, collaborazioni	242.929	253.258	-10.329
spese per immobili	2.189.308	2.430.889	-241.581
oneri bancari	20.037	16.601	3.436
TOTALE COSTI PER SERVIZI	2.621.623	2.904.376	-282.753

Analizzando nel dettaglio si può considerare quanto segue:

Spese Generali: sono in diminuzione rispetto allo scorso anno, le variazioni più sensibili riguardano le spese postali per la diversa gestione del servizio di recapito corrispondenza e le spese collegate a manifestazioni sociali, in contrazione per effetto del covid. Si segnalano anche risparmi relativi ai costi per recupero crediti.

Consulenze, prestazioni e collaborazioni: il risultato complessivo presenta una limitata riduzione: lo scorso anno avevano inciso costi per la consulenza relativa alla riqualificazione di Garibaldi, nel 2020 i maggiori aumenti si sono avuti alla categoria tecnica per il cambio del consulente energetico e alla categoria fiscale per maggiori consulenze relative alla predisposizione del bilancio.

Spese per immobili: la voce presenta un sensibile decremento di circa Euro 241.000: le voci maggiormente interessate sono quelle relative alle manutenzioni per minori lavori effettuati a causa del Covid e dei costi assicurativi (neutralizzati in buona parte tra i ricavi) che nel 2019 vedevano l'incidenza di un costo relativo ad un evento eccezionale. In

controtendenza i costi per ascensori che hanno generato una maggiore spesa nel 2020 rispetto all'anno precedente a seguito delle prescrizioni dell'ente di controllo ATS.

Gli oneri bancari sono riconducibili alle commissioni sugli investimenti.

Costi del Personale

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Salari e stipendi	494.647	541.113	-46.466
Oneri sociali	140.722	159.254	-18.532
Trattamento di fine rapporto	40.481	36.369	4.112
Altri costi del personale	31.464	29.058	2.406
TOTALE COSTI PER PERSONALE	707.313	765.794	-58.481

I costi per il personale presentano un decremento di Euro 58.481. Nel corso del 2020 è stato assunto un nuovo direttore ed è stata fatta una trattenuta a un dipendente dimissionario per mancato preavviso.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti in Bilancio per Euro 191.664, con un decremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 34.392.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
imposte e tasse diverse	15.887	17.338	-1.451
Imu - Tasi	145.459	145.357	102
perdite su crediti	0	0	0
minusvalenze da alienazione cespiti	204	3	201
altri costi	1.566	8.591	-7.025
Sopravvenienze passive	28.045	53.529	-25.484
Multe e ammende	503	1.238	-735
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	191.664	226.056	-34.392

La riduzione degli "altri costi" è riferibile in parte a minori costi per manifestazioni sociali.

Le sopravvenienze passive comprendono Euro 2.370 per importi stanziati tra le fatture da emettere e non più fatturate per variazione occupazione alloggi e sfitti ed Euro 7.750 relativi a integrazione ratei del personale comunicati dopo la chiusura dei conguagli scorso anno.

Di seguito si riepilogano i costi della produzione identificando la parte riaddebitata ai soci assegnatari.

	Totale Bilancio	Gestionali	Manutenzioni e altro (riaddebito separato)	Generali (riaddebito parziale)	Generali (non riaddebitato)
Costi per Materiali	2.643	1.308		865	470
Costi gestione immobili	2.189.308	1.865.015	80.232	67.000	177.060
Consulenze e spese generali	432.315	2.358		262.732	167.226
	2.621.623	1.867.373	80.232	329.732	344.286
Godimento beni di terzi	4.340			2.604	1.736

Personale amministrativo	346.849			294.822	52.027
Personale custodia	56.400	56.400			
Personale tecnico	304.065			288.862	15.203
Costi per il Personale	707.314	56.400	0	583.684	67.230
Ammortamenti immateriali	16.405			9.843	6.562
Ammortamenti materiali	2.059.113			12.017	2.047.096
Svalutazioni	49.276				49.276
Ammortamenti e Svalutazioni	2.124.794	0	0	21.860	2.102.934
Accantonamento per rischi					
Oneri diversi di Gestione	191.664	2.177	7.561	1.257	180.669
TOTALE	5.652.378	1.927.258	87.793	940.002	2.697.325
ulteriori riaddebiti diversa imputazione					
TOTALE	5.652.378	1.927.258	87.793	940.002	2.697.325
Rimborsi da assicurazione		-36.481			
Rettifica personale dopo chiusura conguagli		-17.656			
altre rettifiche per diversa competenza anni		5.581			
TOTALE PER CONGUAGLIO		1.878.702		940.002	

