

Cooperativa di Abitazione Comense S.C.

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Via Tettamanti, 1 - 22100 Como (CO)
Codice Fiscale	00571330133
Numero Rea	CO 137921
P.I.	00571330133
Capitale Sociale Euro	26.583 i.v.
Forma giuridica	Società Cooperativa
Settore di attività prevalente (ATECO)	41.20.00
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	A113666

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	314.931	353.647
II - Immobilizzazioni materiali	8.175.996	8.185.664
III - Immobilizzazioni finanziarie	631	631
Totale immobilizzazioni (B)	8.491.558	8.539.942
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.882.594	2.076.364
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	464.942	334.462
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.735.593	1.725.629
imposte anticipate	0	0
Totale crediti	2.200.535	2.060.091
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	193.012	314.013
Totale attivo circolante (C)	4.276.141	4.450.468
D) Ratei e risconti	1.428	27.224
Totale attivo	12.769.127	13.017.634
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	28.233	26.583
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	1.402.725	1.402.725
IV - Riserva legale	2.618	2.618
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	322.815	322.816
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	0	0
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.756.391	1.754.742
B) Fondi per rischi e oneri	20.000	20.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	39.653	36.436
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.021.807	2.163.335
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.931.276	9.042.881
Totale debiti	10.953.083	11.206.216
E) Ratei e risconti	0	240
Totale passivo	12.769.127	13.017.634

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.132.810	1.006.794
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(193.770)	(1.875.086)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(193.770)	(1.875.086)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	1.872.000
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	(2)	277
Totale altri ricavi e proventi	(2)	277
Totale valore della produzione	939.038	1.003.985
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	0
7) per servizi	591.236	696.037
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale		
a) salari e stipendi	43.277	40.228
b) oneri sociali	11.912	11.129
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	3.328	3.311
c) trattamento di fine rapporto	3.328	3.311
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	58.517	54.668
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	48.384	42.040
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.716	40.009
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	9.668	2.031
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.000	5.602
Totale ammortamenti e svalutazioni	68.384	47.642
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	8.780	6.567
14) oneri diversi di gestione	60.383	52.405
Totale costi della produzione	787.300	857.319
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	151.738	146.666
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	1.346	0
Totale proventi da partecipazioni	1.346	0
16) altri proventi finanziari		

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	3.568	7.872
Totale proventi diversi dai precedenti	3.568	7.872
Totale altri proventi finanziari	3.568	7.872
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	0	0
verso imprese collegate	0	0
verso imprese controllanti	0	0
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	124.940	131.302
Totale interessi e altri oneri finanziari	124.940	131.302
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(120.026)	(123.430)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	31.712	23.236
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.712	23.236
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	31.712	23.236

21) Utile (perdita) dell'esercizio

0

0

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente Nota Integrativa risulta essere parte integrante del Bilancio chiuso al 31/12/2019 e costituisce, insieme

allo schema di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, un unico documento inscindibile.

Il Bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

In particolare essa ha la funzione di evidenziare informazioni utili a commentare, integrare, dettagliare i dati quantitativi esposti negli schemi di Bilancio, al fine di fornire al lettore dello stesso le notizie necessarie per avere una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società. Si evidenzia che il presente bilancio è redatto con riferimento al Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs. del 18/08/2015 n. 139 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la stesura del bilancio d'esercizio fa riferimento agli artt. 2423, 2423-ter, 2424, 2424-bis, 2425, 2425-bis, 2427, nonché ai principi di redazione stabiliti dall'art. 2423-bis ed ai criteri di valutazione imposti dall'art. 2426 C.c. .

Il presente bilancio d'esercizio è stato redatto rispettando lo schema previsto dalle norme vigenti per le società di capitali ai sensi dell'art. 2435-bis, 1 comma, C.c., in quanto ne ricorrono i presupposti.

Con riferimento all'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 ed in parte già declinate nei nuovi principi contabili, nel caso di applicazione retroattiva, ai sensi dell'OIC 29, l'effetto del cambiamento è stato portato a rettifica del patrimonio netto di apertura e, ove fattibile, sono stati rideterminati gli effetti comparativi.

Attività svolte dalla Cooperativa

La nostra cooperativa realizza lo scopo mutualistico operando quale cooperativa di abitazione a proprietà indivisa e divisa. In ossequio alle disposizioni del Decreto Ministeriale del 23 giugno 2004 risulta iscritta dal 22/03/2005 all'Albo delle Società Cooperative Sezione a mutualità prevalente, al n. A113666, categoria: Cooperative Edilizie di Abitazione.

