

# SOC.COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	VIA SAINT DENIS, 100 SESTO SAN GIOVANNI MI
<b>Codice Fiscale</b>	03536150158
<b>Numero Rea</b>	MI 448231
<b>P.I.</b>	00754960961
<b>Capitale Sociale Euro</b>	7.260 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' COOPERATIVA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	411000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A150217

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	4.055
II - Immobilizzazioni materiali	11.051.203	13.576.853
III - Immobilizzazioni finanziarie	9.399	9.081
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>11.060.602</b>	<b>13.589.989</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	1.642.665	2.044.472
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	334.509	172.073
<b>Totale crediti</b>	<b>334.509</b>	<b>172.073</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.716	1.716
IV - Disponibilità liquide	1.288.066	783.655
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.266.956</b>	<b>3.001.916</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>4.542</b>	<b>-</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>14.332.100</b>	<b>16.591.905</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	7.260	6.784
III - Riserve di rivalutazione	835.590	835.590
IV - Riserva legale	1.775.069	719.703
VI - Altre riserve	(1)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.593.398	1.088.006
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.211.316</b>	<b>2.650.083</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>355</b>	<b>13.555</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.855.085	6.298.872
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.265.344	7.502.561
<b>Totale debiti</b>	<b>8.120.429</b>	<b>13.801.433</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>-</b>	<b>6.834</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>14.332.100</b>	<b>16.591.905</b>

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	788.734	1.175.137
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(401.807)	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(401.807)	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.146.479	1.893.035
Totale altri ricavi e proventi	4.146.479	1.893.035
Totale valore della produzione	4.533.406	3.068.172
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.985	9.040
7) per servizi	337.174	881.047
9) per il personale		
a) salari e stipendi	19.690	35.137
b) oneri sociali	4.828	8.098
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.491	2.549
c) trattamento di fine rapporto	1.491	2.549
Totale costi per il personale	26.009	45.784
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	12.476	12.851
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.055	4.055
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.421	8.796
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	31.292	852
Totale ammortamenti e svalutazioni	43.768	13.703
12) accantonamenti per rischi	-	120.000
13) altri accantonamenti	-	121.898
14) oneri diversi di gestione	105.208	369.390
Totale costi della produzione	516.144	1.560.862
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	4.017.262	1.507.310
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni		
altri	88	139
Totale proventi da partecipazioni	88	139
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	934	359
Totale proventi diversi dai precedenti	934	359
Totale altri proventi finanziari	934	359
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	291.580	404.892
Totale interessi e altri oneri finanziari	291.580	404.892
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(290.558)	(404.394)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	729
Totale svalutazioni	-	729

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(729)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	3.726.704	1.102.187
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	133.306	14.181
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	133.306	14.181
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.593.398	1.088.006

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2017.

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.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

In particolare nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del caratteristico rapporto Socio-Cooperativa che la contraddistingue. A tal fine oltre ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sono stati utilizzati, ove incompatibili o insufficienti, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall' A.N.C.Ab. della Lega Nazionale Cooperative e Mutue.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Ai sensi del 7° comma dell'art. 2435-bis del codice civile viene omessa la Relazione sulla Gestione, in quanto nella presente Nota Integrativa sono previste le informazioni richieste ai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c.

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 evidenzia un risultato d'esercizio positivo di euro 3.593.398.

Questo risultato è stato reso possibile dal piano di dismissione di parte del patrimonio della Cooperativa assegnato a proprietà indivisa, che come tutti sapete riguarda gli edifici Tor 1, Tor 2, Tor 3, Tor 4.

Si tratta di un patrimonio immobiliare di 220 alloggi assegnati ad altrettanti soci, di questi in 158 hanno aderito alla proposta di cessione, superando ampiamente la percentuale del 50% prevista dalla legge.

L'iter procedurale di tale operazione, è iniziato con l' assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 28 novembre 2014, che ha modificato lo Statuto della Cooperativa rendendo possibile la cessione degli alloggi assegnati a proprietà indivisa.

Successivamente, come previsto dalla legge Ferrarini Botta si sono tenute due assemblee con all' ordine del giorno la "Proposta di trasformazione del regime di proprietà indivisa in proprietà individuale degli alloggi costituenti gli insediamenti costruttivi realizzati dalla Cooperativa in via Saint Denis Tor 1, via Maffi Tor 2, via Campestre e via Livorno Tor 4 e relativa autorizzazione alla cessione in proprietà ai soci già assegnatari".

La prima assemblea tenutasi il 14 dicembre 2015 ha approvato a larghissima maggioranza la proposta di trasformazione e autorizzazione alla cessione. Proposta poi confermata dalla seconda assemblea tenutasi il 15 febbraio 2016.

Dopo un gravoso lavoro del consiglio di amministrazione, del personale e dei tecnici che hanno collaborato con il CDA, in data 28 giugno 2016 si è giunti alla stipula con l' Amministrazione Comunale di Sesto San Giovanni della Convenzione che autorizza la cessione in proprietà degli alloggi assegnati in godimento.

La Convenzione stipulata ha comportato un impegno economico importante, perché prevedeva la restituzione al Comune ed agli Enti erogatori delle agevolazioni di cui la Cooperativa ha beneficiato in fase di realizzazione degli stabili interessati al piano, nello specifico nel 2016 sono state restituite al Comune le seguenti somme:

Tor 1 - € 159.919,08	per riscatto diritto di proprietà
Tor 2 - € 246.913,60	per riscatto diritto di proprietà
Tor 3 - € 466.413,26	per riscatto terreno in diritto di superficie
Tor 4 - € 377.819,17	per riscatto terreno in diritto di superficie

Totale restituzioni al Comune € 1.251.065,11

Inoltre sono stati versati, sempre nel 2016, al Comune di Sesto San Giovanni ed alla Regione Lombardia € 216.867,00 a titolo di restituzione dei Contributi Comunali e Regionali a suo tempo erogati.

Si è quindi potuto procedere a partire dal mese di luglio 2016 alla stipula dei primi rogiti.