Le spese denominate “gestionali” sono quelle direttamente imputabili alla gestione e alla manutenzione degli stabili ceduti in godimento ai soci o locati ad attività commerciali: esse sono riaddebitate per il totale agli occupanti delle unità abitative, commerciali e box, al netto delle quote già recuperate da soggetti terzi (es. rimborsi da assicurazioni).

La voce “Manutenzioni e altro a riaddebito separato”, comprende le manutenzioni straordinarie da recuperare attraverso riaddebiti pluriennali e quindi rilevate tra le fatture da emettere, e altri costi riaddebitati secondo modalità specifiche o individuali.

Le spese generali sono invece riaddebitate nella totalità o solo in parte, secondo percentuali diverse in base alla tipologia di spesa: il valore totale così determinato viene successivamente ripartito tra i quartieri in base alla superficie degli alloggi e dei box. La quota complessivamente attribuita agli stabili per il recupero è pari a Euro 1.878.702 di spese direttamente imputabili e Euro 940.002 di spese generali a imputazione non diretta. La somma complessiva di Euro 2.818.704 è quella considerata per la determinazione dei conguagli lordi. Sono stati considerati i rimborsi assicurativi contabilizzati tra i ricavi, ma che nettano gli importi delle manutenzioni sugli spazi comuni.

Tutti i costi non riaddebitati attraverso il recupero spese ordinario o il recupero spese pluriennale, nonché gli ammortamenti, gravano sul Bilancio della Cooperativa e trovano compensazione economica dai canoni di godimento, o da altri ricavi. In questa voce l'importo corrispondente alla quota parte di spese generali non recuperate, corrisponde a Euro 250.628.

La Cooperativa ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 28.749. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(620.862)	(710.497)	89.635

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione		17	(17)
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	65.492	24.338	41.154
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	32.240	36.526	(4.286)
Proventi diversi dai precedenti	3.016	9.722	(6.706)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(721.610)	(781.100)	59.490
Totale	(620.862)	(710.497)	89.635

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	32.240	32.240
Interessi su titoli	65.492	65.492
Interessi bancari e postali	816	816
Altri proventi	2.200	2.200
Totale	100.748	100.748

I rendimenti delle somme investite sono rilevati prevalentemente tra gli interessi su obbligazioni e su titoli, poiché trattasi nella maggior parte dei casi, di investimenti in strumenti finanziari bancari; i rendimenti risentono dell'andamento dei tassi di mercato.

Interessi e altri oneri finanziari

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
INTERESSI PASSIVI MUTUI	407.326	418.118	-10.792
INTERESSI PASSIVI V/SOCI	262.643	273.164	-10.521
INTERESSI E ONERI DIVERSI	704	7.760	-7.056
INTERESSI DEPOSITI CAUZIONALI	37.890	36.445	1.445
ONERI FINANZIARI DA RIADDEBITARE	0	18.109	-18.109
MINUSVALENZE SU TITOLI	13.047	27.504	-14.457
TOTALE ONERI FINANZIARI	721.610	781.100	-59.490

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(17.579)	(178)	(17.401)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	30		30
Totale	30		30

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	34	178	(144)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	17.575		17.575
Totale	17.609	178	17.431

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Sopravvenienze per chiusura posizioni pregresse	6.602
Saldo IRAP 2019 DL 34/2020	3.601
Plusvalenza cessione fabbricato via Rebubblica 62	211.322
Totale	221.525

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive per costi competenza 0219	28.045
Minusvalenze su alienazioni cespiti	204
Multe e ammende	500
Totale	28.749

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
317.821	243.393	74.428

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	275.327	243.393	31.934
IRES	259.823	221.664	38.159
IRAP	15.504	21.729	(6.225)
Imposte differite	42.494		42.494

