

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: LA TORRAZZA COOPERATIVA DI ABITANTI
Sede: VIA GIORGIO DE CHIRICO 6 F 20151 MILANO MI
Capitale sociale: 78.453
Capitale sociale interamente versato: si
Codice CCIAA: Milano
Partita IVA: 06166820156
Codice fiscale: 06166820156
Numero REA: 1074241
Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO): 412000 Costruzione di edifici residenziali e non residenziali
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative: A105717

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	674.439	635.180
Totale immobilizzazioni (B)	674.439	635.180
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	11.824.718	10.751.597

II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	260.961	432.199
esigibili oltre l'esercizio successivo	280.882	0
imposte anticipate	89.624	98.638
Totale crediti	631.467	530.837
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	1.550
IV - Disponibilità liquide	2.413.491	1.881.184
Totale attivo circolante (C)	14.871.226	13.165.168
D) Ratei e risconti	89.688	96.661
Totale attivo	15.635.353	13.897.009
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	78.453	78.343
III - Riserve di rivalutazione	260.600	260.600
IV - Riserva legale	645.754	638.301
VI - Altre riserve	427.203	409.059
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	112.220	24.842
Totale patrimonio netto	1.524.230	1.411.145
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	54.139	49.232
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.283.648	6.176.921
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.760.491	6.239.166
Totale debiti	14.044.139	12.416.087
E) Ratei e risconti	12.845	20.545
Totale passivo	15.635.353	13.897.009

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.242.227	4.922.352
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.073.120	(1.739.956)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.073.120	(1.739.956)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	51.800	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	106.852	411.455
Totale altri ricavi e proventi	106.852	411.455

Totale valore della produzione	4.473.999	3.593.851
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.394.065	2.025.846
7) per servizi	496.502	621.830
8) per godimento di beni di terzi	6.431	6.521
9) per il personale		
a) salari e stipendi	75.846	85.171
b) oneri sociali	20.492	23.309
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	10.981	9.791
c) trattamento di fine rapporto	5.740	6.601
e) altri costi	5.241	3.190
Totale costi per il personale	107.319	118.271
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	21.077	19.114
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.077	19.114
Totale ammortamenti e svalutazioni	21.077	19.114
14) oneri diversi di gestione	100.609	472.942
Totale costi della produzione	4.126.003	3.264.524
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	347.996	329.327
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	39.453	45
Totale proventi diversi dai precedenti	39.453	45
Totale altri proventi finanziari	39.453	45
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	216.582	212.966
Totale interessi e altri oneri finanziari	216.582	212.966
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(177.129)	(212.921)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	170.867	116.406
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	49.633	41.688
imposte differite e anticipate	9.014	49.876
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	58.647	91.564
21) Utile (perdita) dell'esercizio	112.220	24.842

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	112.220	24.842
Imposte sul reddito	58.647	91.564
Interessi passivi/(attivi)	177.129	212.921
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	347.996	329.327
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	21.077	19.114
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.740	6.601
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	26.817	25.715
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	374.813	355.042
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.073.121)	1.739.957
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(20.150)	415.297
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	18.193	(340.327)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6.973	(51.650)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.700)	(43.938)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.268.399	989.249
Totale variazioni del capitale circolante netto	192.594	2.708.588
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	567.407	3.063.630
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(177.129)	(212.921)
(Imposte sul reddito pagate)	(48.817)	(113.114)
(Utilizzo dei fondi)	-	(200.000)
Altri incassi/(pagamenti)	(833)	(839)
Totale altre rettifiche	(226.779)	(526.874)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	340.628	2.536.756
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(60.336)	(149.999)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(60.336)	(149.999)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(665.369)	853.577
Accensione finanziamenti	916.519	(2.201.193)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	110	(16.874)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	755	134.885
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	252.015	(1.229.605)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	532.307	1.157.152
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.881.133	723.630
Danaro e valori in cassa	51	404
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.881.184	724.034
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.413.109	1.881.133
Danaro e valori in cassa	382	51
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.413.491	1.881.184

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Per un'informativa più completa con riguardo ai flussi finanziari dell'esercizio è stato redatto anche il Rendiconto Finanziario, non obbligatorio per i Bilanci in forma abbreviata.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, pur avuto riguardo alle rilevanti incertezze e dubbi significativi derivanti dalla pandemia per la diffusione del COVID-19.

In particolare, la diffusione del virus e le conseguenti decisioni delle autorità competenti hanno determinato, per la Cooperativa delle scelte volte ad organizzare le prospettive future, ma nonostante ciò ha potuto proseguire la propria attività con risultati più che soddisfacenti.

Ai sensi dell'articolo 38-quater della L. n. 77/2020 la valutazione delle voci e della prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'articolo 2423-bis, primo comma, numero 1), del codice civile viene effettuata sulla base delle risultanze dell'ultimo bilancio di esercizio chiuso entro il 23 febbraio 2020.

In considerazione della deroga contenuta nell'art. 106, comma primo, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 e successive integrazioni, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;

- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

Attività svolte

L'esercizio conclusosi al 31 dicembre 2020 presenta un risultato positivo pari, prima delle imposte, ad € 170.867.

Ai fini di una completa valutazione da parte dell'Assemblea, va però segnalato che il carico fiscale incide significativamente sul risultato netto, che risulta pertanto essere pari ad € 112.220.

Pertanto le imposte correnti, differite ed anticipate ammontano ad € 58.647.

Nello specifico l'Imposta Regionale sulle attività produttive (IRAP) ammonta ad € 22.179 e l'imposta sul reddito delle società (IRES) ammonta a € 27.454, mentre le imposte differite ammontano a € 9.014.

Quest'anno le imposte correnti sono passate da € 41.688 ad € 49.633, mentre le imposte anticipate sono diminuite passando da € 49.876 ad € 9.014.

Nel capitolo dedicato al prestito sociale e in quello dedicato alle imposte, viene specificato in dettaglio l'incidenza delle varie voci nel calcolo delle imposte stesse.

Oltre alle considerazioni che seguiranno in merito al particolare momento che attraversiamo per via della pandemia covid-19, va qui segnalato che tra le misure messe in campo dal Governo, a sostegno delle imprese, la Cooperativa ha beneficiato dell'esenzione dal pagamento del saldo Irap 2019 per € 9.368 e della 1^a rata di acconto IRAP 2020 per € 11.090 oltre al contributo DL 34/2020, ricevuto a luglio pari ad € 51.772, per un totale di € 72.230.

Dette somme non sono imponibili ai fini fiscali.

Tale circostanza si è rivelata particolarmente utile, in particolare per sostenere i costi del personale, tanto che La Cooperativa ha richiesto la cassa integrazione in deroga, per un periodo piuttosto limitato.