Alla data del 31 dicembre 2017 i rogiti effettuati risultano essere 141 così distribuiti:

Tor 1	23 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro	1.391.000,00
Tor 2	44 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro	2.646.000,00
Tor 3	43 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro	2.925.000,00
Tor 4	31 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro	2.325.000,00

## **Criteri di formazione**

### **Redazione del bilancio**

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 e all'art. 2423-bis comma 2 codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro

### **Principi di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

### **Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio**

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio

## **Criteri di valutazione**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

## **Altre informazioni**

### **Valutazione poste in valuta**

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

### **Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

**Informazioni ai sensi dell'art. 1, comma 125, legge 124/2017**

In relazione al disposto di cui all'articolo 1, commi 125-129, della legge 124/2017 (cosiddetta "legge concorrenza"), in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 dell'articolo 1, si segnala che tale obbligo scatterà a decorrere dal bilancio relativo all'anno 2018 (Ministero Sviluppo Economico - nota del 23-2-2018).

## Nota integrativa abbreviata, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### Immobilizzazioni

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Al 31 dicembre 2017 si è concluso il processo di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali.

#### **Immobilizzazioni materiali**

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

CATEGORIA	ANNI VITA UTILE	Aliquote
immobili strumentali	33	3%
mobili e arredi	8	12%
macchine ufficio	5	20%
attrezzatura varia	5	20%
Impianti	7	15%

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

#### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Legge n.576/75	87.570
Legge n.72/83	748.020

#### *Terreni e fabbricati*

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc).

### Crediti

Non risultano crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie.

### Strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La cooperativa non ha sottoscritto strumenti finanziari attivi derivati.

## Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	42.967	15.345.774	12.881	15.401.622
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	38.912	1.768.921		1.807.833
Svalutazioni	-	-	3.800	3.800
Valore di bilancio	4.055	13.576.853	9.081	13.589.989
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	4.404	318	4.722
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	3.288.681	3.800	3.292.481
Ammortamento dell'esercizio	4.055	8.421		12.476
Altre variazioni	-	767.048	3.800	770.848
Totale variazioni	(4.055)	(2.525.650)	318	(2.529.387)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	42.967	12.061.497	9.399	12.113.863
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	42.967	1.010.294		1.053.261
Valore di bilancio	-	11.051.203	9.399	11.060.602

In dettaglio la composizione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Immobilizzazioni Immateriali	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Spese plur. 25 Aprile	20.273			20.273

Fondo amm.to spese plur. Locali 25 Aprile	-	16.218	-	4.055	-	20.273
<b>Totale</b>		<b>4.055</b>	<b>- -</b>	<b>4.055</b>		<b>0</b>
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>						
	<b>Saldo iniziale</b>		<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>		<b>Saldo finale</b>
Immobili T1	745.091			103.893		641.198
Immobili T2	1.636.735			1.119.599		517.136
Immobili T3	1.434.757			874.478		560.279
Immobili T4	2.210.643			979.264		1.231.379
8 Alloggi a propr. indivisa Via Vobarno	1.246.718					1.246.718
8 Box a propr. indivisa Via Vobarno	121.290					121.290
Alloggi a propr. indivisa TOR6	7.413.290			211.446		7.201.844
Immobili sede Legale/Circolo	59.478					59.478
Terreno sede Legale/Circolo	1.683					1.683
Immobili Sede Amm.va	99.152					99.152
Terreno sede amministrativa	21.477					21.477
Immobile via Partigiani (ex.25Aprile)	70.745					70.745
Terreno Via dei Partigiani	7.506					7.506
Box via Magenta	91.962					91.962
Sedime stradale via Partigiani	11.550					11.550
Impianti specifici generali	4.347					4.347
Impianti sede	1.483		1.900			3.383
Impianti telefonici	477					477
Impianti di condizionamento circolo	6.000					6.000
Impianti idraulici e sanitari circolo	9.640		1.900			11.540
Impianti elettrici circolo	3.091					3.091
Impianti e attrezzature audiovisive	4.400					4.400
Attrezzature	25.104					25.104
Mobili ed arredi	53.400					53.400
Macchine uff.elettriche	32.685					32.685
Computer ed accessori	31.363		604			31.967
Beni inf. a EURO 516.46 T3	684					684
Beni inf. a EURO 516.46 generali	1.022					1.022
<b>Totale</b>	<b>15.345.774</b>		<b>4.404</b>	<b>3.288.681</b>		<b>12.061.497</b>
<b>Fondi ammortamento Immobilizzazioni Materiali</b>						
	<b>Saldo iniziale</b>		<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>		<b>Saldo finale</b>
Fondo Amm.to imm.T1	-42.130			5.874	-	36.255
Fondo Amm.to imm.T2	-201.152			137.597	-	63.555
Fondo Amm.to imm.T3	-549.872			335.145	-	214.727
Fondo Amm.to imm.T4	-651.120			288.431	-	362.689
Fondo amm. imm. sede legale circolo	-23.345	-	1.784		-	25.130
Fondo amm. Imm. uso commerciale	-38.393	-	2.122		-	40.515
Fondo amm. imm. uso amm.vo	-90.190	-	2.975		-	93.165
Fondo amm. impianti specifici	-29.275	-	252		-	29.527
Fondo amm. attrezzature	-25.104				-	25.104
Fondo amm. mobili e arredi	-53.400				-	53.400

Fondo amm. macchine ufficio	-32.685		-	32.685
Fondo amm. computers e accessori	-30.548	-	1.288	31.836
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro T3	-684		-	684
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro	-1.022		-	1.022
<b>Totale</b>	<b>- 1.768.920</b>	<b>-</b>	<b>8.421</b>	<b>767.048</b>
<b>Totali generali</b>	<b>13.576.853</b>	<b>-</b>	<b>4.017</b>	<b>11.051.203</b>

#### Variazioni dell'esercizio 2017 immobilizzazioni materiali decrementi

Cessioni valore storico immobile T1	103.893
Cessioni valore storico immobile T2	1.119.599
Cessioni valore storico immobile T3	874.478
Cessioni valore storico immobile T4	979.264
Cessioni valore storico immobile T6	211.446
	<b>3.288.681</b>

#### Variazioni dell'esercizio 2017 fondi ammort. Cessioni

Storno F.do amm.to immobile T1	5.874
Storno F.do amm.to immobile T2	137.597
Storno F.do amm.to immobile T3	335.145
Storno F.do amm.to immobile T4	288.431
	<b>767.048</b>

Nel 2017 i rogiti effettuati sono stati:

Tor 1 3 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 183.000

Tor 2 44 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 2.646.000

Tor 3 25 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 1.697.000

Tor 4 24 alloggi rogitati per un valore complessivo di cessione di euro 1.800.000

Tor 6 1 alloggio rogitato per un valore complessivo di cessione di euro 200.380

Il valore di iscrizione a bilancio di tali alloggi era di Euro € 3.288.681, il relativo fondo ammortamento di € 767.048. L'operazione ha comportato l'iscrizione a ricavi di una plusvalenza per Tor1/2/3/4 di Euro 4.015.813 e una minusvalenza per Tor 6 di Euro 11.066.