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
IRES DIFFERITA	42.494		42.494
Totale	317.821	243.393	74.428

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:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.070.475	
IRAP dell'esercizio	(15.504)	
Utile netto	1.054.971	
IRES su utile netto (imponibile 40% - aliquota 24%)		101.277
Variazioni in aumento	7.866.466	
Variazioni in diminuzione	(7.236.415)	
Variazioni 10% riserva legale	31.649	
Totale Variazioni	661.700	
IRES su variazioni (aliquota 24%)		158.808
Detrazioni per risparmio energetico		(262)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		259.823

Determinazione dell'imponibile IRAP

Per la Vostra Cooperativa l'IRAP è determinata con il sistema retributivo così come stabilito dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs 446/97, per la parte istituzionale; mentre per la parte commerciale è determinata secondo le regole generali del Dlgs 446/97, tenendo conto della proporzione sul totale dei ricavi delle separate gestioni.

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 89,88%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 10,12%.

Imponibile Non Istituzionale	Euro	313.074
Imponibile Istituzionale	Euro	508.241
TOTALE	Euro	821.315
Deduzione Contributi	Euro	(13.216)
Deduzione Forfettaria	Euro	(151.327)
Deduzione Residuale + Inail	Euro	(36.361)
IMPONIBILE IRAP	Euro	620.411
IRAP 3,90%	Euro	24.196
Dedotto 1°acc.to DI 34/2020	Euro	8.692
IRAP NETTA	Euro	15.504

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

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 9819, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza

dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le imposte differite sono state iscritte sulla plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile commerciale di proprietà, iscritto tra le immobilizzazioni materiali, per la quale a fini fiscali si è optato per la tassazione in 5 anni ai sensi dell'art. 86 del TUIR.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Per meglio rappresentare i valori di Bilancio si riportano di seguito alcune tabelle e indici di carattere patrimoniale, finanziario ed economico.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	7.381.295	7.391.053	7.400.142
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	3.460.109	3.268.445	3.222.591
Reddito operativo (Ebit)	1.708.916	1.923.086	1.861.409
Utile (perdita) d'esercizio	752.654	969.018	877.162
Attività fisse	49.417.990	49.676.397	49.999.843
Patrimonio netto complessivo	13.367.031	12.638.015	11.660.521
Posizione finanziaria netta	(28.475.003)	(30.744.223)	(31.979.905)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
valore della produzione	7.381.295	7.391.053	7.400.142
margine operativo lordo	3.460.109	3.268.445	3.222.591
Risultato prima delle imposte	1.070.475	1.212.411	1.118.382

Principali dati economici

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	7.056.970	7.203.313	(146.343)
Costi esterni	2.889.547	3.169.074	(279.527)
Valore Aggiunto	4.167.423	4.034.239	133.184
Costo del lavoro	707.314	765.794	(58.480)
Margine Operativo Lordo	3.460.109	3.268.445	191.664
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.075.518	1.533.099	542.419
Risultato Operativo	1.384.591	1.735.346	(350.755)
Proventi non caratteristici	324.325	187.740	136.585
Proventi e oneri finanziari	(620.862)	(710.497)	89.635
Risultato Ordinario	1.088.054	1.212.589	(124.535)
Rivalutazioni e svalutazioni	(17.579)	(178)	(17.401)
Risultato prima delle imposte	1.070.475	1.212.411	(141.936)
Imposte sul reddito	317.821	243.393	74.428
Risultato netto	752.654	969.018	(216.364)

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,06	0,08	0,08
ROE lordo	0,08	0,10	0,10
ROI	0,03	0,03	0,03