L'azione della Cooperativa ha continuato a registrare un buon andamento, che ha confermato i segnali, già avvertiti nel 2019, di uscita dalla prolungata crisi che per anni ha investito il settore immobiliare. Infatti, si è registrato il completamento delle assegnazioni delle ultime due iniziative residenziali, quella di "Torre Parco", il cui cantiere terminerà nel corso del 2021, e quella di "Casa Trenno". Il timido miglioramento delle assegnazioni di box del parcheggio di Via Maffei, che si era avviato nel 2019, si è confermato, anche a seguito delle intervenute e mutate abitudini nelle mobilità connesse al sempre maggiore impiego dello *smart working*. Le spese fisse che gravano sulla Cooperativa per tale parcheggio (spese condominiali, oneri fiscali e mutuo residuo) sono

parzialmente compensate dagli introiti degli affitti con riscatto dei box, che hanno incontrato un discreto successo.

Come già negli ultimi tre esercizi, nemmeno in questo vi sono state ragioni e condizioni per operare svalutazioni di cespiti o attività; si sottolinea pertanto come il presente bilancio rappresenti ai Soci una situazione patrimoniale assolutamente realistica.

La liquidità della Cooperativa si è mantenuta in linea con quella dell'anno precedente ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni data da Legacoop è pari al 77%, a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30%.

A - Liquidità € 2.674.452

B - Prestito Sociale € 3.451.500

$A/B = 77\%$

Alla luce di tutto ciò, il risultato della Cooperativa può dirsi dunque positivo e soddisfacente, e rispondente agli obiettivi fissati dal Consiglio di Amministrazione e presentati all'Assemblea in occasione dell'approvazione del bilancio chiuso il 31 dicembre 2019.

Il Consiglio, infatti, ha perseguito con rigore una gestione molto cauta fissando obiettivi di contenimento delle spese e di estrema oculatezza nella valutazione di nuove iniziative.

A questo proposito, lo scorso anno si era sottolineato come la lunga crisi che aveva colpito il settore immobiliare ed in particolare quello abitativo, sembrasse ormai superata, anche se si intravedevano i segnali di grande incertezza conseguenti al rallentamento – quando non al blocco – di gran parte dell'economia a causa dell'emergenza sanitaria da covid-19.

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi proseguito nel valutare nuove iniziative residenziali a favore dei Soci con grande attenzione, avendo riguardo alle dimensioni e alle caratteristiche, cercando di cogliere il più possibile la loro rispondenza alle esigenze di una domanda abitativa già in continua evoluzione e che mostra già segni di una ulteriore, forte e rapida mutazione in relazione a stili di vita e lavorativi influenzati dall'emergenza sanitaria in atto.

Nella nota integrativa dello scorso esercizio si leggeva: "Le occasioni che il Consiglio di Amministrazione stava valutando, prima dell'esplosione della pandemia, rispondevano già largamente a tali requisiti e il percorso in tal senso, dovrà essere ulteriormente rafforzato". Ebbene tale indicazione ha trovato concretezza nel completamento dell'analisi e nella formalizzazione di accordi che consentiranno alla Cooperativa di proporre due nuove iniziative residenziali a Milano, una in Via Empedocle e l'altra in Via Salomone.

Le dimensioni sono simili e di poco superiori a quella di "Torre Parco" e, come quest'ultima, nelle immediate vicinanze di stazione della metropolitana, la cui presenza garantisce una risposta sostanzialmente universale, anche ai continui mutamenti nella mobilità. La prima delle due trova già alcune poste contabili nell'esercizio 2020. Compatibilmente con i tempi tecnico-amministrativi e l'espletamento, almeno dei passaggi burocratici preliminari, le due nuove residenze verranno lanciate e promosse nel corso dell'esercizio 2021.

Criteria di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Terreni	0
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15%
Altri beni:	
- Mobili e arredi	12%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Impianti Telefonici	20%
- Immobilizzazioni di costo unitario inferiore a € 516	100%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Gli immobili sono stati rivalutati avvalendoci del DL. 185/2008 e nel precedente esercizio della Legge 160/2019.

Il valore così determinato non eccede, in ogni caso, il valore di mercato.

Rimanenze e titoli

Le rimanenze, costituite dalla valorizzazione delle iniziative della Cooperativa sono state valutate nello specifico con i seguenti criteri.

I lavori in corso, formati da commesse di durata pluriennale sono stati valutati al costo.

Le unità immobiliari finite e non assegnate sono valutate al costo, mentre quelle assegnate sono valutate sulla base dei corrispettivi contrattuali.

La Cooperativa non possiede titoli.

Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate sono costituite da partecipazioni in altre imprese e precisamente dalla partecipazione nella Banca di Credito Cooperativo, valutata al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Crediti

I crediti sono stati iscritti al valore nominale.

Non è stato stanziato alcun fondo svalutazione, in quanto, il tipo di attività e la clientela della Cooperativa, sono tali da ritenere non dover iscrivere fondi rettificativi.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Nei crediti verso atri troviamo iscritto un pegno nei confronti di Vittoria Assicurazioni relativo all'iniziativa "Casa Trenno".

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla Cooperativa con istituti di credito, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Cooperativa nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c., e dal contratto collettivo di lavoro applicato.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i ricavi per le assegnazioni delle unità immobiliari sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con il rogito notarile;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte differite attive sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte differite attive viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo di detti crediti iscritti in bilancio.

L'ammontare delle imposte differite attive e passive vengono rideterminate nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio, si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa.

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	1.881.133	531.976	2.413.109
Danaro ed altri valori in cassa	51	331	382
Azioni ed obbligazioni non immob.	1.550	0	1.550
Crediti finanziari entro i 12 mesi	0	0	0
Altre attività a breve	0	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	1.882.734	532.307	2.415.041
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	1.147.206	-665.369	481.837
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	3.324.000	127.500	3.451.500
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	4.471.206	-537.869	3.933.337
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	-2.588.472	1.070.176	-1.518.296
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	0	0	0
Altri crediti non commerciali	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	1.987.015	789.019	2.776.034
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio/lungo periodo	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	1.987.015	789.019	2.776.034
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-1.987.015	-789.019	-2.776.034
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-4.575.487	281.157	-4.294.330