Rivalutazione delle quote o delle azioni

La Cooperativa non ha effettuato alcuna rivalutazione gratuita delle proprie quote, così come disciplinato dall'art. 7 Legge 31/01/1992, n. 59.

Informazioni sulle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci

In base all'art. 2527, comma 1, C.c, i requisiti soggettivi richiesti ai soci sono stabiliti nell'Atto Costitutivo. Si ricorda che, in sede di determinazione dei requisiti soggettivi, è richiesta l'osservanza del carattere non discriminatorio e della coerenza con lo scopo mutualistico ed economico dell'attività svolta.

Possono essere Soci le persone fisiche, che non siano interdette, inabilite, fallite o condannate per reati che prevedono l'interdizione anche temporanea dai pubblici uffici, che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Società, che non esercitino in proprio imprese concorrenziali con quelle della Società e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Società. Non possono essere ammesse a Socio persone giuridiche che esercitino attività effettivamente in concorrenza con gli interessi della Cooperativa.

Settore attività

La società ha come scopo la gestione del patrimonio immobiliare concesso in godimento ai soci e l'assegnazione degli alloggi in proprietà divisa ai soci.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo

significativo l'andamento gestionale o la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci di questo bilancio e quelle del bilancio precedente.

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

Non sono presenti casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5 ed art. 2423-bis, 2 comma C.c. .

Criteri di valutazione applicati

Il bilancio è stato predisposto applicando i seguenti criteri di valutazione e nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, aggiornati con le modifiche del Codice civile disposte dal D.Lgs 18/8/2015 n° 139 in attuazione della direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio e consolidati e successive modificazioni. I criteri di valutazione rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico conseguito. La valutazione delle voci di Bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività della società (art. 2423-bis, comma 1, n. 1), privilegiando la sostanza dell'operazione rispetto alla forma giuridica (art. 2423-bis, comma 1, n. 1-bis). Si è seguito scrupolosamente il principio della prudenza e a Bilancio sono compresi solo utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti successivamente alla chiusura. 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). Preliminarmente si dà atto che le valutazioni sono state determinate nella prospettiva della continuazione dell'attività d'impresa. I ricavi sono stati considerati di competenza dell'esercizio quando realizzati mentre i costi sono stati considerati di competenza dell'esercizio se correlati a ricavi di competenza. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

In base all'art. 2423-bis, comma 1, numero 6, C.c., la continuità dei criteri di valutazione da un esercizio all'altro costituisce un elemento essenziale sia per una corretta determinazione del reddito d'esercizio che per la comparabilità nel tempo dei bilanci; per il principio di comparabilità i criteri utilizzati vanno mantenuti inalterati, da un esercizio all'altro, ciò al fine di consentire il confronto tra bilanci riferiti ad esercizi diversi. La possibilità di derogare al principio della continuità è ammessa solo in casi eccezionali che si sostanziano in una modifica rilevante delle condizioni dell'ambiente in cui l'impresa opera. In tali circostanze infatti è opportuno adattare i criteri di valutazione alla mutata situazione al fine di garantire una rappresentazione veritiera e corretta.

Il D.Lgs 18/8/2015 n° 139 ha introdotto il 4 comma dell'art. 2423 C.c. in tema di redazione del bilancio, in base al quale, ai fini della rappresentazione veritiera e corretta, occorre fare menzione in Nota Integrativa, dei criteri utilizzati nel valutare eventuali poste di bilancio quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Si illustra di seguito la valutazione relativa alle poste dell'Attivo di Stato Patrimoniale presenti a bilancio.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 24 recentemente revisionato, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente in funzione del periodo di prevista utilità futura e nei limiti di questa. Se negli esercizi successivi alla capitalizzazione venisse meno la condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene. Il piano verrà riadeguato nel momento in cui venga accertata una vita utile residua diversa da quella stimata in origine.

La società non ha stanziato a bilancio (o quantomeno non per importi rilevanti) costi di pubblicità capitalizzati, per questo motivo non si rende necessaria alcuna comparazione dei dati di bilancio al fine di determinare l'effetto di competenza dell'esercizio precedente, come richiesto dal Principio Contabile OIC 29.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, così come disciplinato dal Principio Contabile n. 16, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento imputate a Conto Economico sono state calcolate in modo sistematico e costante, sulla base delle aliquote ritenute rappresentative della vita economico-tecnica dei cespiti (ex art. 2426, comma 1, numero 2, C.c.). Per quanto riguarda l'ammortamento degli immobili abitativi gli stessi sono calcolati in funzione dell'effettivo valore residuo anche per effetto degli interventi di manutenzione degli stabili.