ROS	0,24	0,27	0,26
-----	------	------	------

Trattandosi di una Cooperativa a mutualità prevalente gli indicatori di redditività non sono indicativi della corretta buona gestione. La redditività del capitale investito (ROI), o del fatturato (ROS) sono indici che devono essere analizzati in una prospettiva di equilibrio dei conti economici e di continuità aziendale.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	16.967	14.218	2.749
Immobilizzazioni materiali nette	46.591.419	47.297.593	(706.174)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.809.604	2.364.586	445.018
Capitale immobilizzato	49.417.990	49.676.397	(258.407)
Crediti verso Clienti	696.246	633.758	62.488
Altri crediti	989.706	506.559	483.147
Ratei e risconti attivi	461.094	471.845	(10.751)
Attività d'esercizio a breve termine	2.147.046	1.612.162	534.884
Debiti verso fornitori	2.067.256	1.180.235	887.021
Debiti tributari e previdenziali	406.496	393.220	13.276
Altri debiti	926.487	371.940	554.547
Ratei e risconti passivi	203.952	4.347	199.605
Passività d'esercizio a breve termine	3.604.191	1.949.742	1.654.449
Capitale d'esercizio netto	(1.457.145)	(337.580)	(1.119.565)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	319.871	324.072	(4.201)
Altre passività a medio e lungo termine	5.798.940	5.632.507	166.433
Passività a medio lungo termine	6.118.811	5.956.579	162.232
Capitale investito	41.842.034	43.382.238	(1.540.204)
Patrimonio netto	(13.367.031)	(12.638.015)	(729.016)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(19.081.361)	(20.614.977)	1.533.616
Posizione finanziaria netta a breve termine	(9.393.642)	(10.129.246)	735.604
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(41.842.034)	(43.382.238)	1.540.204

Si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Margine primario di struttura	(36.050.959)	(37.038.382)	(38.339.322)
Quoziente primario di struttura	0,27	0,25	0,23
Margine secondario di struttura	(10.850.786)	(10.466.825)	(11.296.667)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Quoziente secondario di struttura	0,78	0,79	0,77

I margini di struttura sono influenzati dalla classificazione del Prestito sociale entro l'esercizio, sono quindi poco significativi per rappresentare la solidità patrimoniale della Cooperativa.

Principali dati finanziari

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	9.335.406	6.028.145	3.307.261
Denaro e altri valori in cassa	19.574	21.677	(2.103)
Disponibilità liquide	9.354.980	6.049.822	3.305.158
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.143.346	3.532.328	(388.982)
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	2.530.183	1.088.964	1.441.219
Debiti finanziari verso soci (entro l'esercizio successivo)	20.841.590	19.138.664	1.702.926
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	50.096	62.257	(12.161)
Quota a breve di finanziamenti	(1.529.901)	(578.489)	(951.412)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	21.891.968	19.711.396	2.180.572
Posizione finanziaria netta a breve termine	(9.393.642)	(10.129.246)	735.604
Debiti finanziari verso soci (oltre l'esercizio successivo)	2.369.500	4.451.000	(2.081.500)
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	1.507.075	1.507.075	
Quota a lungo di finanziamenti	15.204.786	14.656.902	547.884
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(19.081.361)	(20.614.977)	1.533.616
Posizione finanziaria netta	(28.475.003)	(30.744.223)	2.269.220

Come per gli indici di natura patrimoniale anche la posizione finanziaria netta della Cooperativa risente della classificazione del Prestito sociale tra i debiti entro l'esercizio.

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	0,57	0,52	0,48
Liquidità secondaria	0,57	0,52	0,48
Indebitamento	3,75	3,79	4,17
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,77	0,78	0,77

Gli indici di liquidità sono pari a 0,57: esprimono la capacità della Cooperativa di coprire le uscite a breve termine generate dalle passività correnti con le entrate generate dalle poste maggiormente liquide delle attività correnti. Si nota un lento ma costante miglioramento di tali indici nel corso degli ultimi 3 esercizi.

L'indice di indebitamento è pari a 3,75. Come risulta dall'indice la Cooperativa dipende ancora in misura rilevante dal Capitale di Terzi e dal Risparmio Sociale per il finanziamento del proprio Patrimonio immobiliare. L'indice è tendenzialmente in linea rispetto all'esercizio 2019; le lunghe dinamiche di sostituzione del debito con patrimonio della Cooperativa comportano periodi di rientro degli investimenti pluri-decennali.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,77; l'indice dimostra che le passività a lungo termine non coprono pienamente le attività a lungo e, principalmente le immobilizzazioni. Questo rapporto rafforza il concetto dell'importanza del debito per Prestito Sociale per finanziare gli immobili destinati all'attività caratteristica della Cooperativa. Rispetto all'anno precedente l'indice non si è modificato in modo sostanziale.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti		1	(1)
Quadri	2	1	1
Impiegati	10	12	(2)
Operai	2	2	
Altri			
Totale	14	16	(2)

Si segnala l'assunzione di un impiegato quadro a marzo 2020.