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	4.922.352		3.242.227	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-1.739.956	-35,35	1.124.920	34,70
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.025.846	41,16	3.394.065	104,68
Costi per servizi e godimento beni di terzi	628.351	12,77	502.933	15,51
VALORE AGGIUNTO	528.199	10,73	470.149	14,50
Ricavi della gestione accessoria	411.455	8,36	106.852	3,30
Costo del lavoro	118.271	2,40	107.319	3,31
Altri costi operativi	472.942	9,61	100.609	3,10
MARGINE OPERATIVO LORDO	348.441	7,08	369.073	11,38
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	19.114	0,39	21.077	0,65
RISULTATO OPERATIVO	329.327	6,69	347.996	10,73
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-212.921	-4,33	-177.129	-5,46
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	116.406	2,36	170.867	5,27
Imposte sul reddito	91.564	1,86	58.647	1,81
Utile (perdita) dell'esercizio	24.842	0,50	112.220	3,46

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	670.277	670.277
Rivalutazioni	150.000	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	185.097	185.097
Valore di bilancio	635.180	635.180
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	8.536	8.536
Ammortamento dell'esercizio	21.077	21.077
Altre variazioni	51.800	51.800
Totale variazioni	39.259	39.259
Valore di fine esercizio		
Costo	730.613	730.613
Rivalutazioni	150.000	150.000

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	206.174	206.174
Valore di bilancio	674.439	674.439

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	619.691	51.799	16.634	654.856
Impianti e macchinario	0	0	0	0
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0
Altri beni:	15.489	8.536	4.442	19.583
- Mobili e arredi	0	0	0	0
- Macchine di ufficio elettroniche	0	7.836	784	7.052
- Autovetture e motocicli	0	0	0	0
- Automezzi	0	0	0	0
- Beni diversi dai precedenti	0	700	3.659	-2.959
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0
Totali	635.180	60.335	21.076	674.439

Gli incrementi di € 8.536 si riferiscono, come da dettaglio che precede, ad acquisizioni di macchine d'ufficio Elettroniche ed altri beni e di € 51.800 al trasferimento nei beni strumentali di un box dell'iniziativa "Casa Trenno" la cui contropartita è stata iscritta nella voce "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni".

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	542.715	6.250	121.312	670.277
Rivalutazioni	150.000	-	-	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	73.024	6.250	105.823	185.097
Valore di bilancio	619.691	-	15.489	635.180
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	8.536	8.536
Ammortamento dell'esercizio	16.634	-	4.443	21.077
Altre variazioni	51.800	-	-	51.800
Totale variazioni	35.165	-	4.094	39.259
Valore di fine esercizio				

Costo	594.515	6.250	129.848	730.613
Rivalutazioni	150.000	-	-	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	89.659	6.250	110.265	206.174
Valore di bilancio	654.856	-	19.583	674.439

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Automezzi	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	65.708	33.630	0	0	21.974	0	121.312
Rivalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0		0
Fondo ammortamento iniziale	50.513	33.630	0	0	21.681	-1	105.823
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Arrotondamento							
Saldo a inizio esercizio	15.195	0	0	0	293	1	15.489
Acquisizioni dell'esercizio	0	7.836	0	0	700		8.536
Trasferimenti da altra voce	0	0	0	0	0		0
Trasferimenti ad altra voce	0	0	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	0	0	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	0	0	0	0	0		0
Rivalutazioni dell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	2.763	784	0	0	896	0	4.443
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Arrotondamento							1
Saldo finale	12.432	7.052	0	0	97	2	19.583

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di Legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Cooperativa al 31/12/2020, sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistici.

Descrizione	Rivalutazione L. 342/2000	Rivalutazione L. 2/2009	Rivalutazione L. 160/2019	Rivalutazione in deroga art. 2425 c.c.	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	0	128.000	150.000	0	278.000
Totali	0	128.000	150.000	0	278.000

Gli immobili strumentali della Cooperativa, come già relazionato negli esercizi precedenti, sono stati rivalutati nell'esercizio 2008, ai soli fini civilistici, in applicazione del D.L. 185/2008, convertito nella Legge n. 2/2009.

La rivalutazione è stata determinata in base al criterio del valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2008, per tutti gli immobili strumentali di proprietà.

La rivalutazione di € 128.000, è stata contabilizzata incrementando il costo storico degli immobili, in contropartita è stata iscritta un'apposita riserva di rivalutazione per il medesimo importo, la stima è stata fatta in base alla vita utile residua del cespite.

La Cooperativa si è avvalsa inoltre, nell'esercizio 2019, delle disposizioni in materia di rivalutazione, contenute nella legge di Bilancio 2020 n. 160/2019, in modo da adeguare il valore degli immobili strumentali a quello di mercato.

L'aliquota dell'imposta sostitutiva pari al 12 per cento per i beni ammortizzabili e al 10 per cento per quelli non ammortizzabili. Il pagamento di detta imposta sostitutiva avverrà , in tre esercizi e precisamente nel 2020-2021-2022 alla scadenza prevista per il pagamento delle imposte sui redditi.

La possibilità di affrancare la riserva generata da questa operazione di rivalutazione, è soggetta al versamento di un ulteriore 10% di imposta sostitutiva. Poiché la ratio della norma è non sottoporre a tassazione la distribuzione ai soci di detto saldo di rivalutazione, e la Cooperativa non può, per statuto distribuire dividendi, non abbiamo accantonato nulla in tal senso.

Qui di seguito esponiamo i valori rivalutati

IMMOBILE	COSTO STORICO	RIVALUTAZIONE L.2/2009	RIVALUTAZIONE L.160/2019	VALORE RIVALUTATO	IMPOSTA RIVAL. L.160/2019
Via Cilea	10.845	26.000	1.200	38.045	139
Via Borsa	14.670	102.000	1.200	117.870	139
Via Ippodomo 14	11.200		144.600	155.800	16.774
Via De Chirico 6/F	378.000		3.000	381.00	348
Totali	414.715	128.000	150.000	692.715	17.400

Si precisa che l'imposta sostitutiva è stata calcolata con l'aliquota del 10% sul 20% della rivalutazione da ritenersi importo incrementativo della voce Terreni che non è ammortizzabile.

Sul restante 80% l'aliquota utilizzata è stata del 12%

La prima rata di 1/3 di € 17.400= 5.800 è stata versata il 31 luglio 2020.

Attivo circolante

Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	3.035.443	4.282.456	7.317.899
Prodotti finiti e merci	7.716.154	(3.209.335)	4.506.819
Totale rimanenze	10.751.597	1.073.121	11.824.718

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

L'importo iscritto in bilancio relativo ai lavori in corso di esecuzione, pari ad Euro 7.317.899 viene rappresentato dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Iniziativa di Via S. Ampelio	124.693	124.693	0
Iniziativa di Via Borsa Ovest	118.829	118.829	0
Iniziativa Affori - Comasina	7.062.333	2.791.921	4.270.412
Iniziativa Empedocle	12.044	0	12.044
Totali	7.317.899	3.035.443	4.282.456

Le iniziative S. Ampelio, Borsa Ovest ed Empedocle sono state valutate al costo .

