

SOC.COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAINT DENIS, 100 SESTO SAN GIOVANNI MI
Codice Fiscale	03536150158
Numero Rea	MI 448231
P.I.	00754960961
Capitale Sociale Euro	7.352 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A150217

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	11.583.462	11.051.203
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.986	9.399
Totale immobilizzazioni (B)	11.589.448	11.060.602
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	818.458	1.642.665
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	154.651	334.509
Totale crediti	154.651	334.509
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	1.716
IV - Disponibilità liquide	1.095.094	1.288.066
Totale attivo circolante (C)	2.068.203	3.266.956
D) Ratei e risconti	3.508	4.542
Totale attivo	13.661.159	14.332.100
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.352	7.260
III - Riserve di rivalutazione	835.590	835.590
IV - Riserva legale	5.260.665	1.775.069
VI - Altre riserve	(1)	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	33.416	3.593.398
Totale patrimonio netto	6.137.022	6.211.316
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.009	355
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.514.089	3.855.085
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.008.391	4.265.344
Totale debiti	7.522.480	8.120.429
E) Ratei e risconti	648	-
Totale passivo	13.661.159	14.332.100

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	673.843	788.734
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(824.207)	(401.807)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(824.207)	(401.807)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	829.748	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	300	-
altri	231.720	4.146.479
Totale altri ricavi e proventi	232.020	4.146.479
Totale valore della produzione	911.404	4.533.406
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.551	3.985
7) per servizi	543.645	337.174
9) per il personale		
a) salari e stipendi	9.833	19.690
b) oneri sociali	2.421	4.828
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	656	1.491
c) trattamento di fine rapporto	656	1.491
Totale costi per il personale	12.910	26.009
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	7.612	12.476
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	4.055
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.612	8.421
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	31.336	31.292
Totale ammortamenti e svalutazioni	38.948	43.768
14) oneri diversi di gestione	44.567	105.208
Totale costi della produzione	641.621	516.144
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	269.783	4.017.262
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	88
Totale proventi da partecipazioni	-	88
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.156	934
Totale proventi diversi dai precedenti	1.156	934
Totale altri proventi finanziari	1.156	934
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	225.914	291.580
Totale interessi e altri oneri finanziari	225.914	291.580
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(224.758)	(290.558)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	45.025	3.726.704
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.609	133.306
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.609	133.306

21) Utile (perdita) dell'esercizio	33.416	3.593.398
------------------------------------	--------	-----------

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018.

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.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 evidenzia un risultato di esercizio di euro 33.416.

L'esercizio di riferimento del bilancio è stato caratterizzato dalla sostanziale conclusione delle operazioni di vendita del patrimonio immobiliare precedentemente assegnato in proprietà indivisa. Nel corso del 2018 sono stati assegnati in proprietà n. 5 appartamenti, portando il totale delle assegnazioni in proprietà dall'inizio dell'operazione a n. 146 su totali n. 154 prenotazioni iniziali.

Restavano ancora in essere alla data del 31/12/2018 n. 6 prenotazioni, tenuto anche conto di n. 2 rinunce pervenute nel corso del 2018 dai soci assegnatari.

Le plusvalenze, relative alle vendite del patrimonio immobiliare precedentemente assegnato in proprietà indivisa, realizzate nel corso del 2018 hanno contribuito al risultato d'esercizio per euro 185.343,61.

Per contro, nell'esercizio sono stati sostenuti i costi relativi ai saldi finali delle spese legali e tecniche legate alle operazioni di vendita per un totale di euro 58.999,84.

Nel corso del 2018 sono state inoltre portate a compimento le pratiche di ottenimento dell'agibilità relative ai quattro stabili oggetto dell'operazione di vendita ai soci.

Per quanto riguarda invece lo stabile di via Masaniello 66 a Sesto San Giovanni, è stato contrattualizzato con Intesa Sanpaolo l'ammortamento del finanziamento in 30 anni, durata che consente alla Cooperativa di sostenere il flusso finanziario richiesto dal pagamento delle rate di mutuo con i canoni di uso godimento già attualmente incassati dallo stabile medesimo.