Sono giunti a scadenza i contratti a tempo determinato con 2 impiegati e si è concluso il contratto di lavoro con il dirigente della Cooperativa.

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

- commercio, terziario e servizi;
- portieri ed addetti alle pulizie.

	Numero medio
Dirigenti	0.08
Quadri	1.83
Impiegati	11.75
Operai	2
Totale Dipendenti	15.66

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	31.460	44.002

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	19.370
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	19.370

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche e pegni come già riportato nel relativo paragrafo dei debiti verso banche a cui si rimanda.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate di importo significativo concluse a condizioni non di mercato. Si precisa che le principali "parti correlate" della Cooperativa sono i suoi Soci, ai quali vengono assegnate abitazioni con contratti di uso-godimento a condizioni vantaggiose rispetto a quelle di mercato nel comune di Novate Milanese.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

L'emergenza legata alla pandemia del Coronavirus (COVID19) non è ancora terminata ma, in considerazione dei dati sanitari positivi e dell'inizio della vaccinazione, il Governo ha emanato una serie di provvedimenti per rilanciare l'economia, tra i quali la riapertura parziale e progressiva delle attività che hanno subito maggiormente le conseguenze delle restrizioni.

Nei primi mesi del 2021 sono stati avviati i cantieri per i lavori di riqualificazione energetica che usufruiranno delle agevolazioni legate al Superbonus 110% nei quartieri di Via Monte Rosa, via Garibaldi e via Costa. A seguire inizieranno i lavori del quartiere di via XXV Aprile.

A gennaio è terminato il trasferimento dei soci residenti nel quartiere Garibaldi; una delle condizioni necessarie per partecipare al Bando Regionale di Riqualificazione Urbana era infatti che le unità abitative non dovessero essere utilizzate e/o concesse in godimento. Successivamente è stata presentata la domanda di partecipazione al Bando, sia per la riqualificazione del Quartiere Garibaldi sia per la ristrutturazione totale di 28 alloggi "sparsi" nei quartieri di Via Cadorna, di Via Bonfanti e di Via XXV Aprile (progetto Case Sparse). Nel mese di maggio 2021 la Regione Lombardia ha decretato la graduatoria e il progetto Case Sparse è stato ammesso per il 100% del finanziamento richiesto; diversamente il progetto Garibaldi, essendo imponente dal punto di vista strutturale, a causa dei tempi necessari per l'effettuazione dei lavori, non è rientrato nei parametri temporali della Regione stessa.

Il CdA, prendendo atto del risultato della graduatoria, ha deciso di procedere ugualmente nel progetto di riqualificazione del quartiere Garibaldi, limitando gli interventi al consolidamento delle strutture esistenti ed alla ristrutturazione degli alloggi.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La Cooperativa non possiede strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..

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

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

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

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

Per completezza di informazione si segnala che la società non ha versato il saldo IRAP sui redditi 2019 per Euro 3.601 e il primo acconto IRAP per l'esercizio 2020 per Euro 8.692, in quanto esonerata dal contributo statale in base al disposto dell'art.24 DL 34/2020.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	752.654
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	22.580
Attribuzione:		
a riserva legale 30%	Euro	225.796
a riserva straordinaria indivisibile	Euro	504.278

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

Enrico Bruschi

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

Data, 18/06/2021

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Ai Soci della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese S.C.,

Premessa.

Anche nel corso del 2020, perché l'esercizio sociale della Vostra cooperativa coincide con l'anno solare, abbiamo svolto sia le funzioni attribuite al nostro Organo dagli artt. 2403 e ss. Cod. Civ. che quelle previste dall'art. 2409-bis Cod. Civ., cioè quelle di vigilanza istituzionale e di controllo contabile, salva la competenza della società di revisione autonomamente incaricata ai sensi di legge per la certificazione di bilancio.