L'iniziativa Affori-Comasina, che riguarda la costruzione di n. 38 unità immobiliari con relative pertinenze, è stata valutata sulla base dei corrispettivi contrattuali ed in base allo stato avanzamento lavori, in quanto tutte assegnate.

Prodotti finiti

L'importo iscritto in bilancio è relativo a rimanenze di prodotti finiti consistenti nelle iniziative ultimate, in dettaglio rappresentati dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Iniziativa di Via Silla	322.000	322.000	0
Iniziativa di Via Avezzana	305.423	285.650	-19.773
Iniziativa di Via Segesta -Zamagna	641.883	426.314	-215.569
Iniziativa di Via Maffei	3.940.358	2.848.647	-1.091.711
Iniziativa di Via Beolchi	2.506.491	624.210	-1.882.282
Totali	7.716.154	4.506.819	-3.209.335

I criteri di valutazione sono stati i seguenti:

Iniziativa Silla: consiste in 46 box, la cui valutazione è stata fatta a valore di mercato, mantenendo il medesimo valore unitario degli esercizi precedenti. Si precisa che 5 box sono affittati.

La scelta di mantenere invariato il valore unitario dei box, risulta conforme ai dettami del codice civile L'art. 2426 comma 1 n. 9 stabilisce: "le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (costo storico), ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato se minore".

In concreto, la svalutazione delle rimanenze si può effettuare solo qualora il prezzo di mercato si sia ridotto rispetto al costo.

Iniziativa Avezzana: consiste in n.11 box tutti affittati, la valutazione è stata effettuata con il criterio del costo, un box è stato venduto nel corso dell'esercizio 2020.

Iniziativa Segesta-Zamagna: consiste in n.1 appartamento e n.1 box assegnati da rogitare valutati al prezzo di realizzo, e 7 box di cui 1 affittato, valutati al costo.

Iniziativa Maffei: consiste in n. 66 box di cui 18 assegnati da rogitare, 6 invenduti e 42 affittati con patto di futura vendita.

I box assegnati da rogitare sono stati valutati con il criterio del prezzo di realizzo, quelli locati con patto di futura vendita al prezzo di realizzo è stato sottratto il 75% del canone di affitto considerato acconto prezzo, mentre i box invenduti sono stati valutati al costo.

Nel corso del 2020 si è conclusa la transazione con la Società Fondamenta, alla quale sono stati assegnati 6 box affittati con patto di futura vendita.

Iniziativa Beolchi - Casa Trenno: consiste in 2 unità abitative e 3 box di cui 1 unità abitativa ed 1 box assegnati e da rogitare, 1 unità abitativa ed un box in affitto ed 1 box in affitto con patto di futura vendita.

La valutazione è stata effettuata, per quanto riguarda l'assegnato, con il criterio del prezzo di realizzo, il box affittato con patto di futura vendita, sottraendo il 75% del canone di affitto dal prezzo di realizzo, considerato acconto prezzo. L'unità abitativa e il box in affitto sono stati valutati al costo.

Si evidenzia inoltre che il totale delle variazioni negative di complessive € 3.209.335, è da attribuire, alle alienazioni effettuate nel corso del 2020.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	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	45.790	20.150	65.940	35.058	30.882

Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	78.369	(10.671)	67.698	67.698	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	98.638	(9.014)	89.624		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	308.040	100.165	408.205	158.205	250.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	530.837	100.630	631.467	260.961	280.882

Si evidenzia un incremento del valore dei crediti verso altri, di circa il 19% dovuto essenzialmente all'iniziativa Empedocle.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	65.940	65.940
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	67.698	67.698
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	89.624	89.624
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	408.205	408.205
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	631.467	631.467

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti Verso Soci	11.193	29.583	18.390
Crediti verso clienti	3.714	3.714	0
Crediti verso soci per penali CasaTrenno	0	0	0
Crediti verso clienti per fatture da emettere	30.882	32.642	1.760
Arrotondamento	1	1	0
Totale crediti verso clienti	45.790	65.940	20.150

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES/IRPEF	63.029	-31.201	31.828
Crediti IRAP	0	6.060	6.060
Crediti IVA	15.323	14.478	29.801
Altri crediti tributari	17	-7	10
Arrotondamento	0	-1	-1
Totali	78.369	-10.671	67.698

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	308.040	158.205	-149.835
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	333	0	-333
- costituzione pegno Vittoria assicurazioni	300.000	150.000	-150.000
- Crediti diversi anticipo polizza Car Affori	7.092	7.092	0
- altri	615	1.113	498
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	0	250.000	250.000
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
Altri crediti:			
- Crediti anticipo area Empedocle oltre 12 mesi	0	100.000	100.000
- Costituzione pegno Vittoria assicurazioni oltre 12 mesi	0	150.000	150.000
Totale altri crediti	308.040	408.205	100.165

I crediti esigibili oltre 12 mesi sono aumentati rispetto all'esercizio precedente a seguito dell'iscrizione "anticipo area Empedocle " per € 100.000 e del "Pegno Vittoria Assicurazioni" che nell'esercizio 2019 è stato esposto interamente nei crediti esigibili entro l'esercizio per € 300.000.

Nel 2020, invece, quest'ultimo importo è stato suddiviso al 50% tra i crediti entro i 12 mesi ed al 50% tra i crediti oltre i 12 mesi.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile) sono costituite da partecipazione nella banca di Credito Cooperativo per € 1.550 che non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio 2019.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.881.133	531.976	2.413.109
Denaro e altri valori in cassa	51	331	382
Totale disponibilità liquide	1.881.184	532.307	2.413.491

Nel dettaglio come segue

Depositi bancari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Banca Popolare di Milano c/c 4172	50	53	3
Intesa San paolo 2471	173.982	158.886	-15.097
UBI Banca 1342	705.659	1.269.483	563.824
Banca Popolare di Milano c/c 240	357.509	413.351	55.842
Unipol Banca c/c 100369	10.038	5.633	-4.405
Intesa San Paolo 8578	633.895	565.703	-68.192
Totali	1.881.133	2.413.109	531.975

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	96.661	-6.973	89.688
Totale ratei e risconti attivi	96.661	-6.973	89.688

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
- su polizze assicurative	37.773	-15.947	21.826
- su canoni di locazione	1.186	-391	795
- su servizi	35.321	-2.985	32.336
- Fidejussioni e spese condominiali	22.381	12.349	34.730
- altri	0	1	1
Ratei attivi:	0	0	0
Totali	96.661	-6.973	89.688