La plusvalenza risulta iscritta alla voce A5 altri ricavi, mentre la minusvalenza tra gli oneri diversi di gestione.

In relazione al piano di cessione degli immobili, si evidenzia che alla data del 31/12/2017 risultavano ancora da cedere numero 12 appartamenti sul totale di 153 per i quali è stato sottoscritto l'atto integrativo e confermativo della domanda di assegnazione in proprietà degli alloggi.

#### Immobilizzazioni finanziarie

##### Totale immobilizzazioni finanziarie

	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Cooperativa Servizi all'impresa	310			310
Confircoop	258			258
Ceref	516		516	-
Soci Unità	207			207
Uniabita	5.165			5.165
Gestione Centri Sportivi	3.284		3.284	-
Deposito Cauzionale Biblioteca	600			600

Depositi cauzionale diversi	2.541	319		2.860
Fondo svalutazione Partecip. Ceref	-	3.284	-	3.284
Fondo sval. Partecip. Gestione Centri Sportivi	-	516	-	516
Arrotondamento			-	1
<b>Totali</b>	<b>9.081</b>	<b>319</b>	<b>-</b>	<b>9.399</b>

Relativamente alle immobilizzazioni finanziarie, abbiamo provveduto ad azzerare attraverso l'utilizzo del fondo svalutazione specifico, le partecipazioni detenute in Ceref e nella Società Gestione Centri Sportivi, in quanto si tratta di due società in liquidazione.

## Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

## **Attivo circolante**

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

## Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, in taluni casi, che spiegheremo più avanti, tale adeguamento al mercato ha comportato svalutazioni complessive per euro 114.263.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

<b>Valore delle rimanenze</b>	<b>2017</b>
Rimanenze Finali Box Via Vobarno	34.927
Rimanenze Finali appartamenti e Box Via Masaniello	1.607.738
<b>Totale rimanenze finali</b>	<b>1.642.665</b>

Descrizione	Valutazione 2016	Incr.	Decr.	Rogiti 2017	Margine	Svalutaz. rimanenze 2017	Valutazione 2017	Variazione totale 2017
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>2.044.472</b>	-	-	<b>260.505</b>	<b>-27.039</b>	<b>-114.263</b>	<b>1.642.665</b>	<b>-401.807</b>

### **Via Vobarno**

Le rimanenze sono rappresentate da numero 2 box non ancora assegnati relativi all'intervento di Via Vobarno. Nel corso del 2017 è stato ceduto un box realizzando margini negativi per euro 15.933. I due box restanti sono stati svalutati per adeguarne il valore al mercato per euro 21.991.

Descrizione	Valutazione 2016	Incr.	Decr.	Rogiti 2017	Margine	Svalutaz. rimanenze 2017	Valutazione 2017	Variazione totale 2017
Box Via Vobarno	98.156			25.305	-15.933	-21.991	34.927	-63.229

**Via Masaniello**

Nel 2017 sono stati rogitati:

- nr 1 appartamento per un valore complessivo di cessione pari ad € 175.200,00. Il valore di iscrizione a bilancio era di € 164.458,49 comportando una plusvalenza di € 10.742
- nr 2 box per un valore complessivo di cessione pari ad € 60.000. Il valore di iscrizione a bilancio era di € 81.848 comportando una minusvalenza di € 21.848.

Risultano invenduti 5 appartamenti e 28 box, questi ultimi sono stati svalutati di euro 92.272 per adeguare il valore al mercato.

Descrizione	Valutazione 2016	Incr.	Decr.	Rogiti 2017	Margine	Svalutaz. rimanenze 2017	Valutazione 2017	Variazione totale 2017
Cantiere Tor 6	1.946.316	-		235.200	-11.106	-92.272	1.607.738	-338.578

**Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 32.144.

Dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante

<b>Crediti vs clienti</b>						
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale		
Cred.vs/clienti c/to fatture da emettere	10.527	16.692	24.352	2.867		
Fatture da emettere messa a norma impianti T3	47.268	0	47.268	-		
Clients c/to note di accredito da emettere	-	36.329	48.740	24.822	-	12.411
Cred.vs/Clients Soci assegnatari	34.994	1.922.952	1.663.767	294.180		
Cred.vs/Clients Commerciali	53.392	112.013	151.531	13.873		
Fondo Svalutazione Crediti	-	852	-	31.292	-	32.144
<b>Totale crediti vs clienti</b>	<b>109.000</b>	<b>2.069.104</b>	<b>1.911.740</b>	<b>266.365</b>		

<b>Crediti tributari</b>						
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale		
Erario c/lva		221.982	215.733	6.249		
Crediti IRES in compensazione	1.612		777	835		
Rit.d'acconto interessi attivi	93	193	93	193		
Crediti verso Inail		115	68	47		
Crediti Ritenuta d'Acconto su Bonifico Speciale	11.359	2.046	11.359	2.046		
Acconto IRAP	1.865	1.955	1.865	1.955		
Acconto Ires		11.342		11.342		
Erario c/to imposta Riv. TFR	-	8	8	3	-	3
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>14.921</b>	<b>237.642</b>	<b>229.898</b>	<b>22.664</b>		

<b>Crediti vs altri</b>				
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Acconti a fornitori	15.345	21.477	36.822	-
Crediti vs/soci c/to spese gest.T1	171	4.549	4.720	-
Crediti vs/soci c/to spese gest.T2	679	4.567	5.246	-
Crediti vs/soci c/to spese gest.T4	4.597	1.235	5.832	-