Da segnalare, sempre a proposito dell'immobile di via Masaniello, la vendita di n. 1 appartamento nel corso del 2018 che ha generato una plusvalenza di euro 13.541,51.

La nostra cooperativa ha in essere un arbitrato davanti il Tribunale di Monza per la definizione della controversia insorta con un socio che ha presentato ricorso per la rivalutazione secondo gli indici ISTAT dell'importo a suo tempo versato a titolo di deposito in conto costruzione: tale importo è stato restituito al socio per il solo valore nominale. Il nostro Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di non accantonare alcun importo a tale titolo in quanto (sentito anche il parere del nostro legale che ci assiste) considera la pretesa della socia priva di fondamento giuridico trattandosi di un debito di valuta correttamente e legittimamente adempiuto, ai sensi dell'art. 1277 del codice civile, con la restituzione dell'importo a suo tempo depositato. La causa è tuttora in corso.

La significativa esposizione verso gli istituti di credito rappresentata dai mutui legati agli interventi abitativi e verso i soci per prestito sociale, sebbene ancora presente, è sensibilmente diminuita a seguito della conclusione delle operazioni relative al piano di cessione degli alloggi. Riteniamo che l'equilibrio finanziario raggiunto fino ad ora possa essere mantenuto nel tempo, assicurando alla cooperativa un corretto bilanciamento tra costi e ricavi, mediante un'attenta opera di controllo e contenimento dei costi di gestione e mediante l'entrata in vigore della revisione dei canoni di uso godimento, approvata con l'assemblea dei soci del 9 novembre 2018. Tale adeguamento (che è entrato in vigore dal 1° gennaio 2019), verrà applicato in modo graduale ed andrà a pieno regime nel 2027. Tale aumento sarà comunque mantenuto al di sotto dei canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare. Gli effetti di tali manovre correttive si vedranno in futuro ed il raggiungimento degli equilibri economico-finanziari è condizione necessaria per assicurare la continuità aziendale.

In proposito evidenziamo che alla data del 31/12/2018:

- Il mutuo in essere relativo agli immobili di via Vobarno era pari al 57,4% del valore di bilancio dell'intervento edilizio;
- Il mutuo in essere relativo agli immobili di via Masaniello era pari al 42,1% del valore di bilancio dell'intervento edilizio;
- La liquidità presente sui conti bancari era pari al 40,4% del prestito sociale raccolto dai soci.

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.

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

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza 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 e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. 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. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

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

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si segnalano errori rilevanti commessi in precedenti esercizi.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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.

Criteri di valutazione applicati

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.

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

Immobilizzazioni immateriali

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali si è concluso nell'esercizio precedente. Nel corso dell'esercizio abbiamo provveduto a stornare il costo ed il relativo fondo ammortamento.

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

In tabella le aliquote di ammortamento civilistico applicate.

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

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie (costituiti da depositi cauzionali diversi), sono stati valutati al valore di presunto realizzo che coincide col valore nominale.

Strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La cooperativa non ha sottoscritto strumenti finanziari attivi derivati.

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, operando le opportune svalutazioni se necessario. Inoltre un alloggio che verrà rogitato nel corso del 2019 è stato valutato al prezzo di vendita.

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 un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 59.015,50.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

I risconti relativi a Polizze Assicurative, sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

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

Movimenti delle immobilizzazioni

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
Valore di inizio esercizio				
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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	829.985	-	829.985
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	42.967	321.445	3.413	367.825
Ammortamento dell'esercizio	-	7.612		7.612
Altre variazioni	42.967	31.331	-	74.298
Totale variazioni	-	532.259	(3.413)	528.846
Valore di fine esercizio				
Costo	-	12.570.037	5.986	12.576.023
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	986.575		986.575
Valore di bilancio	-	11.583.462	5.986	11.589.448

In dettaglio la composizione delle immobilizzazioni materiali

Immobilizz.Materiali	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Immobili T1 dir.proprietà	641.198		29.684	611.514
Immobili sede Legale/Circolo	59.478			59.478
Terreno sede Legale/Circolo	1.683			1.683
Immobili T2 dir.proprietà	517.136		45.698	471.438
Immobili Sede Amm.va	99.152			99.152
Terreno sede amministrativa	21.477			21.477
Immobili T3 dir.superf.	560.279			560.279
Immobili T4 dir.superf.	1.231.379		81.605	1.149.774