La tabella che precede, dettaglia le voci dei risconti attivi, cioè costi e oneri sostenuti nel 2020 ma di competenza di esercizi successivi.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 1.524.230 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	78.343	1.200	1.090		78.453
Riserve di rivalutazione	260.600	-	-		260.600
Riserva legale	638.301	7.453	-		645.754
Altre riserve					
Riserva straordinaria	40.465	-	-		40.465
Varie altre riserve	368.594	18.144	-		386.738
Totale altre riserve	409.059	18.144	-		427.203
Utile (perdita) dell'esercizio	24.842	-	24.847	112.220	112.220
Totale patrimonio netto	1.411.145	26.797	25.932	112.220	1.524.230

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile	171.739
Fondo tasa ammissione soci	180.501
Riserva Legge n. 112 del 15.06.2002	34.469
Riserve facoltative	8
Riserva per conversione in Euro	21
Totale	386.738

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	78.453			78.453
Riserve di rivalutazione	260.600	C	B	260.600
Riserva legale	645.754	U	B	645.754
Altre riserve				
Riserva straordinaria	40.465	U	B	40.465
Varie altre riserve	386.738	C-U	B	386.738
Totale altre riserve	427.203			427.203
Totale	1.412.010			1.412.010

Quota non distribuibile				1.412.010
-------------------------	--	--	--	-----------

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

Al 31/12/2020 il Patrimonio netto ha avuto un incremento di € 113.085 mentre l'utile al netto delle imposte è passato da € 24.842 ad € 112.220.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	49.232
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.740
Utilizzo nell'esercizio	833
Totale variazioni	4.907
Valore di fine esercizio	54.139

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	3.324.000	127.500	3.451.500	3.451.500	-
Debiti verso banche	3.134.221	123.650	3.257.871	481.837	2.776.034
Acconti	1.683.368	1.314.678	2.998.046	2.998.046	-
Debiti verso fornitori	959.668	18.193	977.861	907.727	70.134
Debiti tributari	234.889	-78.553	156.336	90.470	65.866
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.603	299	6.902	6.902	-
Altri debiti	3.073.339	122.285	3.195.624	347.166	2.848.458
Totale debiti	12.416.087	1.628.052	14.044.139	8.283.648	5.760.492

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	1.147.206	481.837	-665.369
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	180.748	158.868	-21.880
Mutui	966.458	322.969	-643.489
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	1.987.015	2.776.034	789.019
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	1.987.015	2.776.034	789.019
Totale debiti verso banche	3.134.221	3.257.871	123.650

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	364.559	2.998.046	2.633.487
Anticipi per lavori in corso su ordinazione e finiti	171.464	2.998.046	2.826.582
Altri anticipi:			
- Debiti vs. Ferrari P. - Immobiliare Bettolina	193.095	0	-193.095
b) Acconti oltre l'esercizio	1.318.809	0	-1.318.809
Anticipi per lavori in corso su ordinazione	1.273.858	0	-1.273.858
Caparre	44.951	0	-44.951
Totale acconti	1.683.368	2.998.046	1.314.678

La voce caparre per € 44.951 dell'esercizio precedente è costituita da depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione. Per una migliore esposizione in bilancio è stata spostata in altri debiti oltre l'esercizio alla voce "depositi cauzionali" per un valore di € 36.012.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	959.668	907.727	-51.941
Fornitori entro esercizio:	439.537	580.750	141.213
Fatture da ricevere entro esercizio:	520.131	326.977	-193.154
Arrotondamento	0	0	
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	70.134	70.134
Fornitori oltre l'esercizio:	0	0	0
Fatture da ricevere oltre esercizio:	0	70.134	70.134
Arrotondamento	0	0	
Totale debiti verso fornitori	959.668	977.861	18.193

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti tributari entro l'esercizio	136.018	90.470	-45.548
Erario conto Iva	48.053	48.053	0
Erario c7rit.fiscali lavoro dipendente	4.473	3.909	-564
Erario Addizionale regionale	0	267	267
Erario Addizionale Comunale	0	161	161
Erario c/ Irap	24.326	0	-24.326
Erario c/ritenute lavoro autonomo	16.375	6.408	-9.967
Erario ritenute redditi capitali	25.392	25.872	480
Erario imposta sostitutiva rivalutazione	17.400	5.800	-11.600
b) Debiti tributari oltre l'esercizio	98.871	65.866	-33.005
Erario c/iva	98.871	60.066	-38.805
Erario c/imposta sostitutiva rivalutazioni immobili	0	5.800	5.800
Totale debiti	234.889	156.366	-78.553

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	6.603	6.885	282
Debiti verso Inail	0	16	16
Arrotondamento	0	1	1
Totale debiti previd. e assicurativi	6.603	6.902	299

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	238.868	347.166	108.298
Debiti verso amministratori e sindaci	71.888	44.513	-27.375
Debiti verso soci	140.344	121.224	-19.120
Altri debiti:			
- altri	26.636	181.429	154.793
b) Altri debiti oltre l'esercizio	2.834.471	2.848.458	13.987
Debiti verso amministratori e sindaci	36.000	18.000	-18.000
Debiti verso soci	29.810	25.785	-4.025
Altri debiti:			
- altri	2.768.661	2.804.673	36.012
Totale Altri debiti	3.073.339	3.195.624	122.285

Dettaglio composizione voce altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri entro esercizio:	26.636	181.429	154.793
Impiegati conto competenze	0	372	372
Impiegati c/ferie Roll	71.888	1.593	-7.795
Impiegati c/14^mensilità	3.751	3.566	-185
Debiti previdenza complementare	204	207	3
Arrotondamenti retribuzioni	17	13	-4
Debiti interessi e spese banca da liquidare	13.174	12.493	-681
Debiti imposta bolla fattura elettronica	102	122	20
Ritenuta 5% appalto Affori	0	163.063	163.063
b) Altri oltre l'esercizio:	2.768.661	2.804.673	36.012
Debiti v/comune Milano Maffei	2.724.441	2.724.441	0
Debiti comune Milano IMU-TASI Trenno	44.220	44.220	0
Depositi cauzionali	0	36.012	36.012

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	3.451.500	3.451.500
Debiti verso banche	3.257.871	3.257.871
Acconti	2.998.046	2.998.046
Debiti verso fornitori	977.861	977.861
Debiti tributari	156.336	156.336
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.902	6.902
Altri debiti	3.195.624	3.195.624
Debiti	14.044.139	14.044.139

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

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	441.408	3.099.003	3.099.003	10.945.136	14.044.139

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	3.451.500	3.451.500
Debiti verso banche	3.099.003	3.099.003	158.868	3.257.871
Acconti	-	-	2.998.046	2.998.046
Debiti verso fornitori	-	-	977.861	977.861
Debiti tributari	-	-	156.336	156.336
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	6.902	6.902
Altri debiti	-	-	3.195.624	3.195.624
Totale debiti	3.099.003	3.099.003	10.945.137	14.044.139

Finanziamenti effettuati da soci della Cooperativa

Informazioni sui finanziamenti effettuati dai soci

Il prestito sociale è un'importante fonte di finanziamento per le Cooperative e consiste nell'apporto, da parte dei soci, di capitali rimborsabili.