Crediti vs/soci c/to spese gest.T5	5.575	19.054	1.917	22.712
Crediti vs/soci c/to spese gest.T6	21.785		21.785	-
Crediti vs/condominio T1		29.899	29.843	56
Crediti vs/condominio T2		101.106	96.063	5.043
Crediti vs/condominio T3		41.292	41.292	-
Crediti vs/condominio T4		69.736	65.723	4.013
Crediti vs/condominio T6		21.777	13.083	8.694
Crediti diversi	-	4.450		4.450
Crediti per interessi bancari		438		438
Crediti vs/Inps	-	75		75
Arrotondamenti		-1		-1
<b>Totale crediti vs altri</b>	<b>48.152</b>	<b>319.653</b>	<b>322.325</b>	<b>45.480</b>

<b>Totale voce 1.C.2</b>	<b>172.073</b>	<b>2.626.399</b>	<b>2.463.963</b>	<b>334.509</b>
--------------------------	----------------	------------------	------------------	----------------

### Crediti distinti per durata residua

Descrizione	
<b>Crediti</b>	<b>334.509</b>
Importo esigibile entro l'es. successivo	334.509
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	-
Importo esigibile oltre 5 anni	-

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Altri titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono stati valutati al minore tra costo e valore di mercato al 31/12/2017.

### **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>									
	Unipol Azioni ordinarie n.132	1.716	-	-	-	-	1.716	-	-
	<b>Totale</b>	<b>1.716</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.716</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Disponibilità liquide

In dettaglio le disponibilità liquide al 31/12/2017

**Disponibilità liquide**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilità liquide</i>									
	Banche c/c	772.590	10.242.607	-	-	9.727.282	1.287.915	515.325	67
	Cassa assegni	-	1.464.493	-	-	1.464.493	-	-	-
	Cassa contanti	5.053	3.654.398	-	-	3.659.449	2	5.051-	100-
	Cassa depositi e caseggiati	6.012	421.465	-	-	427.328	149	5.863-	98-
	<b>Totale</b>	<b>783.655</b>	<b>15.782.963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.278.552</b>	<b>1.288.066</b>	<b>504.411</b>	

**Oneri finanziari capitalizzati**

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

**Ratei e Risconti attivi**

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Risconti attivi	-	4.542	-	-	-	4.542	4.542	-
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>4.542</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.542</b>	<b>4.542</b>	

I risconti attivi sono rappresentati da costi sostenuti nell'anno 2017 parte di competenza del 2018. Nello specifico si tratta di:

- polizze assicurative per € 2.535
- revisione biennale Legacoop per € 1.785
- dominio web, posta certificata e servizi internet per € 222.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

### Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

#### Patrimonio Netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	6.784	600	-	-	123	7.261	477	7
	Arrotondamento	-					1-	1-	
	<b>Totale</b>	<b>6.784</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123</b>	<b>7.260</b>	<b>476</b>	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Riserva da rival. ex L.2/12/75 n.576	87.570	-	-	-	-	87.570	-	-
	Riserva da rival. ex L.19/03/83 n.72	748.020	-	-	-	-	748.020	-	-
	<b>Totale</b>	<b>835.590</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>835.590</b>	<b>-</b>	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva Legale ex art. 12 L.904/77	719.703	1.055.366	-	-	-	1.775.069	1.055.366	147
	<b>Totale</b>	<b>719.703</b>	<b>1.055.366</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.775.069</b>	<b>1.055.366</b>	
<i>Altre riserve</i>									
	Arrotondamento	-					1-	1-	
	<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1-</b>	<b>1-</b>	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'esercizio	1.088.006	3.593.398	-	-	1.088.006	3.593.398	2.505.392	230
	<b>Totale</b>	<b>1.088.006</b>	<b>3.593.398</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.088.006</b>	<b>3.593.398</b>	<b>2.505.392</b>	
<b>Totale</b>									
<b>Descrizione</b>	<b>Consist. iniziale</b>	<b>Increment.</b>	<b>Spont. nella voce</b>	<b>Spont. dalla voce</b>	<b>Decrem.</b>	<b>Arrotond.</b>	<b>Consist. finale</b>	<b>Variaz. assoluta</b>	<b>Variaz. %</b>
Capitale	6.784	600	-	-	123	1-	7.260	476	7
Riserve di rivalutazione	835.590	-	-	-	-	-	835.590	-	-
Riserva legale	719.703	1.055.366	-	-	-	-	1.775.069	1.055.366	147
Altre riserve	-	-	-	-	-	1-	1-	1-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	1.088.006	3.593.398	-	-	1.088.006	-	3.593.398	2.505.392	230
<b>Totale</b>	<b>2.650.083</b>	<b>4.649.364</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.088.129</b>	<b>2-</b>	<b>6.211.316</b>	<b>3.561.233</b>	<b>134</b>

## Indicazione analitica delle voci di Patrimonio Netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Tra le altre è inoltre indicata la composizione della voce di riserve di rivalutazione monetaria per le quali è prescritto che i saldi attivi risultanti dalle rivalutazioni, ove non siano imputati al capitale, debbano essere accantonati in una speciale riserva, designata con riferimento alla specifica legge di rivalutazione, il dettaglio delle riserve di rivalutazione è specificato alla voce immobilizzazione materiali.

La quota distribuibile del capitale sociale è da intendersi distribuibile solo a seguito della domanda di recesso da socio, attesi i tempi previsti dal Codice Civile.

### Composizione del Patrimonio Netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	7.260	7.260	-
<i>Totale</i>			<i>7.260</i>	<i>7.260</i>	-
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Utili	B	835.590	-	835.590
<i>Totale</i>			<i>835.590</i>	-	<i>835.590</i>
<i>Riserva legale</i>					
	Utili	B	1.775.069	-	1.775.069
<i>Totale</i>			<i>1.775.069</i>	-	<i>1.775.069</i>
<i>Altre riserve</i>					
	Utili		-	-	-
<i>Totale</i>			-	-	-
<i>Totale Composizione voci PN</i>			<i>2.617.919</i>	<i>7.260</i>	<i>2.610.659</i>
<b>LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro</b>					

### Movimenti del Patrimonio Netto

	Capitale	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
<b>Saldo iniziale al 1/01/2015</b>	<b>6.058</b>	<b>835.590</b>	<b>837.917</b>	-	-	<b>1.679.565</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>						
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>						
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	550	-	-	-	-	550

- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	250-	-	-	-	-	250-
Risultato dell'esercizio 2015	-	-	-	-	118.214-	118.214-
<b>Saldo finale al 31/12/2015</b>	<b>6.358</b>	<b>835.590</b>	<b>837.917</b>	<b>-</b>	<b>118.214-</b>	<b>1.561.651</b>
<b>Saldo iniziale al 1/01/2016</b>	<b>6.358</b>	<b>835.590</b>	<b>837.917</b>	<b>-</b>	<b>118.214-</b>	<b>1.561.651</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>						
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>						
- Copertura perdite	-	-	118.214-	-	118.214	-
- Operazioni sul capitale	655	-	-	-	-	655
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	229-	-	-	-	-	229-
Risultato dell'esercizio 2016	-	-	-	-	1.088.006	1.088.006
<b>Saldo finale al 31/12/2016</b>	<b>6.784</b>	<b>835.590</b>	<b>719.703</b>	<b>-</b>	<b>1.088.006</b>	<b>2.650.083</b>
<b>Saldo iniziale al 1/01/2017</b>	<b>6.784</b>	<b>835.590</b>	<b>719.703</b>	<b>-</b>	<b>1.088.006</b>	<b>2.650.083</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>						
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	1.055.366	-	1.088.006-	32.640-
<i>Altre variazioni:</i>						
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	600	-	-	-	-	600
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	124-	-	-	1-	-	125-
Risultato dell'esercizio 2017	-	-	-	-	3.593.398	3.593.398
<b>Saldo finale al 31/12/2017</b>	<b>7.260</b>	<b>835.590</b>	<b>1.775.069</b>	<b>1-</b>	<b>3.593.398</b>	<b>6.211.316</b>

## Capitale sociale

CAPITALE SOCIALE al 31/12/2017		numero soci	capitale sociale
Quota € 2,58		537	1.386
Quota € 25,00		235	5.875
			<b>7.261</b>

Nel corso dell'esercizio il Cda ha accolto 13 domande di recesso e 24 domande di ammissione a socio.

## Fondi per rischi e oneri

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Fondi per rischi e oneri</i>									

Altri fondi rischi	120.000	-	-	-	120.000	-	120.000-	100-
<b>Totale</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>120.000-</b>	

Nel corso dell'esercizio 2016 si è provveduto ad accantonare la somma di Euro 120.000 a fronte di vizi di costruzione dell'immobile di Via Vobarno. Il condominio ha intrapreso una pratica legale nei confronti della Cooperativa al fine di recuperare le somme pagate per la sistemazione dei danni subiti.

La pratica legale si è conclusa con una transazione che ha comportato per la cooperativa un esborso di euro 65.813 comprensivo anche di pratiche legali e perizia, generando una sopravvenienza attiva di euro 54.187.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>					
	Fondo T.F.R.	13.555	1.487	14.688	354
	Arrotondamento	-			1
	<b>Totale</b>	<b>13.555</b>	<b>1.487</b>	<b>14.688</b>	<b>355</b>

L'utilizzo del fondo è legato al pensionamento dell'impiegata avvenuto a giugno 2017.

## Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Dettaglio dei debiti iscritti alla data del 31/12/2017.

<b>Debiti verso soci c/deposito</b>				
	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s soci T1	218.946	97.717	13.951	135.180
Debiti v/s soci T2	753.416	721.497	239.329	271.249
Debiti v/s soci T3	320.366	339.042	209.614	190.937
Debiti v/s soci T4	171.126	276.892	233.612	127.846
Debiti v/s soci non ass. B	2.745	1.022	3.227	4.950
Debiti v/s soci non assegnatari	2.677.071	1.205.458	584.981	2.056.593
Dep. vinc. 2 anni cond. dal 1/01/2015	5.000	5.054	54	-
Dep. vinc. 2 anni cond. dal 1/01/2015	181.386	181.663	277	-
<b>Totale</b>	<b>4.330.055</b>	<b>2.828.345</b>	<b>1.285.044</b>	<b>2.786.754</b>

<b>Debiti verso banche per mutui</b>				
	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	849.660	21.484		828.176
Mutuo Banca Intesa n. 61859290 T6	6.493.000	3.033.000		3.460.000

<b>Totale</b>	<b>7.342.660</b>	<b>3.054.484</b>	<b>-</b>	<b>4.288.176</b>
---------------	------------------	------------------	----------	------------------

**Debiti verso fornitori**

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s Fornitori	117.706	819.776	721.826	19.755
Deb.Vs.Fornitori c/to fatt. da ric.	60.947	65.809	13.699	8.837
<b>Totale</b>	<b>178.653</b>	<b>885.586</b>	<b>735.525</b>	<b>28.592</b>

**Debiti tributari**

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti Tributari per IRAP	1.952	1.952	1.349	1.349
Debiti Tributari per IRES	12.229	12.229	131.957	131.957
Debiti v/s ERARIO c/to rit. red.lav.dip.	1.114	4.614	3.719	219
Debiti v/s ERARIO c/to rit.red.lav.aut.	4.412	29.458	28.086	3.039
Debiti v/s ERARIO c/to rit.int.dep.soc.	22.251	22.744	13.841	13.348
Erario c/lva	327	327		0
<b>Totale</b>	<b>42.286</b>	<b>71.324</b>	<b>178.952</b>	<b>149.913</b>

**Debiti verso enti previdenziali**

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debit v/s INPS	1.510	8.461	7.319	368
Debiti vs.INAIL	9	77	68	0
Debiti v/INPS ratei ferie, permessi, 14ma	571	1.379	918	110
<b>Totale</b>	<b>2.090</b>	<b>9.917</b>	<b>8.304</b>	<b>478</b>