Immobile via Partigiani (ex.25Aprile)	70.745			70.745
Terreno Via dei Partigiani	7.506			7.506
Box via Magenta	91.962			91.962
8 Alloggi a propr. indivisa Via Vobarno	1.246.718			1.246.718
8 Box a propr. indivisa Via Vobarno	121.290			121.290
2 Box a propr. indivisa Via Vobarno			34.927	34.927
Alloggi a propr. indivisa TOR6	7.201.844	794.821	164.458	7.832.207
Sedime stradale via Partigiani	11.550			11.550
Impianti specifici generali	4.347			4.347
Impianti sede	3.383			3.383
Impianti telefonici	477			477
Impianti di condizionamento circolo	6.000			6.000
Impianti idraulici e sanitari circolo	11.540			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	31.967	237		32.204
Beni inf. a EURO 516.46 T3	684			684
Beni inf. a EURO 516.46 generali	1.022			1.022
Totale parziale beni ammort.	12.061.497	829.985	321.445	12.570.037
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Fondo Amm.to imm.T1	- 36.255		1.678	- 34.577
Fondo Amm.to imm.T2	- 63.555		5.616	- 57.939
Fondo Amm.to.imm.T3	- 214.727			- 214.727
Fondo Amm.to.imm.T4	- 362.689		24.036	- 338.653
Fondo amm. imm. sede legale circolo	- 25.130	- 1.784		- 26.914
Fondo amm. Imm. uso commerciale	- 40.515	- 2.122		- 42.637
Fondo amm. imm. uso amm.vo	- 93.165	- 2.975		- 96.140
Fondo amm. impianti specifici	- 29.527	- 570		- 30.097
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	- 31.836	- 161		- 31.996
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro T3	- 684			- 684
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro generici	- 1.022			- 1.022
Totale parziale fondo amm. beni ammort.	- 1.010.294	- 7.612	31.331	- 986.575
Totali	11.051.203			11.583.462

Incrementi delle immobilizzazioni materiali

In tabella i valori relativi alla capitalizzazione di 4 appartamenti e 4 box dell'intervento di T6 e la capitalizzazione di 2 box dell'intervento di T5.

VARIAZIONE DESTINAZIONE IMMOBILI

STABILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	RIMANENZE AL 01/01 /2018	CAPITALIZZAZIONE AL 31/12 /2018
---------	--------	------------	-----	-----------------------------	------------------------------------

TOR6	6	530	705	€ 164.458,49	€ 164.458,49
TOR6	6	530	712	€ 211.445,79	€ 211.445,79
TOR6	6	530	736	€ 164.458,49	€ 164.458,49
TOR6	6	530	741	€ 164.458,49	€ 164.458,49
TOR6	6	530	811	€ 30.000,00	€ 30.000,00
TOR6	6	530	804	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOR6	6	530	820	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOR6	6	530	827	€ 20.000,00	€ 20.000,00
TOR5	13	366	55	€ 19.243,50	€ 19.243,50
TOR5	13	366	76	€ 15.683,25	€ 15.683,25
Totali				€ 829.748,01	€ 829.748,01

Decrementi delle immobilizzazioni materiali per cessioni immobili

Variazioni dell'esercizio 2018 immobilizzazioni materiali decrementi

Cessioni valore storico immobile T1	29.684
Cessioni valore storico immobile T2	45.698
Cessioni valore storico immobile T4	81.605
Cessioni valore storico immobile T6	164.458
	321.445

Variazioni dell'esercizio 2018 fondi ammort. Cessioni

Storno F.do amm.to immobile T1	1.678
Storno F.do amm.to immobile T2	5.616
Storno F.do amm.to immobile T4	24.036
	31.331

Si segnala che sono stati venduti i seguenti appartamenti:

- nr 1 appartamento di Via Saint Denis 100
- nr 2 appartamenti di Via Maffi 112
- nr 2 appartamenti di Via Livorno 15
- nr 1 appartamento di Via Masaniello 66

La cessione dei suddetti immobili ha generato plusvalenze complessivamente pari a euro 198.885.