Per poter essere attuato, il prestito soci deve essere previsto dallo Statuto il quale ne definisce le modalità di raccolta e di impiego, nonché la natura fruttifera o infruttifera.

Gli interessi riconosciuti ai soci sui prestiti effettuati alla Cooperativa dai soci stessi, è limitata dall'art.1, c.465 L. 311/2004, che ha previsto la loro indeducibilità per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai Buoni Fruttiferi Postali (B.F.P.) aumentato dello 0,90%. Ne consegue che gli interessi corrisposti o anche capitalizzati, riconosciuti ai soci a tassi superiori, ai fini della determinazione della quota deducibile, devono venire ricalcolati facendo riferimento non al tasso e alle decorrenze applicate, ma alle decorrenze e al tasso dei B.F.P. aumentato dello 0,90%.

Tale specifica limitazione alla detrazione degli interessi ne consente l'esclusione dal calcolo per la determinazione della quota deducibile in relazione al ROL ex art. 96 TUIR.

Il prestito effettuato alle Cooperative dai soci persone fisiche, ai fini della applicabilità della ritenuta a titolo d'imposta (art. 13 D.P.R. 601/1973) ha due limitazioni: l'ammontare del prestito ed il tasso di interesse applicabile, pari a quello massimo delle emissioni dei buoni postali fruttiferi maggiorato di 2,5 punti.

Se vengono rispettati questi due limiti, la ritenuta sugli interessi nella misura del 26% è applicata a titolo definitivo, mentre il mancato rispetto anche solo di una delle condizioni citate, comporta l'inapplicabilità in toto del regime agevolato e la ritenuta assume la natura di acconto.

L'ammontare massimo delle somme prestate dal socio persona fisica e dai soci delle società semplici agricole socie, è soggetto, ai sensi dell'art. 21 c. 6 L. 59/1992, ad aggiornamento triennale sulla base dell'indice Istat annuo dei prezzi al consumo, per il triennio 2019/2021 è determinato in:

- € 74.595,57 per le Cooperative di manipolazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e quelle di produzione e lavoro nonché per le Cooperative edilizie di abitazione;
- € 37.297,78 per le altre Cooperative.

Ai fini di detta agevolazione, i prestiti devono essere effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, pertanto la raccolta non può eccedere le ordinarie esigenze della Cooperativa per l'espletamento delle attività di gestione.

La raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della legge 17 febbraio 1971 n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti, come in precedenza illustrato.

Con la legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017), il legislatore ha previsto alcune novità con riferimento al prestito sociale nelle Cooperative; in particolare, il c. 238 prevede l'obbligo, per le società Cooperative che ricorrono al prestito sociale, di impiegare le somme raccolte in operazioni strettamente funzionali al perseguimento dell'oggetto o scopo sociale.

Le somme, ad esempio, non possono essere utilizzate per svolgere investimenti finanziari. Inoltre, come disposto dal successivo c. 239, l'art. 2467 del C.C., che prevede la postergazione dei finanziamenti soci, non si applica alle somme versate dai soci alle Cooperative a titolo di prestito sociale.

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

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

La sezione V della delibera della Banca d'Italia recante " Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche" pubblicata l'8 novembre 2016 , entrato in vigore il primo gennaio 2017 , si occupa della raccolta del risparmio presso i soci e chiarisce che "le Cooperative possono raccogliere risparmio presso i soci purché tale facoltà sia prevista nello Statuto", fermo restando che "è comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata".

Il paragrafo 3 della Sezione V in esame, si occupa delle Cooperative e si evidenziano tre principi:

1. "Le società Cooperative possono effettuare raccolta del risparmio presso i propri soci". Lo status di socio è l'unico requisito richiesto, nessuna correlazione viene evidenziata rispetto all'anzianità del socio stesso.

2. "L'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato" costituisce il limite patrimoniale da moltiplicare per tre, oltre il quale non è consentita la raccolta di risparmio.

La presenza di specifiche garanzie che assistono l'emissione del prestito sociale, consentono alla Cooperativa l'innalzamento del limite patrimoniale al quintuplo del patrimonio.

Viene inoltre precisato che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle Cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Nel nuovo regolamento non è più possibile maggiorare il valore del patrimonio di un ammontare pari al 50 per cento della differenza, qualora positiva, tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale e/o residenziale, considerato ai fini dalla determinazione dell'ICI (ora IMU) ed il valore di carico in bilancio degli stessi, al netto dei fondi ammortamento, con informativa, al riguardo, in nota integrativa.

3. La raccolta del risparmio a vista è comunque preclusa ai soggetti diversi da quelli finanziari. Per raccolta a vista si intende quella che può essere rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento o con preavviso inferiore a 24 ore.

Precisiamo che La nostra Cooperativa non ha depositi a vista.

Sempre la legge di Bilancio 2018 (cc. da 238 a 243) ha previsto restrizioni ai limiti della raccolta del prestito sociale delle Cooperative, demandandone l'attuazione al Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio (CICR) che doveva provvedere entro il 30.06.2018, con propria deliberazione disciplinando la prevista fase transitoria per l'adeguamento.

A tutt'oggi tale delibera non è ancora stata adottata.

Alla luce di quanto sopra esposto qui di seguito rappresentiamo il prospetto a dimostrazione del rispetto dei limiti precedentemente illustrati e ad oggi vigenti.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto -

Raccolta di risparmio presso Soci

I	DESCRIZIONE	31/12/2020
A	Valore del prestito sociale	3.451.500
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.411.145
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	4.233.435

Variazioni del prestito sociale

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2019	3.324.000

	Versamenti del periodo	502.500
	Interessi Capitalizzati	0
	Prelievi del periodo	375.000
	Saldo al 31.12.2020	3.451.500

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2016	2017	2018	2019	2020
Prestito sociale	3.031.500	2.953.000	3.101.500	3.324.000	3.451.500
N. Soci a fine anno	4.651	4.720	4.694	3.987	3.993
N. Soci ammessi nell'anno	43	86	77	78	48
N. Soci receduti nell'anno	20	17	103	785	42

Gli interessi sul prestito sociale non vengono capitalizzati, ma liquidati ai soci finanziatori.

Gli interessi lordi liquidati per il 2020 ammontano a € 99.506,88. Avendo superato il limite previsto dall'art. 15 legge 59/1992, il presente bilancio viene certificato dalla Società Ria Grant Thornton SPA.