Immobilizzazioni finanziarie

In base al nuovo Principio Contabile n. 21, i titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione. Il premio (onere) di sottoscrizione concorre alla formazione del risultato d'esercizio secondo competenza economica con ripartizione in rate costanti per la durata di possesso del titolo. Le

partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società nel capitale di altre imprese. Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Rimanenze

Le rimanenze, in base al Principio Contabile n. 13, sono iscritte al costo di acquisto o di produzione trattandosi di immobili destinati all'assegnazione a proprietà divisa ai soci.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'eventuale adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota eventualmente accantonata nell'esercizio, sulla base della situazione economica generale, su quella di settore e sul rischio paese.

Valutazione al costo ammortizzato

A partire dai bilanci 2016, il D.Lgs. n. 139/2015, in recepimento della Direttiva 2013/34/UE, ha introdotto il criterio del "costo ammortizzato" nella valutazione dei crediti e debiti. La previsione è stata introdotta nel comma 1, numero 8 dell'art. 2426 C.c. mentre la definizione di costo ammortizzato viene desunta dallo IAS 39, il quale

specifica tale criterio come il valore a cui è stata misurata al momento della rilevazione iniziale l'attività o passività finanziaria al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dell'ammortamento complessivo utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra valore iniziale e quello a scadenza. Da tale criterio di valutazione sono esonerati i crediti e debiti ancora in essere alla data del 1/1/2016 ed i crediti e debiti quando gli effetti dell'applicazione di tale criterio siano irrilevanti in bilancio. Il Principio Contabile OIC 15 definisce gli effetti irrilevanti ogniqualvolta si è in presenza di crediti (o debiti) a breve scadenza e di costi di transazione o commissione di scarso rilievo.

Per i bilanci redatti in forma abbreviata è prevista la facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e quindi valutare le poste con i criteri tradizionali; la società ha scelto, nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2018, di avvalersi di tale facoltà.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti a bilancio strumenti finanziari derivati utilizzati a fini di copertura o non copertura dei rischi.

Ratei e risconti attivi

I ratei ed i risconti hanno determinato l'imputazione al conto economico di componenti di reddito comuni a più esercizi per la sola quota di competenza. L'entità della quota è stata determinata proporzionalmente in base a criteri temporali. Nella macroclasse D "Ratei e risconti attivi" sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Movimenti delle immobilizzazioni

Le immobilizzazioni al 31/12/2019 sono pari a € 8.491.558.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Valore di bilancio	353.647	8.185.664	631	8.539.942
Variazioni nell'esercizio				
Totale variazioni	(38.716)	(9.668)	-	(48.384)
Valore di fine esercizio				
Valore di bilancio	314.931	8.175.996	631	8.491.558

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2019 sono pari a € 314.931.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali ai sensi del numero 2, comma 1, dell'art. 2427 del Codice Civile.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	353.647	353.647
Variazioni nell'esercizio								
Totale variazioni	-	-	-	-	-	-	(38.716)	(38.716)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di fine esercizio								
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	314.931	314.931

Rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali

Nessuno degli elementi presenti tra le immobilizzazioni immateriali iscritte a Bilancio è stato oggetto di rivalutazione monetaria e/o economica.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2019 sono pari a € 8.175.996.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Di seguito si forniscono le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali ai sensi del numero 2, comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile. Si rende evidenza che i costi di manutenzione sostenuti, avendo natura ordinaria, sono stati imputati integralmente a conto economico.

Inoltre, in base all'applicazione del Principio Contabile n. 16 ed al disposto del D.L. n. 223/2006 si precisa che, se esistenti, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferibile alle aree sottostanti e pertinenti ai fabbricati di proprietà dell'impresa, quota per la quale non si è proceduto ad effettuare alcun ammortamento.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Valore di bilancio	8.182.932	0	(16.095)	18.827	0	8.185.664
Variazioni nell'esercizio						
Totale variazioni	(9.058)	-	(610)	-	-	(9.668)
Valore di fine esercizio						
Valore di bilancio	8.173.874	0	(16.705)	18.827	0	8.175.996

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate solo in base a leggi speciali generali o di settore evitando di procedere a rivalutazioni discrezionali o volontarie. Come previsto dall'art. 10 della Legge n. 72/1983 si elencano le immobilizzazioni materiali ancora presenti in bilancio sulle quali sono state effettuate rivalutazioni:

- rivalutazione Legge 72/1983 immobili sociali valore a bilancio € 6.313.664
- riserva di rivalutazione residua € 1.402.725.