Immobilizzazioni Finanziarie

In dettaglio i movimenti delle immobilizzazioni Finanziarie.

Immobilizzazioni Finanziarie

	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Coop.Servizi	310			310
Confircoop	258			258
Soci l'Unità	207			207
UNIABITA Soc. Coop	5.165			5.165
Dep.cauzionale diversi	2.860		2.813	47
Deposito cauz. contratto affitto biblioteca 2014	600		600	-

Arrotondamento	-1			-1
Totale Immobiliz.Finanziarie	9.399	-	3.413	5.986

Attivo circolante

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze

DESCRIZIONE	31-dic-17	G/C CESPITE	ROGITI	MARGINE	SVALUT. NI	31-dic-18	VARIAZ. RIMAN. ZE 2018
Immobile Via Lambro	34.926,75	-34.926,75	-	-	-	-	-34.926,75
Cantiere Tor 6	1.607.738,25	-794.821,26	-	5.541,51	-	818.458,50	-789.279,75
	-					-	-
TOTALE LAVORI IN CORSO SU ORD.NE	1.642.665,00	-829.748,01	-	5.541,51	-	818.458,50	-824.206,50

Nel corso dell'esercizio 2018 non ci sono stati rogiti degli appartamenti e box iscritti a rimanenze.

Si è proceduto invece alla capitalizzazione di 4 appartamenti e 6 box in quanto gli stessi sono stati oggetto di contratti di locazione. La marginalità contabilizzata si riferisce ad un alloggio che verrà rogitato nel 2019, valutato al prezzo di vendita.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti vs clienti					
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale	
Cred.vs/clienti c/to fatture da emettere	2.867	12.175	5.403	9.639	
Clienti c/to note di accredito da emettere	-	12.411	13.510	-	9.443
Cred.vs/Clienti Soci assegnatari	294.180	797.987	1.008.385	83.782	
Cred.vs/Clienti Commerciali	13.873	51.659	35.975	29.557	
Fondo Svalutazione Crediti	-	32.144	31.336	4.465	59.015
Totale crediti vs clienti	266.365	846.963	1.058.807	54.520	

Crediti tributari					
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale	
Erario c/lva	6.249	11.491	15.772	1.968	
CreditI IRES in compensazione	835		835		
CreditI Ritenuta d'Acconto su Bonifico Speciale	2.046	-	2.046		
Credito per riqualificazione energetica		648		648	
CreditI vs Inail	47		25	22	
Rit.d'acconto interessi attivi	193	171	193	171	
Acconto IRAP	1.955	746	1.352	1.349	
Acconto IRES	11.342	91.887	11.342	91.887	
Erario c/to imposta Riv. TFR	-	4	3	1	
Arrotondamento	1			-1	

Totale crediti tributari	22.664	104.946	31.565	96.045
---------------------------------	---------------	----------------	---------------	---------------

Crediti vs altri				
	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Crediti v/condominio Tor1	56	1.233	316	973
Crediti v/condominio Tor2	5.043	20.054	25.097	
Crediti v/condominio Tor3		2.862	1.023	1.839
Crediti v/condominio Tor4	4.013	4.061	8.074	
Crediti v/condominio Tor6	8.694	121	8.815	
Crediti v/condominio Villaggio Falck		786	222	563
Crediti vs/soci c/to spese gest.T5	22.712	1.233	23.946	
Crediti diversi	4.450	375	4.113	711
Crediti per interessi bancari	437		437	0
Crediti vs/Inps	75	-	75	
Arrotondamento				-1
Totale crediti vs altri	45.480	30.725	72.118	4.086

Totale voce 1 C 2	334.509	982.635	1.162.492	154.651
--------------------------	----------------	----------------	------------------	----------------

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle 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 Az. Ord. Ragg. n.132	1.716	-	-	-	1.716	-	1.716-	100-
	Totale	1.716	-	-	-	1.716	-	1.716-	

Nel corso dell'esercizio sono state cedute le azioni Unipol. L'operazione ha comportato una plusvalenza di euro 340.