Indici di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		1.524.230
B)	Fondi per rischi e oneri	0	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0	
4	Debiti verso banche	2.776.034	

6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	70.134		
12	Debiti tributari	65.866		
14	Altri	2.848.458		
	Totale debiti medio/lunghi		5.760.492	
A	Totale Pat + Dm/I		7.284.722	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	0		
	II - Materiali	674.439		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale AI		674.439	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	10,80	sup. a 1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 10,80$ superiore a 1, quindi un indice estremamente positivo.

Nell'attivo circolante sono iscritte rimanenze con possibilità di smobilizzo difficoltoso, si ritiene quindi rappresentare un ulteriore indice di struttura finanziaria che tiene conto di detti valori iscritti nell'attivo immobilizzato anziché in quello circolante, come da prospetto che segue:

Iniziativa	Esercizio 2020
S.Ampelio	124.693
Borsa Ovest	118.829
Silla	322.000
Avezzana	285.650
Segesta-Zamagna	278.064
Maffei	2.025.482
Totali	3.154.718

Si precisa che nei valori delle rimanenze sopra riportate non si è tenuto conto delle unità immobiliari alienate nel 2021 relativamente alle iniziative Avezzana, Segesta-Zamagna e Maffei.

Indice di struttura finanziaria che tiene conto delle rimanenze indicate nel precedente prospetto

(Pat + Dm/l) / AI				
	Patrimonio netto		1.524.230	
B)	Fondi per rischi e oneri	0		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Verso banche	2.776.034		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	70.134		
12	Debiti tributari	65.866		
14	Altri	2.848.458		
	Totale debiti medio/lunghi		5.760.492	
A	Totale Pat + Dm/l		7.284.722	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	0		
	II - Materiali	674.439		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
	Magazzino	3.154.718		
B	Totale AI		3.829.157	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,90	sup a 1

Indice di struttura finanziaria A / B = 1,90 superiore a 1, quindi un indice, anche in questo caso positivo.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	5.316	-4.233	1.93
Risconti passivi	15.229	-3.477	11.752
Totale ratei e risconti passivi	20.545	-7.700	12.845

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi:	15.229	-3.477	11.752
- su canoni di locazione	15.229	-3.477	11.752
Ratei passivi:	5.316	-4.223	1.093
- su servizi bancari	0	30	30
- su polizza assicurativa	0	48	48
- su affitti passivi	0	0	0
- su spese condominiali da liquidare	5.316	-4.301	1.015
Totali	20.545	-7.700	12.845

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	4.922.352	3.242.227	-1.680.125
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-1.739.956	1.073.120	2.813.076
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	51.800	51.800
Altri ricavi e proventi	411.455	106.852	-304.603
Totali	3.593.851	4.473.999	880.148

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita unità immobiliari	3.086.469
Affitti unità immobiliari	155.758
Totale	3.242.227

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	3.242.227
Totale	3.242.227

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Rimborso imposta di bollo	356	422	66
Rimborso spese Avezzana	4.887	5.648	761
Rimborso spese Maffei	18.645	16.641	-2.004
Rimborso Spese Pru San Siro	2.974	3.253	279
Rimborso spese Beolchi/Casa Trenno	969	1.309	340
Omaggi su acquisti	358	275	-83
Rimborsi spese	3.023	3.732	709
Sopravvenienze Attive	380.240	3.315	-376.925
Sopravvenienze Attive non tassate	0	20.458	20.458
Contributo fondo perduto D.L. 34/2020	0	51.772	51.772
Arrotondamenti	3	25	22
Totali	411.455	106.850	-304.605

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.025.846	3.394.065	1.368.219	67,54
Per servizi	621.830	496.502	-125.328	-20,15
Per godimento di beni di terzi	6.521	6.431	-90	-1,38
Per il personale:				
a) salari e stipendi	85.171	75.846	-9.325	-10,95
b) oneri sociali	23.309	20.492	-2.817	-12,09
c) trattamento di fine rapporto	6.601	5.740	-861	-13,04
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0
e) altri costi	3.190	5.241	2.051	64,29
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
b) immobilizzazioni materiali	19.114	21.077	1.963	10,27
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0	0
d) svalut.ni crediti att. circolante	0	0	0	0
Variazioni delle rimanenze di materie,	0	0	0	0

sussidiarie, di cons. e merci				
Accantonamento per rischi	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	
Oneri diversi di gestione	472.942	100.609	-372.333	-78,73
Arrotondamento	0	0	0	*
Totali	3.264.524	4.126.003	861.479	

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	92.157
Altri	124.425
Totale	216.582

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Interessi ed altri oneri finanziari relativi a:			
- Interessi passivi bancari	7.849	9.100	1.251
- Interessi passivi prestito sociale	97.660	99.507	1.847
- Interessi passivi Pru San Siro	9.510	6.542	-2.968
- Interessi passivi Maffei	13.107	7.700	-5.407
- Interessi passivi CasaTrenno	69.795	26.204	-43.591
- Interessi passivi Affori	5.082	42.610	37.528
- Interessi passivi Rateizzazione Imposte	2.432	3.992	1.560
- Interessi passivi diversi	4.338	0	-4.338
- Spese Mutuo Affori	0	10.425	10.425
- Interessi rateizzazione oneri Affori	1.651	1.696	45
- Sanzioni amministrative	946	5.895	4.949
- Spese Mutuo Pru San Siro	0	2.316	2.316
- Spese Mutuo Maffei	595	595	0
- Arrotondamenti	1	0	-1
Totali	212.966	216.582	3.616

Il prospetto che precede evidenzia in linea generale oneri sostanzialmente immutati rispetto all'esercizio 2019, con delle diminuzioni degli interessi passivi sostenuti per la realizzazione della iniziativa conclusa di "Casa Trenno" ed un incremento per quella in corso di "Affori".

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	51	51
Interessi su finanziamenti	39.402	39.402
Totali	39.453	39.453

La voce interessi su finanziamenti è relativa agli interessi di prefinanziamento Affori.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si riportano i singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali, con indicazione dell'importo e della relativa natura.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri ricavi e proventi	51.772	Contributo a fondo perduto D.L. 34/2020
Altri ricavi e proventi	20.458	Sopravvenienze attive non tassate: IRAP non dovuta 2019-2020
Altri ricavi e proventi	-	Rilascio fondi per oneri e rischi
Altri ricavi e proventi	-	Proventi diversi
Proventi da partecipazioni	-	Proventi e plusvalenze da partecipazioni - Part. Exemp.
Totale	72.230	

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	41.688	7.945	19,06	49.633
Imposte anticipate	49.876	-40.862	-81,93	9.014
Totali	91.564	-32.917		58.647

Le imposte correnti hanno avuto un incremento in linea con l'aumento dell'utile ante imposte, mentre le imposte anticipate sono diminuite in quanto nell'esercizio precedente ha inciso, tra l'altro, lo storno del fondo rischi tassato negli esercizi precedenti.