**Altri debiti**

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Clients c/to cauzioni atelier T1	258	258	-	-
Clients c/to cauz. Box Magenta	300			300
Clients c/to cauz. Imm. Via Maffi	1.404	1.404		0
Clients c/to cauz. Imm. Saint Denis	2.750			2.750
Debiti v/so Soci c/to cauz.T1 p.ind.	58.742	17.848	9.544	50.438
Debiti v/so Soci c/to cauz.T2 p.ind.	178.624	126.390	3.399	55.634
Debiti v/so Soci c/to cauz.T3 p.ind.	77.489	38.507	4.843	43.824
Debiti v/so Soci c/to cauz.T4 p.ind.	259.261	127.565	0	131.697
Deb. V/soci c/cauz. box Magenta	625		300	925
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. T5B	62.599		4.630	67.229
Deb. V/s Soci c/to cauz. BOX p.ind. T5	1.890			1.890
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. TOR6	177.460	19.600	17.571	175.431
Deb.v/s Condominio Via Vobarno	18.908	18.908	10.256	10.256
Debiti vs Cond 25 Aprile			164	164
Deb.v/s Soci c/to spese T3	13.411	14.355	943	-
Deb.v/s Soci c/to spese loc. commerciali	-			-
Debiti v/personale ratei ferie, permessi, 14ma	2.300	5.526	3.646	421
Debiti v/s soci c/to libretti chiusi	1.235			1.235
Debiti diversi v/s Soci c/to restituz.quote a/p	374			374
Debiti v/s soci C/to capitale rimborsato	62	121	123	65

Debiti v/s Soci dimessi quote az. delib.CDA 23/6/2014	770			770
Debiti v/s Soci dimessi quote az. delib.CDA 08/07/2014	1.533	50		1.483
Deb. V/s Soci c/to costr. p.div. TOR6	-			-
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T1	23.600	18.300		5.300
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T2	288.600	264.600		24.000
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T3	188.700	169.700		19.000
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà all. T4	217.500	187.500	7.500	37.500
Debiti v/Condominio Tor2		44.650	91.773	47.123
Debiti v/Condominio Tor3			296	296
Debiti v/Condominio Tor4		32.200	64.313	32.113
Debiti v/Condominio Tor5			539	539
Arrotondamenti su retribuzioni		7	6 -	1
Debiti diversi generico	-	562	1.723	1.162
Anticipi Future Manutenzioni T1	22.049	5.158		16.892
Anticipi Future Manutenzioni T2	98.879	94.229		4.650
Anticipi Future Manutenzioni T3	84.774	65.126	1.236	20.883
Anticipi Future Manutenzioni T4	121.591	76.830		44.760
Debiti per interessi bancari			190	190
Debiti per spese bancarie			1.314	1.314
Debiti per interessi su mutui			65.910	65.910
Debiti condominio Masaniello 66		12.986	12.986	-
<b>Totale</b>	<b>1.905.689</b>	<b>1.329.393</b>	<b>222.805</b>	<b>866.516</b>

<b>Totale della voce 2D</b>	<b>13.801.433</b>	<b>8.179.049</b>	<b>2.430.631</b>	<b>8.120.429</b>
-----------------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

## Debiti verso soci

I finanziamenti effettuati dai soci, ed iscritti alla voce D del passivo di stato patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria.

Per le cooperative con più di 50 soci, devono essere rispettati le informazioni ed i limiti richiesti dalla Banca d'Italia, di cui al regolamento dell'8 novembre 2016.

In particolare il rispetto del limite patrimoniale che indica che la raccolta di risparmio presso i soci non può infatti eccedere il limite del triplo del patrimonio della cooperativa. La prima differenza rispetto al passato, riguarda la nozione di patrimonio da utilizzare ai fini del calcolo di cui sopra.

Il provvedimento in esame si fa carico di fornirne una definizione a valenza generale identificandolo con "l'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato", con la precisazione ulteriore che le riserve indivisibili per legge o per statuto della cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Il prestito sociale ha subito una diminuzione di euro 1.543.301 principalmente legata all'acquisto da parte dei soci degli alloggi.

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

<i>Descrizione</i>	<i>31/12/2017</i>
A) Valore del prestito sociale	2.786.754
B) Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	2.650.083

C) Limite massimo della raccolta ( b x 3 )

7.950.249

## Indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,  
La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$(Pat + Dm/l) / AI.$$

$$\frac{10.476.660}{11.060.602} = 0,95$$

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

Sebbene l'indice di struttura finanziaria sia inferiore a 1 non possiamo dimenticare che nei debiti a medio lungo termine oggi abbiamo inserito l'intero importo del mutuo di Via Masaniello in attesa di una sua rinegoziazione prevista per il 2018.

L'indice risulta quindi peggiorato da questa situazione, salvo modifiche derivanti dalla rinegoziazione

Si evidenzia che nel corso del 2017 tale indice è migliorato sensibilmente, passando da 0,75 riferito al bilancio 2016 a 0,95 riferito al bilancio al 31/12/2017.

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti di durata superiore a cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	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		
<b>Ammontare</b>	698.765	4.288.176	4.288.176	3.832.253	8.120.429

Per quanto riguarda la scadenza, le modalità di rimborso e il tasso di interesse per i debiti assistiti da garanzia reale, si specifica che il mutuo di Via Masaniello risulta ancora iscritto per tutta la quota capitale finanziata, euro 3.460.000.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati effettuati rimborsi parziali ed un accollo mutuo per euro 3.033.000.

La società ha intenzione di rinegoziare questo mutuo e per il momento sta pagando solo interessi. Si è deciso di inserire tutto l'importo nei debiti oltre i 5 anni.

Nei debiti oltre i dodici mesi ed entro i 5 anni abbiamo inserito la quota di competenza del mutuo di Via Vobarno per euro € 106.578.

La cifra esposta nei debiti oltre ai 5 anni è invece quella del capitale residuo del mutuo di Via Vobarno per € 698.765 e l'intero mutuo di Via Masaniello.

## Debiti distinti per durata residua

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Resto del Mondo
<b>Debiti</b>	<b>8.120.429</b>	-	-	-
Importo esigibile entro l'es. successivo	3.855.086	-	-	-
Importo esigibile oltre l'es. succ. entro 5 anni	106.578	-	-	-

Importo esigibile oltre 5 anni	4.158.765	-	-	-
--------------------------------	-----------	---	---	---

---

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

L'analisi ed il confronto dei dati dell'esercizio 2017 rispetto al 2016, non è indicativa, i dati non sono comparabili in quanto la Cooperativa ha affidato al 1 gennaio 2017, tutta la gestione delle spese legate al funzionamento degli immobili, agli Amministratori dei condomini, estromettendo quindi dal conto economico la rilevazione di tutti i costi di gestione, nonché il riaddebito degli stessi ai soci. E' venuta a mancare quindi la rilevazione dei costi e dei ricavi legati agli immobili che sono rimasti di proprietà.