Aliquote ammortamento immobilizzazioni materiali

Le aliquote di ammortamento dei cespiti materiali rappresentative della residua possibilità di utilizzazione, distinte per singola categoria, risultano essere le seguenti:

- mobili e arredi 12%;
- macchine ufficio elettroniche 20%.

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano contratti di leasing con l'obiettivo prevalente di acquisire la proprietà del bene alla scadenza.

Immobilizzazioni finanziarie

In questo capitolo viene fornita adeguata informazione sulle immobilizzazioni finanziarie presenti a bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie al 31/12/2019 sono pari a € 631.

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

Di seguito si riportano le variazioni di consistenza delle immobilizzazioni finanziarie, al netto dei crediti finanziari immobilizzati, ai sensi del numero 2, comma 1 dell'art. 2427 del Codice Civile. Per i criteri di valutazione utilizzati si faccia riferimento a quanto sopra indicato.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5 C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa la suddivisione dei crediti immobilizzati sulla base della relativa scadenza.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5 C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa la suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Non esistono operazioni relative ai crediti finanziari immobilizzati che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5 C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa l'analisi delle immobilizzazioni finanziarie iscritte in bilancio ad un valore superiore al loro fair value.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2, C.c., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti responsabilità illimitata in altre imprese.

Trattasi di azioni delle seguenti società cooperative a capitale variabile:

- Coop Centro Servizi - Como € 52;
- azione BCC Cantù € 579.

Attivo circolante

Di seguito si riporta l'informativa riguardante l'Attivo Circolante.

Rimanenze

Per i criteri di valutazione delle rimanenze si faccia riferimento a quanto indicato nella parte iniziale della presente Nota Integrativa. Le rimanenze al 31/12/2019 sono pari a € 1.882.594.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	-	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	-	0
Lavori in corso su ordinazione	2.076.364	(193.770)	1.882.594
Prodotti finiti e merci	0	-	0
Acconti	0	-	0
Totale rimanenze	2.076.364	(193.770)	1.882.594

Nel corso del 2019 è stata effettuata una assegnazione di alloggio e box a proprietà divisa dell'intervento di Camnago Volta.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'Attivo Circolante al 31/12/2019 sono pari a € 2.200.535.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5, C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa l'informativa sui crediti iscritti nell'Attivo Circolante, di cui al punto 6, comma 1, dell'art. 2427 C.c. .

	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	1.922.985	128.160	2.051.145	315.552	1.735.593
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	137.106	12.284	149.390	149.390	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	-	0		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.060.091	140.444	2.200.535	464.942	1.735.593

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5, C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa l'informativa sulla suddivisione dei crediti iscritti nell'Attivo Circolante per area geografica, di cui al punto 6, comma 1, dell'art. 2427 C.c. .

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni tra i crediti compresi nell'Attivo Circolante che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Posizioni di rischio significative

Non emergono a bilancio posizioni di rischio significative relativamente alla voce Crediti.

Contributi in conto capitale

Non sono stati erogati contributi in conto impianti nel corso dell'esercizio.

Variazione nei cambi valutari

Ai sensi del numero 6-bis, comma 1 dell'art. 2427 C.c., successivamente alla chiusura dell'esercizio, non sono state rilevate variazioni nei cambi valutari tali da ingenerare effetti significativi sulle attività in valuta.

Fondo svalutazione crediti

Si segnala, inoltre, che il fondo svalutazione crediti è ritenuto congruo e non risulta movimentato in maniera significativa rispetto all'esercizio precedente.

Nel 2019 l'incremento del fondo è stato pari ad € 20.000; al 31/12/2019 somma un totale di € 95.858,87.