Disponibilità liquide

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Disponibilità liquide</i>									
	Banca Credito Coop.c/to 61446 /45	382.622	805.339	-	-	659.422	528.539	145.917	38
	Intesa Sanpaolo c /to 11161/30	905.294	747.276	-	-	1.086.044	566.526	338.768-	37-

Cassa assegni	-	719.092	-	-	719.092	-	-	-
Cassa contanti	2	6.231	-	-	6.229	4	2	100
Cassa depositi	148	119.442	-	-	119.564	26	123-	83-
Arrotondamento						1-	1-	
Totale	1.288.066	2.397.380	-	-	2.590.352	1.095.094	192.973-	

Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti attivi Sede	3.508
	Totale	3.508

Ratei e risconti attivi				
	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Risconti attivi sede	4.542	4.542	3.508	3.508
	4.542	4.542	3.508	3.508

I risconti attivi sono rappresentati da costi sostenuti nell'anno 2018, parte di competenza del 2019, in particolare euro 2.420 a titolo di rinnovo polizze assicurative, euro 472 anticipo spese box di Via Magenta, i restanti euro 616 sono relativi a rinnovo licenze.

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.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

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.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale Sociale	7.260	200	-	-	108	7.352	92	1
	Totale	7.260	200	-	-	108	7.352	92	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Ris.Riv.monet.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	-	-
	Totale	835.590	-	-	-	-	835.590	-	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva Legale ex art. 12 L.904/77	1.775.069	3.485.596	-	-	-	5.260.665	3.485.596	196
	Totale	1.775.069	3.485.596	-	-	-	5.260.665	3.485.596	
<i>Altre riserve</i>									
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	
	Totale	-	-	-	-	-	1-	1-	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Utile d'esercizio	3.593.398	33.416	-	-	3.593.398	33.416	3.559.982-	99-
	Totale	3.593.398	33.416	-	-	3.593.398	33.416	3.559.982-	

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	7.352	7.352	-
	Totale		7.352	7.352	-
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	B	835.590	-	835.590

<i>Totale</i>			<i>835.590</i>	-	<i>835.590</i>
<i>Riserva legale</i>					
	Capitale	B	5.260.665	-	5.260.665
<i>Totale</i>			<i>5.260.665</i>	-	<i>5.260.665</i>
<i>Totale Composizione voci PN</i>			<i>6.103.607</i>	<i>7.352</i>	<i>6.096.255</i>
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

Capitale sociale

CAPITALE SOCIALE al 31/12/2018	numero soci	capitale sociale
Quota € 2,58	524	1.352
Quota € 25,00	240	6.000
		7.352

Nel corso dell'esercizio il Cda ha accolto 16 domande di recesso e 8 domande di ammissione a socio

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.	355	658	4	1.009
	Totale	355	658	4	1.009

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 31/12/2018.

Debiti verso soci c/deposito	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s soci T1	135.180	8.696	3.440	129.923
Debiti v/s soci T2	271.249	80.744	55.765	246.269
Debiti v/s soci T3	190.937	27.880	18.226	181.284
Debiti v/s soci T4	127.846	23.850	57.438	161.433
Debiti v/s soci non ass. B	4.950	1.616	31	3.365
Debiti v/s soci non assegnatari	2.056.593	311.726	242.654	1.987.521

Totale	2.786.754	454.512	377.553	2.709.796
---------------	------------------	----------------	----------------	------------------

Debiti verso banche per mutui

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	828.176	22.832		805.344
Mutuo Banca Intesa n. 61859290 T6	3.460.000	3.460.000		
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689			2.820.000	2.820.000
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627			107.000	107.000
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645			106.000	106.000
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439652			107.500	107.500
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439659			107.500	107.500
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439663			8.000	8.000
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669			8.000	8.000
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673			8.000	8.000
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439683			8.000	8.000
Totale	4.288.176	3.482.832	3.280.000	4.085.344