Nell'esercizio 2018 la cooperativa ritornerà alla rilevazione nel conto economico di tutti i costi ed i ricavi di gestione legati agli alloggi dei soci assegnatari rimasti dopo l'operazione di cessione del patrimonio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

## Valore della produzione

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata

In dettaglio la composizione delle voci che compongono il valore della produzione.

Voce	Descrizione	Esercizio al 31/12/2017		Esercizio al 31/12/2016	
		Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>3.A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>4.533.406</b>		<b>3.068.172</b>
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		788.734		1.175.137
	Ricavi soci canoni godimento alloggi	332.766		502.520	
	Ricavi soci canoni godimento box	11.232		11.569	
	Ricavi soci per recupero spese ordinarie	178.935		639.271	
	Ricavi soci per recupero spese straordinarie	5.296		21.778	
	Ricavi cessione immobili	260.505			
<b>3.A.23</b>	<b>Variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.</b>	-	<b>401.807</b>		
3.A.23.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	-	401.807		
	Rimanenze finali Via Lambro	34.927		98.156	
	Rimanenze finali intervento T6	1.607.738		1.946.316	
	Rimanenze iniziali Via Lambro	- 98.156		- 98.156	
	Rimanenze iniziali intervento T6	- 1.946.316		- 1.946.316	
<b>3.A.5</b>	<b>Altri ricavi e proventi</b>		<b>4.146.479</b>		<b>1.893.035</b>
3.A.5.2	Ricavi e proventi diversi		4.146.479		1.893.035
	Proventi da immobili strumentali	21.058		24.007	
	Recupero spese affitto immobili strumentali	2.292		11.711	
	Recupero spese immobili non strumentali	2.500		300	

Risarcim.danni perdita prodotti/sinistri	360	12.290
Sopravvenienze attive da gestione ordin.	104.095	995
Ricavi Tassa Ammissione soci	360	390
Differenza di arrotondamento all' EURO	1	
Plusvalenze da alienazione cespiti	4.015.813	1.724.848
Utilizzo fondi		118.494

## Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Voce	Descrizione	Esercizio al 31/12/2017		Esercizio al 31/12/2016	
		Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>3.B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>516.144</b>		<b>1.560.862</b>
3.B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		3.985		9.040
	Cancelleria	4.001		8.338	
	Sconti su acquisti	- 16		- 8	
	Acquisto beni strumentali < 516,46 €			709	
3.B.7	Costi per servizi		337.174		881.047
	Pubblicità	37			
	Costi per servizi	26			
	Provvigioni passive	4.000			
	Assistenza software	12.693		15.697	
	Spese telefoniche ordinarie	1.849		2.816	
	Servizi internet	196		150	
	Energia elettrica	1.879		26.746	
	Riscaldamento			141.603	
	Acqua potabile			49.199	
	Gas	2.078		3.240	
	Pulizia locali	5.760		49.252	
	Utenze immobili non strumentali			251	
	Manutenzione impianti e macchinari	83.200		8.127	
	Manutenzione attrezzature	400		40.339	
	Manutenzione fabbricati strumentali	2.471		634	
	Manutenzione fabbricati non strumentali	17.437		206.320	
	Costi manutenzione del verde			18.097	
	Spese condominiali su beni propri	35.757		116.468	
	Consulenze Tecniche	49.466		60.860	
	Consulenze Legali	61.640		49.400	
	Consulenze Notarili	7.487		8.858	
	Rimb.spese amministratori co.co.co	364		1.190	
	Pubblicità, inserzioni e affissioni ded.			4.751	

	Spese di viaggio	1.483	1.180	
	Spese postali	504	1.864	
	Servizi contabili di terzi	22.961	11.386	
	Altre spese amministrative	538		
	Assicurazioni obbligatorie	1.418	25.235	
	Servizi smaltimento rifiuti		12.034	
	Revisioni e certificazioni	15.911	13.569	
	Spese generali varie	471	3.446	
	Commissioni e spese bancarie	7.149	8.334	
<b>3.B.9</b>	<b>Costi per il personale</b>		<b>26.009</b>	<b>45.784</b>
3.B.9.a	Salari e stipendi		19.690	35.137
	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	15.999	27.942	
	Ratei ferie maturati	1.080	3.056	
	Ratei 13ma maturati	2.611	4.140	
3.B.9.b	Oneri sociali		4.828	8.098
	Oneri sociali fiscalizz. dipend.ordinari	3.897	7.062	
	Premi INAIL	68	115	
	Contributi su Ratei ferie maturati	261	448	
	Contributi Ratei 13ma maturati	602	473	
<b>3.B.9.cde</b>	<b>Trattamento di fine rapporto, di quiescenza e altri costi</b>		<b>1.491</b>	<b>2.549</b>
3.B.9.cde.c	Trattamento di fine rapporto		1.491	2.549
	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	1.491	2.549	
<b>3.B.10</b>	<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>		<b>43.768</b>	<b>13.703</b>
<b>3.B.10.abc</b>	<b>Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali</b>		<b>12.476</b>	<b>12.851</b>
3.B.10.abc.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		4.055	4.055
	Amm.to altri beni immateriali	4.055	4.055	
3.B.10.abc.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		8.421	8.796
	Amm.ti ordinari fabbricati civili		220	
	Amm.ti ordinari fabbricati strumentali	6.881	6.881	
	Amm.ti ordinari impianti specifici	252	335	
	Amm.ord.attrez.spec.industr.commer.agric.		46	
	Amm.ti ordinari mobili e arredi		219	
	Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	1.288	1.095	
3.B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide		31.292	852
	Acc.ti sval. crediti v/clienti	31.292	852	
3.B.12	Accantonamenti per rischi			120.000
	Acc.to altri fondi rischi		120.000	
3.B.13	Altri accantonamenti			121.898
	Acc.to altri fondi e spese		121.898	
3.B.14	Oneri diversi di gestione		105.208	369.390
	Valori bollati	802	311	
	Attività sociali	5.980	8.823	
	ICI	12.209	12.209	
	Diritti camerali	145	144	