Disponibilità liquide

Come disciplina il Principio contabile n. 14, i crediti verso le banche associati ai depositi o ai conti correnti presso gli istituti di credito e presso l'amministrazione postale e gli assegni (di conto corrente, circolari e similari) sono stati iscritti in bilancio in base al valore di presumibile realizzo. Il denaro ed i valori bollati in cassa sono stati valutati al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio. Le disponibilità liquide al 31/12/2019 sono pari a € 193.012.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	313.554	(121.050)	192.504
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	459	49	508
Totale disponibilità liquide	314.013	(121.001)	193.012

Ratei e risconti attivi

Come disciplina il nuovo Principio contabile n. 18, i ratei ed i risconti attivi misurano proventi ed oneri comuni a più esercizi e ripartibili in ragione del tempo, con competenza anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, prescindendo dalla data di pagamento o riscossione. I ratei e risconti attivi al 31/12/2019 sono pari a € 1.428.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	27.224	(25.796)	1.428

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi del numero 8, comma 1 dell'art. 2427 del Codice civile, tra i costi dell'esercizio non risultano interessi passivi derivanti da finanziamenti accesi ad alcuna voce dell'Attivo dello Stato Patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Si illustra di seguito la valutazione relativa alle poste del Passivo dello Stato Patrimoniale presenti a bilancio.

Fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono stati fatti per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza mentre non sono stati costituiti fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in Bilancio ed iscritte nei fondi, in quanto ritenute probabili poichè risulta stimabile con ragionevole certezza l'ammontare del relativo onere.

Altri fondi per rischi ed oneri

Gli altri fondi per rischi e oneri sono costituiti da accantonamenti destinati a coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Essi vengono accantonati in modo analitico in relazione all'esistenza di specifiche posizioni di rischio e la relativa quantificazione è effettuata sulla base di stime ragionevoli degli oneri che dalle stesse potrebbero derivare.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato determinato secondo i criteri stabiliti dall'art. 2120 C. c., in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro in vigore, accoglie il debito maturato nei confronti di tutti i dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio, al netto delle anticipazioni già erogate e dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R. .

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa, che rappresentano obbligazioni a pagare ammontari

fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, di solito ad una data stabilita. Tali obbligazioni sorgono nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti. I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Inoltre si rende evidenza che in presenza di costi iniziali di transazione sostenuti per ottenere un finanziamento, come ad esempio spese di istruttoria, imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio lungo, oneri e commissioni per intermediazione, la rilevazione è stata effettuata tra i risconti attivi (e non più come onere pluriennale capitalizzato) e detti costi saranno addebitati a Conto Economico lungo la durata del prestito a quote costanti ad integrazione degli interessi passivi nominali. In base al Principio Contabile OIC 24 (prg. 104), detti costi capitalizzati in periodi precedenti continuano l'ammortamento ordinario come oneri pluriennali.

Ratei e risconti passivi

Nel 2019 l'ammontare dei ratei e risconti passivi ammonta ad € 0.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla consistenza delle voci del patrimonio netto, ai sensi dell'articolo 2427 C.C., vengono di seguito indicate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio, comma 1, numero 4, nonché la composizione della voce Altre riserve, comma 1, numero 7.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Principio Contabile n. 28, individua i criteri di classificazione delle poste ideali del netto che cambiano a seconda delle necessità conoscitive. Il richiamato Principio Contabile individua due criteri di classificazione che si basano rispettivamente sull'origine e sulla destinazione delle poste presenti nel netto, vale a dire il criterio dell'origine ed il criterio della destinazione. Il primo distingue tra le riserve di utili e le riserve di capitali: le riserve di utili traggono origine da un risparmio di utili e generalmente si costituiscono in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva o delibera di non distribuzione; le riserve di capitale, invece, si costituiscono in sede di apporti dei soci, di rivalutazioni monetarie, di donazioni dei soci o rinuncia ai crediti da parte dei soci, in seguito a differenze di fusione. Seguendo il criterio della destinazione, divengono preminenti il regime giuridico e le decisioni dell'organo assembleare che vincolano le singole poste a specifici impieghi. La tabella, di seguito riportata, evidenzia l'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, così come disciplinato dal numero 7-bis, comma 1 dell'art. 2427 del Codice civile.

Con riferimento alla tabella Disponibilità ed utilizzo del patrimonio netto, si evidenzia che:

-la colonna "Possibilità di utilizzazione" indica i possibili utilizzi delle poste del netto salvo ulteriori vincoli derivanti da disposizioni statutarie, da esplicitare ove esistenti;

-la riserva da soprapprezzo azioni ai sensi dell'art. 2431 C.c. è distribuibile per l'intero ammontare solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 C.c.;

-la quota disponibile ma non distribuibile rappresenta l'ammontare della quota non distribuibile per espresse previsioni normative.