La presente relazione unitaria compendia dunque, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

Alla relazione e al giudizio sul bilancio va premesso:

- che la Vostra cooperativa è soggetta per legge (cfr.: legge n. 59/1992, art. 15) ad autonoma certificazione di bilancio perché raccoglie tra Voi prestito sociale; ebbene, abbiamo letto la relazione di revisione legale che non segnala criticità né formula eccezioni o riserve, neppure per quanto attiene alla consistenza delle liquidità conservata a garanzia della possibilità di restituzione del prestito sociale;
- che in capo a noi membri del Collegio sindacale continuano a sussistere i requisiti professionali, di autonomia e indipendenza necessari a rendere i giudizi che ci apprestiamo a dare.

Relazione sul bilancio d'esercizio.

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Vostra cooperativa costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2020, nonché dalla nota integrativa per l'esercizio chiuso a tale data e riteniamo di aver acquisito elementi sufficienti ed appropriati per rendere il nostro giudizio. In relazione alla comparazione con il risultato del precedente esercizio, ferma l'omogeneità dei criteri di valutazione, rileviamo l'incremento delle aliquote di computo dell'ammortamento degli immobili e di talune spese pluriennali capitalizzate in ragione della diversa quantificazione, senza interventi sui fondi già accantonati, del loro periodo di utilità residue attese.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio.

La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Vostra cooperativa. Sono gli Amministratori a dover redigere il bilancio in modo leale, fedele e corretto affinché con queste stesse caratteristiche possa rappresentare e dare atto dell'andamento economico e finanziario della gestione, nonché della consistenza patrimoniale a fine esercizio. Ciò, ovviamente, nella prospettiva della continuità

aziendale, secondo gli scopi mutualistici che Vi muovono ed in conformità alle norme ed ai principi che ne presidiano la redazione.

Responsabilità del revisore.

A noi compete, invece, la responsabilità di esprimere un giudizio tecnico e professionale sul bilancio d'esercizio in adesione alle norme ed ai principi che regolano la revisione legale.

Giudizio basato sulla ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi.

Abbiamo dunque svolto la nostra attività di revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, del D. Lgs. n. 39/2010 così come anche successivamente aggiornato e novellato. Principi che richiedono il rispetto di principi etici, la valutazione dei rischi e la pianificazione dell'attività.

Abbiamo individuato, pianificato, svolto ed applicato procedure per acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel bilancio d'esercizio. Procedure scelte sulla base della nostra sensibilità professionale e delle aree di rischio individuate per intercettare potenziali errori significativi, anche eventualmente imputabili a frodi o ad eventi non intenzionali. La valutazione del rischio è stata effettuata sulla base del sistema di controllo interno che presidia la gestione amministrativa, la rilevazione contabile in corso e le attività di redazione del bilancio, in particolare per quanto attiene all'appropriatezza dei principi contabili adottati, la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo, nello svolgimento delle citate attività, di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio, condividendo, in particolare, il ricorso da parte degli amministratori al presupposto della continuità aziendale. Allo stato, infatti, la cooperativa ci appare infatti idonea a proseguire proficuamente la sua attività mutualistica.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Principi di redazione" della Nota Integrativa. In tale paragrafo, gli amministratori segnalano che, a partire dall'anno 2020 si ritiene necessario, come previsto dal OIC 29, un aggiornamento delle stime di ammortamento variandole da 33 a 25 anni ed applicando quindi l'aliquota del 4% sia agli immobili di proprietà non ancora interamente ammortizzati sia ai lavori di ristrutturazione anche di quelli in diritto di superficie (facciate, tetti, balconi, impermeabilizzazione delle autorimesse) sia per i singoli appartamenti ristrutturati prima della riassegnazione ad altri soci assegnatari. Anche per le termovalvole e le attrezzature di contabilizzazione e trasmissione dati installate in tutti gli alloggi che non disponevano di termoregolazione autonoma, si è reputato opportuno rettificare la stima della vita utile

portata da 11 a 8 anni applicando il principio di prudenza. L'effetto del cambiamento di tali stime è un incremento degli ammortamenti nell'esercizio da Euro 1.518.633 a Euro 2.035.318 ed una conseguente riduzione dell'utile economico ante imposte di Euro 516.685. L'incidenza fiscale di tale variazione è stata calcolata in Euro 32.640 di maggiore imposta IRES.