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione di quanto sopra descritto.

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Emolumenti amministratori non corrisposti	33.141	0	-15.141	0	18.000	0
Interessi passivi non dedotti ed eccedenza ROL	373.667	0	-26.602	0	347.065	0
Amm.to rivalutazione	3.600	3.600	3.600	3.600	7.200	7.200
Totale differenze temporanee deducibili	410.408	3.600	-38.143	3.600	372.265	7.200
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	98.498	140	-9.154	141	89.344	281
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Arrotondamento	0	0			0	0
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	98.498	140	-9.154	141	89.344	281
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	98.638		-9.013		89.625	
- imputate a Conto economico			-9.014			
- imputate a Patrimonio netto			1			

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	170.867	
Onere fiscale teorico %	24	41.008
Utile al netto delle imposte	112.220	
VARIAZIONI IN AUMENTO		
- IRES	27.454	
- IRAP	22.179	
- IMU	50.319	
- Compensi Amministratori non pagati	18.000	
- spese autovetture	4.018	
- sopravvenienze passive	14.228	
- spese telefoniche	475	
- Rigiro Imp.ant.	9.014	
- multe e ammende	5.895	
- ammortamento non deducibile	3.126	
- ammortamento rivalutazione immobili	3.600	
-- erogazioni liberali	522	
- interessi dilazione non deducibili	3.992	
- interessi non deducibili prestito sociale	67.996	
- Imposte anticipate	14.338	
- altri costi non deducibili	281	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE		
- Compensi amministratori anni precedenti	-33.141	
- Interessi RoI deducibili	-26.602	
- Contributo Fondo perso DL 34/2020	-51.772	
- Deduzione Irap	-10.898	
- Imposte anticipate	-5.324	
-Variazione in diminuzione utile non tassato	-84.752	
-imu deducibile 60%	-6.566	
-Sopravvenienze attive non tassate	-20.458	

- Erogazioni liberali	-420	
-Ace	-3.332	
Imponibile IRES	114.392	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		
IRES corrente per l'esercizio		27.454

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	455.315	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- IMU	50.319	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	152.463	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
Sopravvenienze attive Irap decreto rilancio	-11.090	
Totale	647.007	
Onere fiscale teorico %	3,90	25.233
Deduzioni:		
- INAIL	450	
- Contributi previdenziali	22.058	
- Deduzione forfetaria personale dipendente	25.125	
- Ulteriore deduzione costo residuo personale dipendente	30.687	
Totale	78.320	
Imponibile IRAP	568.687	
IRAP corrente per l'esercizio		22.179
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		-3.054

Il DL 34/2020 ha previsto che i contribuenti con volume d'affari inferiore a 250 milioni di euro non siano tenuti al versamento del saldo Irap 2019 e del primo acconto Irap 2020; l'onere effettivo risulta essere al netto della sopravvenienza attiva iscritta di € 11.090.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2020.

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2020, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	117.833	14.196

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) Ria Grant Thornton S.p.A.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.300

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

	Importo
Garanzie	8.050.108

Di seguito viene fornita la composizione e la variazione dei conti d'ordine

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazioni
Polizze fideiussorie Assicurative varie aree	365.444	365.444	0
Polizze fideiussorie BPM varie aree	1.140.350	1.140.350	0
Polizze fideiussorie Assicurative Maffei	2.724.441	2.724.441	0
Polizze Fideiussorie Assicurative Beolchi Casa Trenno	741.333	741.333	0
Polizza Assic.Affori	846.088	846.088	0
Polizza Fideiussorie 210 Soci Affori	0	2.232.452	2.232.452
Totali	5.817.656	8.050.108	2.232.452

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2020, né patrimoni destinati a specifici affari né ha contratto finanziamenti destinati a specifici affari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

Permane comunque la situazione di incertezza dovuta al protrarsi della pandemia covid-19 che, pur non avendo avuto effetti negativi sulle assegnazioni, in gran parte avvenute prima del marzo 2020, sta inevitabilmente rallentando l'attività del 2021 ed impone agli amministratori estrema cautela nella valutazione delle nuove iniziative, come meglio dettagliato nella parte relativa alle attività svolte.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Cooperativa non utilizza strumenti derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Cooperativa non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e di Società controllanti.

Informazioni relative alle Cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Informazioni ex art 2512- 2513 -2528 - 2545 Codice Civile

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società Cooperative - sezione Cooperative a mutualità prevalente - al numero A105717 variabile come richiesto dall'ultimo comma, dell'articolo 2512, c.c.

La stessa viene inoltre definita Cooperativa di consumo in quanto, come previsto dall'art.2512 C.C. svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni e servizi .

Al fine di dimostrare il possesso del requisito della "prevalenza", di cui all' art.2513 C.C si è proceduto, in ossequio alle norme regolamentari di cui sopra, dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili.

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, Punto A1 del codice civile:

A - Ricavi delle vendite e delle prestazioni totali: € 3.242.227

B - Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci € 0

Rapporto Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci: B/A:0%

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'articolo 2513 c.c. sia raggiunto, poiché l'attività svolta con i soci rappresenta il 100 % dell'attività complessiva.

Compagnie sociale e ammissione nuovi soci

Ai sensi dell'art. 2528 C.C. si informa inoltre che la Cooperativa nell'anno 2020 ha deliberato l'ammissione di n. 48 nuovi soci, tenendo conto delle rispettive qualità professionali, le domande di ammissione sono state tutte accolte.

Movimentazione soci avvenuta nell'esercizio 2020

Totale soci al 31/12/2019	3.987
Domande di ammissione pervenute	48
Domande di ammissione esaminate	48
Domande di ammissione accolte	49
Recesso - esclusione soci	42
Di cui esclusione in quanto irrecuperabili	0
Recesso di soci accolti	42
Totale rimborsi per soci receduti di cui € 226,24 non rimborsati perché lasciati in Cooperativa	€ 9.180,52
Restituzione quote socio risultato irreperibile esercizio precedente	€ 25
Totale Soci al 31/12/2020	3.993

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

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala l'importo delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria:

Contributo a Fondo Perduto D.L. 34/2020 € 51.772.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- 30% a Riserva legale	33.666
- 3% a Fondi Mutualistici	3.367
- a Riserva indivisibile	75.187
Totale	112.220

Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 26 Aprile 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

GINI ANGELO

Il sottoscritto GINI ANGELO, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della Cooperativa.