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare i criteri seguiti nel corso del 2018 nei rapporti con gli aspiranti soci:

Numero Soci al 31/12/2018 3.519
 Domande di ammissione pervenute 33
 Domande di ammissione esaminate 33
 Domande di ammissione accolte 33
 Recesso di soci pervenute 0
 Recesso di soci esaminate 0
 Recesso di soci accolte 0
 Totale soci esclusi 0
 Totale soci defunti 0
 Totale soci al 31/12/2019 3551

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri al 31/12/2019 sono pari a € 20.000 e riguardano gli accantonamenti effettuati in funzione delle future spese per manutenzione straordinaria per gli alloggi assegnati in godimento dalla Cooperativa.

Per i criteri di valutazione si faccia riferimento a quanto indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione delle voci del Passivo, nel paragrafo relativo ai Fondi per rischi ed oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	36.436
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Totale variazioni	3.217
Valore di fine esercizio	39.653

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 C.c., viene riportata la ripartizione globale dei Debiti iscritti nel Passivo per tipologia e sulla base della relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	0	-	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	-	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	-	0	0	0
Debiti verso banche	2.579.170	(224.877)	2.354.293	914.479	1.439.814
Debiti verso altri finanziatori	7.150.492	(53.688)	7.096.804	918.376	6.178.428
Acconti	0	-	0	0	0
Debiti verso fornitori	96.041	(1.871)	94.170	94.170	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	-	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	-	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	-	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	-	0	0	0
Debiti tributari	13.218	7.852	21.070	21.070	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.052	(138)	2.914	2.914	0
Altri debiti	1.364.243	19.589	1.383.832	70.798	1.313.034
Totale debiti	11.206.216	(253.133)	10.953.083	2.021.807	8.931.276

Dettaglio debiti verso banche a lunga scadenza

Si illustrano, di seguito, i debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo:

Banca erogante	Data inizio erogazione	Importo erogato	Debito residuo dell'esercizio	Quota rimborsata nell'esercizio	Data scadenza erogazione	Tasso interesse applicato (%)	Garanzie concesse
Banca Intesa San Paolo	03/08/2004	200.000	0	16.496	31/12/2019	3,20	ipoteca
Banca Intesa San Paolo	22/04/2016	1.770.000	1.367.906	169.559	01/05/2046	4,68	ipoteca
BCC Cantù	16/03/2016	40.000	12.849	8.149	13/06/2021	4,00	
BCC Cantù	28/11/2016	150.000	61.058	30.052	28/11/2021	4,00	
Totale		2.160.000	1.441.813	224.256			

Suddivisione dei debiti per area geografica

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5, C.C., la società si avvale della clausola di esonero circa l'informativa sulla suddivisione dei debiti per area geografica, di cui al numero 6, comma 1 dell'art. 2427 C.C..

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono operazioni tra i debiti che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

I debiti verso soci per finanziamenti sono costituiti dal prestito sociale così distinto:

-finanziamento soci prestito sociale ordinario € 918.376;

-finanziamento soci prestito sociale vincolato € 657.217.

In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di Legge in materia di prestito soci nelle cooperative (D.Lgs. 01/09/1993 n. 385; Legge 13/01/1994 n. 43; C.I.C.R. 03/03/1994; D.M. 07/10/1994; Circolari Banca d'Italia n. 260500 del 03/11/1997; n. 290129 del 09/12/1997; disposizione del 08/11/2016) si precisa che il rapporto fra i prestiti da soci alla data del 31/12/2019 e Patrimonio Netto risultante dall'ultimo Bilancio approvato (31/12/2018) rientra nei limiti previsti dalle disposizioni richiamate (Prestito soci non superiore a tre volte il Patrimonio Netto):

Patrimonio netto al 31/12/2018 = 1.754.742 x 3 = 5.264.226

Prestito Soci al 31/12/2019 = 1.575.593

INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA

(Patrimonio + Debiti medio - lungo termine) / Attivo immobilizzato

(1.756.392 + 8.931.276) / 8.491.557 = 1,26

Indice di struttura finanziaria inferiore a 1 evidenzia situazione di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti passivi	240	(240)	0

Debiti verso banche

La voce Debiti verso banche è comprensiva di tutti i debiti esistenti alla chiusura dell'esercizio nei confronti degli istituti di credito compresi quelli in essere a fronte di finanziamenti erogati da istituti speciali di credito. Detta voce di debito è costituita da anticipazioni, scoperti di conto corrente, accettazioni bancarie e mutui ed esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Per quanto concerne le informazioni inerenti la moratoria concessa alle PMI dalla Legge n. 102/2009 e successivi accordi ed integrazioni, la società dichiara di non aver aderito alla moratoria.

Non risulta alcun contratto derivato di Interest Rate Swap di copertura sui finanziamenti a tasso variabile.