Giudizio.

A nostro parere il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Vostra cooperativa a tale data ed è conforme alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

La suddetta situazione, per quanto attiene alla sua dimensione patrimoniale, può essere sintetizzata come segue:

Attivo immobilizzato: euro 49.333.991

Attivo circolante: euro 14.268.277

Ratei e risconti: euro 461.094

Totale attivo: euro 64.063.362

Debiti: euro 50.122.296

Netto: 12.638.015

Utile dell'esercizio: 752.654

Fondi rischi e oneri: euro 346.445

Ratei e risconti: 203.952

Totale passivo: euro 64.063.362

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. .

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. .

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Tutti noi sindaci abbiamo ormai una consolidata conoscenza della Vostra cooperativa. Conoscenza alla quale concorrono le attività di verifica svolte, la partecipazione ai Consigli di Amministrazione nonché, anche a livello individuale, il costante dialogo con gli Amministratori, il Direttore operativo e gli Uffici.

Riteniamo, in particolare, di avere una buona conoscenza per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta e le modalità attraverso le quali tale attività viene esercitata;
- ii) la struttura istituzionale, organizzativa e contabile.

L'attività tipica svolta non è mutata nel corso dell'esercizio ed è coerente con i Vostri scopi, così come li avete tradotti nello statuto: la cooperativa continua ad operare a beneficio delle esigenze abitative dei soci in un contesto a proprietà indivisa.

L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche pur fisiologicamente è sostanzialmente il medesimo; si sono anzi rafforzate talune funzioni di pianificazione e controllo tecnico ed è stata rinnovata, nella persona che la rappresenta, la direzione amministrativa.

Quanto riferiamo è confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi:

- l'attività mutualistica tipica – quella di assegnazione in godimento degli alloggi ai soci - per ammontare di ricavi, vale circa il 97% dei ricavi totali;
- il costo per il personale sostenuto nel corso del 2020 ammonta ad euro 707.314, contro euro 765.794 dell'esercizio precedente.

Anche sotto il profilo finanziario, sempre con riferimento al 31.12.2020, risulta ampiamente rispettato il rapporto (al 31.12.2020 oltre il 40%) tra liquidità disponibili (euro 9.354.980) e il prestito sociale (euro 23.211.090).

La Vostra cooperativa, in sintesi, salvo quanto precisato in ordine alla misura di imputazione al conto economico di taluni ammortamenti, ha operato nel corso del 2020 in termini – anche finanziari - confrontabili con l'esercizio precedente, nel rispetto dei vincoli istituzionali ed operativi ad essa imposti dalla legge e dai regolamenti in vigore, proseguendo nel percorso di potenziamento della migliore fruibilità degli immobili.

La presente relazione riassume l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e, in particolare, è tesa a dare conto:

- della conformità formale e sostanziale dei risultati economici e finanziari dell'esercizio sociale alle finalità perseguite dalla Vostra cooperativa;
- dell'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- delle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- dell'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c. .

Le attività svolte dal Collegio hanno coinvolto, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio.

Nel corso dell'esercizio sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Si resta, in ogni caso, a disposizione per ogni necessità di approfondimento in sede di dibattito assembleare sul bilancio.

Attività svolta.

Durante i Consigli di Amministrazione, che da marzo si tengono da remoto in audio e video conferenza, durante le verifiche periodiche e in occasione dei numerosi confronti avuti con il Presidente, i Consiglieri, la Direzione e gli Uffici, Questo Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività, dedicando particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria per individuarne l'impatto economico e finanziario, anche in termini di mero rischio.

I riscontri effettuati hanno fornito esito positivo nel senso che le attività e le iniziative prospettate e realizzate sono risultate sostenibili e conformi all'interesse cooperativo perseguito.