Debiti verso fornitori

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s Fornitori	19.755	271.228	258.381	6.909
Deb.Vs.Fornitori c/to fatt. da ric.	8.837	11.475	7.073	4.435
Totale	28.592	282.703	265.455	11.344

Debiti tributari

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti Tributari per IRAP	1.349	1.349	716	716
Debiti Tributari per IRES	131.957	131.957	10.893	10.893
Debiti v/s ERARIO c/to rit. red.lav.dip.	219	1.950	2.009	278
Debiti v/s ERARIO c/to rit.red.lav.aut.	3.039	15.533	12.697	204
Debiti v/s ERARIO c/to rit.int.dep.soc.	13.348	13.518	10.848	10.678
Totale	149.913	164.307	37.163	22.769

Debiti verso enti previdenziali

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debit v/s INPS	368	3.157	3.238	449
Debiti vs.INAIL			20	20
Debiti v/INPS ratei ferie, permessi, 14ma	110	389	436	158
Totale	478	3.546	3.694	626

Altri debiti

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti per interessi bancari	190	190		
Debiti per spese bancarie	1.314	1.314	1.205	1.205
Debiti per interessi su mutui	65.910	65.910	39.914	39.914
Debiti Condominio Via Vobarno	10.256	10.256	6.106	6.106
Debiti v/condominio 25 Aprile	164	164	147	147

Debiti v/so Soci c/to cauz.T1 p.ind.	50.438	3.193		47.245
Debiti v/so Soci c/to cauz.T2 p.ind.	55.634	9.812		45.822
Debiti v/so Soci c/to cauz.T3 p.ind.	43.824	6.094	8.349	46.079
Debiti v/so Soci c/to cauz.T4 p.ind.	131.697	10.329		121.367
Deb. V/soci c/cauz. box Magenta	925		300	1.225
Debiti v/s soci c/to libretti chiusi	1.235	336		900
Debiti diversi v/s Soci c/to restituz.quote a/p	374			374
Debiti v/s soci C/to capitale rimborsato	65	109	109	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	1.483			1.483
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. T5B	67.229			67.229
Deb. V/s Soci c/to cauz.BOX p.ind. T5	1.890	270	600	2.220
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. TOR6	175.431	11.016	23.069	187.484
Deb. V/s Soci c/to costr. p.div. TOR6		30.000	30.000	
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T1	5.300	5.300		
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T2	24.000	10.800		13.200
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T3	19.000	5.600		13.400
Deb. V/s Soci c/to assegn. in proprietà alloggio T4	37.500	22.500		15.000
Anticipi Future Manutenzioni T1	16.892	854		16.037
Anticipi Future Manutenzioni T2	4.650	1.204		3.447
Anticipi Future Manutenzioni T3	20.883	5.450	2.458	17.891
Anticipi Future Manutenzioni T4	44.760	11.343		33.418
Debiti diversi generico	1.162	8.533	7.505	134
Clienti c/to cauz. Box Magenta	300	300		
Clienti c/to cauz. Imm. Saint Denis	2.750			2.750
Debiti v/personale ratei ferie, permessi, 14ma	421	1.549	1.763	635
Debiti v/Condominio Tor2	47.123	48.009	4.702	3.816
Debiti v/Condominio Tor3	296	296		
Debiti v/Condominio Tor4	32.113	32.586	1.423	950
Debiti v/Condominio Tor5	539	539		
Debiti v/Condominio Tor6			618	618
Debiti v/Condominio Tor1			1.672	1.672
Arrotondamenti su retribuzioni	1	9	9	1
Totale	866.516	303.864	129.949	692.601

Totali D	8.120.429	4.691.763	4.093.815	7.522.480
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Risconti passivi	648
	Totale	648

Ratei e risconti passivi

	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Risconti passivi credito d'imposta Riquali.Energ.			648	648
	-	-	648	648

Abbiamo inserito tra i risconti passivi il credito d'imposta derivato dalle spese di riqualificazione energetica Enea. Tale credito è recuperabile nella Dichiarazione dei Redditi, in quote annuali da euro 64.80, per 10 anni.

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.

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.