Debiti verso fornitori

Nella voce Debiti verso fornitori sono stati iscritti i debiti in essere nei confronti di soggetti non appartenenti al proprio gruppo (controllate, collegate e controllanti) derivanti dall'acquisizione di beni e servizi, al netto di eventuali note di credito ricevute o da ricevere e sconti commerciali. Gli eventuali sconti di cassa sono rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Debiti tributari

La voce Debiti tributari contiene i debiti tributari certi quali debiti verso Erario per ritenute operate, debiti verso Erario per IVA, i debiti per contenziosi conclusi, i debiti per imposte di fabbricazione e per imposte sostitutive ed ogni altro debito certo esistente nei confronti dell'Erario. La voce contiene inoltre i debiti per le imposte maturate sul reddito dell'esercizio mentre detta voce non accoglie le imposte differite ed i debiti tributari probabili per contenziosi in corso eventualmente iscritti nella voce B dello Stato Patrimoniale Passivo.

Altri debiti

Di seguito viene dettagliata la composizione della voce Altri debiti.

- Conto transitorio € 1.160.169
- Retribuzioni e compensi € 16.473
- Acconti e caparre € 54.300
- Verso Erario / Enti Prev. € 23.984

Ristrutturazione del debito

La società non ha posto in essere operazioni attinenti la ristrutturazione dei debiti per cui non viene fornita alcuna informazione integrativa.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Nella presente Nota Integrativa vengono fornite quelle informazioni idonee ad evidenziare la composizione delle singole voci ovvero a soddisfare quanto richiesto dall'art. 2427 del Codice civile, con particolare riferimento alla gestione finanziaria.

Ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti vengono imputati al Conto Economico al momento del trasferimento della proprietà, normalmente identificato con la consegna o la spedizione dei beni. I proventi per prestazioni di servizio sono stati iscritti al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con apposita comunicazione inviata al cliente. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in riferimento alla competenza temporale. Il valore dei ricavi è esposto al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e imposte connesse.

Accantonamenti ai fondi rischi ed oneri e TFR

Per l'imputazione a conto economico degli accantonamenti prevale il criterio della classificazione per "natura" dei costi ossia in base alle caratteristiche fisiche ed economiche dei fattori, sia se riferiti ad operazioni relative alla gestione caratteristica accessoria che finanziaria.

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), l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Valore della produzione

Si fornisce di seguito la composizione del valore della produzione, nonché le variazioni in valore ed in percentuale intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

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

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5, C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa la suddivisione dei ricavi per categoria di attività.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5, C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa la suddivisione dei ricavi per area geografica.

Costi della produzione

Di seguito si riporta l'informativa riguardante i Costi della Produzione.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Costi della produzione:			
per servizi	696.037	591.236	-104.801
per il personale	54.668	58.517	3.849

ammortamenti e svalutazioni	47.642	68.384	20.742
altri accantonamenti	6.567	8.780	2.213
oneri diversi di gestione	52.405	60.383	7.978
Totale costi della produzione	857.319	787.300	-70.019

Proventi e oneri finanziari

I proventi e oneri finanziari dell'esercizio sono pari a € -120.026

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sono presenti a bilancio proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 5, C.c., la società si avvale della clausola di esonero circa la suddivisione degli interessi ed altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, debiti verso banche ed altri.

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

Durante l'esercizio non si segnalano elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali, di cui al numero 13, comma 1 dell'art. 2427 C.c. .

Durante l'esercizio non si segnalano elementi di costo di entità o incidenza eccezionali, di cui al numero 13, comma 1 dell'art. 2427 C.c. .

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

Di seguito si riporta l'informativa riguardante le imposte dell'esercizio.

	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate			
Imposte correnti	23.236	31.712	8.476
Totale	23.236	31.712	8.476

Al 31/12/2019 non risultano differenze temporanee tali da generare imposte anticipate e differite.

Al 31/12/2019 non risultano differenze temporanee escluse dalla rilevazione di imposte anticipate o differite.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La nostra società non ha predisposto la redazione del Rendiconto finanziario delle disponibilità liquide, in quanto esonerata in base all'art. 2435-bis, 2 comma, C.c. .

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito si riportano tutte le altre informazioni del bilancio d'esercizio non inerenti alle voci di Stato patrimoniale e di Conto economico.

Dati sull'occupazione

Si evidenzia di seguito l'informativa che riepiloga il numero medio dei dipendenti ripartito per categoria:

-n. 2 impiegate a tempo parziale.