Imp. bollo, registro e concess. govern.	576	150
Imposte ipotecarie e catastali	13.969	51.692
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	643	615
TASI	2.456	2.604
Altre imposte e tasse deducibili	2.928	429
SIAE	1.982	2.067
Spese, perdite e sopravv.passive ded.	29.114	266.311
Sanzioni, penalità e multe	810	236
Contributi associativi	7.750	2.000
Abbonamenti, libri e pubblicazioni	204	204
Perdite su crediti	110	17.225
Erogaz.liberali deducibili art.100 c.2		978
Penalità e risarcimenti passivi	14.465	
Minusv.da alien/eliminaz.cepiti deduc.	11.066	3.392

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio

Voce	Descrizione	Esercizio al 31/12/2017		Esercizio al 31/12/2016	
		Parziali	Totali	Parziali	Totali
<b>3.C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	-	<b>290.558</b>	-	<b>404.394</b>
<b>3.C.15</b>	<b>Proventi da partecipazioni</b>		<b>88</b>		<b>139</b>
3.C.15.5	Proventi da partecipazioni da altre imprese		88		139
	Dividendi da società di capitali	88		139	
<b>3.C.16</b>	<b>Altri proventi finanziari</b>		<b>934</b>		<b>359</b>
<b>3.C.16.d</b>	<b>Proventi diversi dai precedenti</b>		<b>934</b>		<b>359</b>
3.C.16.d.5	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese		934		359
	Interessi attivi su c/c bancari	743		359	
	Interessi attivi diversi	191			
<b>3.C.17</b>	<b>Interessi ed altri oneri finanziari</b>		<b>291.580</b>		<b>404.892</b>
3.C.17.5	Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese		291.580		404.892
	Interessi passivi bancari	315		6.800	
	Commissioni bancarie su finanziamenti	7.992		4	
	Interessi passivi su finanziam.. di soci	53.192		90.211	
	Interessi passivi su mutui	230.027		306.458	
	Interessi passivi ravvedimento operoso	4		1	
	Interessi passivi di mora	0			
	Oneri finanziari diversi			1.239	
	Sconti passivi di natura finanziaria	50		181	

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel corso dell'esercizio non sono state operate rettifiche di valore di attività e passività finanziarie.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Le plusvalenze derivate dall'operazione di cessione del patrimonio sono state interamente tassate nell'esercizio 2017.

### **Imposte correnti**

Le imposte correnti dell'esercizio 2017 sono pari a euro 133.306 di cui euro 1.349 per Irap e euro 131.957 per Ires.

### **Imposte differite e anticipate**

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo..

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	1
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>1</b>

Nel corso dell'esercizio si sono registrate a giugno, le dimissioni per pensionamento dell'impiegata e l'assunzione di una nuova impiegata con contratto part time.

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

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'organo amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

### Compensi revisore legale o società di revisione

#### Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti nell'esercizio al revisore legale dei conti.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi diversi dalla revisione contabile	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	2.403	9.209	11.612

Altri servizi diversi dalla revisione contabile, si riferiscono ad incarichi per la revisione contabile ai sensi della legge 59.

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Impegni, garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale	Esercizio corrente
IPOTECA IMMOBILE VOBARNO ACCENS. MUTUO 05/12/2006	1.500.000
IPOTECA IMMOBILE TOR 6 26/09/2012	6.920.000
FIDEJUSSIONE RIMB. IVA 2014 (28/7/2015 28/07/2018)	152.290
<b>Totale</b>	<b>8.572.290</b>

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate a condizioni diverse da quelle di mercato.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Come già citato nella parte iniziale della Nota Integrativa, la convenzione stipulata con il Comune di Sesto San Giovanni il 28 giugno 2016, prevedeva la cessione in proprietà di 158 alloggi; quelli per i quali successivamente i soci hanno sottoscritto l'atto integrativo e confermativo della domanda di assegnazione in proprietà degli alloggi sono stati 153.

Dall'inizio del 2018 alla data di lettura del presente bilancio sono stati stipulati ulteriori 3 rogiti, che sommati ai 141 ceduti nel biennio precedente fanno un totale di 144 rogiti; tutto ciò nonostante l'intero piano di vendita abbia subito un ritardo nei tempi di attuazione in conseguenza della procedura di ottenimento delle agibilità degli edifici di Tor 2, Tor 3 e Tor 4. Allo stato attuale lo stabile di Tor 3 ha già ottenuto l'agibilità, mentre per gli stabili di Tor 2 e Tor 4 l'ottenimento dell'agibilità è previsto a breve.

Restano ancora da stipulare 9 rogiti a conclusione dell'operazione. Rogiti che, al netto di qualche eventuale rinuncia, contiamo di stipulare nei prossimi mesi.

La conclusione delle operazioni relative al piano di cessione degli alloggi ha consentito nel corso del 2017 alla Cooperativa di recuperare definitivamente un corretto assetto della sua struttura finanziaria.

Alla data di stesura della presente relazione l'importo del debito verso i soci depositanti è pari a circa 2,7 milioni di euro ed il mutuo ipotecario relativo alla costruzione di via Masaniello è pari ad euro 3,46 milioni.

Raggiunto l'obiettivo del ripristino di una corretta situazione di equilibrio finanziario ora è necessario far sì che tale equilibrio possa essere mantenuto nel tempo assicurando alla società cooperativa un corretto bilanciamento tra costi e ricavi che assicuri la continuità aziendale.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che tale continuità sarà assicurata con una attenta opera di controllo e contenimento dei costi di gestione ed attraverso una revisione dell'attuale struttura dei canoni di uso godimento che assicuri maggiori ricavi alla società cooperativa.

Alla ripresa dell'attività della cooperativa dopo le vacanze estive il Consiglio di Amministrazione sottoporrà ai soci la proposta di revisione del regolamento per la prenotazione ed assegnazione degli alloggi sociali in godimento assieme ad una equa revisione dei canoni.

Il valore dei nuovi canoni di godimento resterà sicuramente ben al di sotto dei canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
-----------------	---------------------	-------------------	----------------------	--------------------------

---

A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	788.734	788.734	100,0 SI
---	---------	---------	----------

---

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

euro	1.078.019	pari al 30% dell'utile d'esercizio alla riserva legale;
euro	2.407.577	pari al 67% dell'utile d'esercizio alle altre riserve;
euro	107.802	pari al 3% dell'utile d'esercizio al fondo mutualistico

## **Nota integrativa, parte finale**

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2017 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Legale Rappresentante

Sergio Pignatelli