Abbiamo valutato periodicamente anche l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della cooperativa e l'abbiamo riscontrata conforme alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni – sono stati ispirati da rispetto dei ruoli e reciproca collaborazione.

Analoga collaborazione è stata intrattenuta con la società di revisione incaricata della certificazione di bilancio.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- salvo l'avvicendamento del Direttore, il personale amministrativo deputato alla rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato;

- il livello della sua preparazione tecnica e della sua conoscenza delle problematiche aziendali resta adeguato;

- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e lavoristica non sono mutati ed hanno conoscenza storica dell'attività e delle problematiche gestionali.

Le informazioni prescritte dall'art. 2381, comma 5, del Cod. Civ. sono state fornite dal Direttore e dal Presidente, oltre che da taluni consiglieri a ciò incaricati, con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi, sia in occasione delle riunioni programmate, sia durante accessi individuali dei membri del Collegio sindacale, anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici istituzionalizzati attraverso la creazione di una apposita cartella informatica condivisa.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il collegio sindacale può affermare che anche in questo esercizio:

- le decisioni dell'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono parse palesemente imprudenti o tali da compromettere, neppure potenzialmente, l'integrità del patrimonio sociale e la continuità aziendale;

- sono state acquisite informazioni adeguate a monitorare il generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, anche mediante analisi dettagliata delle operazioni di maggior rilievo;

- le operazioni conseguenti alle decisioni assunte sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non sono risultate in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o il mandato cooperativo;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;

- non sono state ricevute, in senso proprio, denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.; nella fisiologica dialettica istituzionale sono pervenute come negli anni passati talune segnalazioni e richieste di chiarimento rispetto alle quali sono state effettuate le necessarie verifiche;

- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato ritualmente approvato dall'organo di amministrazione durante la riunione celebrata con modalità informatiche lo scorso 17 maggio 2021 ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

I citati documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile ai fini del tempestivo loro deposito presso la sede sociale unitamente alla presente relazione, anche indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, Cod. Civ..

I criteri utilizzati nella redazione del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, salvo quanto si è detto per gli ammortamenti, non si discostano da quelli usati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

L'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;

E' stata verificata come segue la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni:

- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione nell'attivo;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati;
- le garanzie rilasciate sono state esaurientemente illustrate in nota integrativa.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno in sintesi derogato alle norme di legge.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, questo Collegio non ha osservazioni, continuando peraltro a ricordare che la decisione al riguardo spetta all'assemblea nel rispetto dei vincoli che la legge pone alle società cooperative.

Risultato dell'esercizio sociale.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 752.654 ed in modo coerente con l'ordinamento delle cooperative potrà essere destinato alle riserve statutarie previo l'accantonamento prescritto al fondo mutualistico.

Il collegio, viste ancora una volta le previsioni che la legge al riguardo formula per le società cooperative, concorda in particolare con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa e, segnatamente:

- a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 Euro 22.580;
- a riserva legale 30% Euro 225.796
- a riserva straordinaria indivisibile Euro 504.278

Accertamento della prevalenza dello scambio mutualistico.

Ai sensi dell'art. 2545 del Cod. Civ. e dell'art. 2 della L. n. 59/1993 si dà atto:

- che la nota integrativa (cfr.: pagg. 10 e 11) indica specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, in conformità con lo Statuto sociale ed il carattere cooperativo della società;
- che risulta accertato nella misura del 97% (compresi anche i recuperi spese) il rispetto del requisito quantitativo di operatività prevalente con i soci ai sensi dell'art. 2513, 1° co., lettera a), del Cod. Civ..

Considerato che lo Statuto contempla le clausole prescritte dall'art. 2514 del Cod. Civ., si conferma dunque che la società possiede e mantiene i requisiti per fruire degli speciali benefici che la legge riconosce alle società cooperative "a mutualità prevalente".

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio.

Alla luce delle attività svolte Questo Collegio nulla oppone a che l'assemblea possa approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 così come proposto dagli amministratori.

Novate Milanese, li 27 maggio 2021.

Il collegio sindacale

Marco M. Lombardi (Presidente)

Marco Beretta (Sindaco effettivo)

Luigi Corbella (Sindaco effettivo)