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

Ai sensi del numero 16, comma 1 dell'art. 2427 C.c., durante l'esercizio sono stati erogati i seguenti compensi:

-compenso amministratori € 34.727.

Compensi al revisore legale o società di revisione

In base al disposto dell'articolo 37 del D.Lgs n. 39/2010 che ha aggiunto il numero 16-bis al comma 1, all'articolo 2427 C.c., vengono qui di seguito esposti i compensi spettanti all'organo di revisione legale dei conti sia con riferimento alla revisione dei conti annuali che agli altri servizi eventualmente svolti (consulenze fiscali ed altri servizi diversi dalla revisione contabile). La nostra società ha affidato l'incarico al Dottor Redaelli Ruggero con un compenso annuo di € 2.808. Nel corso dell'assemblea del 30/11/2019 si è provveduto a nominare il Collegio Sindacale

composto dai sindaci effettivi Rag. Luigi Baggioli, Dott. Vittorio Gianotti e dal Presidente del Collegio Sindacale Dott. Ruggero Redaelli con un compenso annuo di € 11.000.

Si tratta di un'informativa volta ad incrementare la trasparenza nel comunicare ai terzi sia l'ammontare dei compensi dei revisori, al fine di valutarne la congruità, sia la presenza di eventuali ulteriori incarichi, che potrebbero minarne l'indipendenza.

Categorie di azioni emesse dalla società

Sul numero 18, comma 1 dell'art. 2427 C.c. si precisa che non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli e valori simili emessi dalla società.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Non risultano strumenti finanziari emessi dalla società così come definito dal numero 19, comma 1 dell'art. 2427 C.c. .

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono presenti impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, così come disciplinato dal numero 9, comma 1 dell'art. 2427 C.c. .

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Ai sensi del numero 20, comma 1 dell'art. 2427 C.c., si precisa che la società non ha posto in essere patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi del numero 22-bis, comma 1 dell'art. 2427 C.c., la società non ha realizzato operazioni con parti correlate, così come definite dal Principio Contabile Internazionale n. 24 e ad ogni modo sono state concluse a normali condizioni di mercato, sia a livello di prezzo che di scelta della controparte.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-ter, del Codice Civile, non risultano stipulati accordi o altri atti, anche correlati tra loro, i cui effetti non risultino dallo Stato Patrimoniale.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la data di riferimento del bilancio che comportino una rettifica dei valori di bilancio o che richiedano una ulteriore informativa.

Ai sensi dell'art. 2364, comma 2, C.c., si precisa che la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 è avvenuta entro i 180 giorni, anziché i 120 ordinari, successivi alla data di chiusura dell'esercizio sociale, in quanto il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio dalla chiusura dell'esercizio come previsto dal DL n. 18/2020 che ha disposto le misure urgenti per il contenimento della diffusione dell'epidemia da Covid-19. Peraltro tale possibilità è altresì prevista dall'art. 20 dello Statuto e dall'art. 2364 del Codice Civile. Occorre da subito evidenziare che tale scelta sarebbe stata in ogni caso obbligata posto che non è stato possibile convocare alcuna delle assemblee di condominio dei nostri caseggiati per l'approvazione dei rendiconti di gestione spese 2019 e preventivo 2020; assemblee che il C. d.A. da ultimo ha deciso di rinviare ai prossimi mesi di settembre-ottobre, qualora possibile, salvo urgenze da definire prima.

Azioni proprie e di società controllanti

A completamento dell'informazione si precisa che ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4) del C.c., non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona e che azioni o quote di società controllanti non sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

Prospetto mutualità prevalente

La nostra società è una Cooperativa a mutualità prevalente, così come disciplinato dall'art. 2513 del C.c., ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'art. 2512, comma 2 del C.c. Infatti, la Cooperativa svolge l'attività di prestazione di servizi prevalentemente nei confronti dei propri soci. Di seguito si fornisce l'informativa sulla mutualità prevalente:

- a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1) € 1.132.810
- b) Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso Soci € 1.132.810
- c) Ricevi delle vendite e delle prestazioni verso terzi € 0

Verifica della percentuale di prevalenza: $b) / a) + c) \times 100 = 100\%$
 $100 > 50 =$ LA PREVELENZA E' VERIFICATA

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Bilancio 2019 chiude a pareggio.

Nota integrativa, parte finale

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.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto, quale incaricato della società ai sensi dell'Art.31, comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa, è conforme all'originale depositato presso la società.

Il Presidente del C.d.A.