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia 21 aprile 1999 n. 299

12° aggiornamento del 21/03/07

(G.U. 26 aprile 2007 n. 96)

Descrizione	31/12/2018
Valore del prestito sociale	2.709.796
Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	6.211.316
Limite massimo della raccolta (b x 3)	18.633.948
Rapporto tra prestito sociale e limite massimo raccolta	0,15

Indice di struttura finanziaria

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

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

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

$$\frac{10.145.413}{11.589.448} = 0,8754$$

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.

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		
Ammontare	3.659.049	4.085.344	4.085.344	3.437.136	7.522.480

Nel corso dell'esercizio 2018 è stato rinegoziato il mutuo sull'intervento di Via Masaniello, nel prospetto viene indicata la scomposizione temporale dei mutui.

Mutuo	Valore a bilancio	Scadenza entro 12 mesi	Scadenza entro 5 anni	Scadenza oltre i 5 anni
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	€ 2.820.000,00	€ 43.493,78	€ 196.154,11	€ 2.580.352,11
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	€ 107.000,00	€ 2.138,75	€ 9.286,48	€ 95.574,77
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	€ 106.000,00	€ 2.118,76	€ 9.199,69	€ 94.681,55
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439652	€ 107.500,00	€ 2.148,74	€ 9.329,88	€ 96.021,38
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439659	€ 107.500,00	€ 2.148,74	€ 9.329,88	€ 96.021,38
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439663	€ 8.000,00	€ 159,90	€ 694,32	€ 7.145,78
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	€ 8.000,00	€ 159,90	€ 694,32	€ 7.145,78
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	€ 8.000,00	€ 159,90	€ 694,32	€ 7.145,78
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439683	€ 8.000,00	€ 159,90	€ 694,32	€ 7.145,78
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	€ 805.344,00	€ 24.264,34	€ 113.264,77	€ 667.814,89
	€ 4.085.344,00	€ 76.952,71	€ 349.342,09	€ 3.659.049,20

Nota integrativa abbreviata, conto economico

L'analisi ed il confronto dei dati dell'esercizio 2018 rispetto al 2017, 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 è ritornata 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.

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio..

Valore della produzione

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Voce	Descrizione	Esercizio al 31/12 /2018		Esercizio al 31/12 /2017	
		Parziali	Totali	Parziali	Totali
3.A	VALORE DELLA PRODUZIONE		911.404		4.533.406
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		673.843		788.734
	Ricavi soci canoni godimento alloggi	309.791,86		332.766,49	
	Ricavi soci canoni godimento box	13.722,24		11.231,82	
	Ricavi soci per recupero spese ordinarie	348.261,98		178.934,99	
	Ricavi soci per recupero spese straordinarie	2.066,88		5.295,64	
	Ricavi cessione immobili			260.505,00	
3.A.23	Variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.		824.207		401.807
3.A.23.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti		824.207		401.807
	Rimanenze finali intervento 1			34.926,75	
	Rimanenze finali intervento 2	818.458,49		1.607.738,25	
	Rimanenze iniziali intervento 1	34.926,75		98.156,00	
	Rimanenze iniziali intervento 2	1.607.738,25		1.946.316,17	
3.A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		829.748		
	Incrementi di immobilizz. materiali	829.748,01			
3.A.5	Altri ricavi e proventi		232.020		4.146.479

3.A.5.1	Contributi in conto esercizio		300	
	Contributi in conto esercizio	300,00		
3.A.5.2	Ricavi e proventi diversi		231.720	4.146.479
	Proventi da immobili strumentali	16.727,19		21.057,92
	Recupero spese affitto immobili strumentali			2.292,00
	Recupero spese immobili non strumentali	200,00		2.500,00
	Risarcim.danni perdita prodotti/sinistri			360,00
	Sopravvenienze attive da gestione ordin.	7.322,23		104.094,98
	Sopravv.attive da gestione ordin.non impon.	4.464,70		
	Altri ricavi e proventi imponibili	4.000,00		
	Ricavi Tassa Ammissione soci	120,00		360,00
	Differenza di arrotondamento all' EURO	1,00		1,00
	Plusvalenze da alienazione cespiti	198.885,12		4.015.813,15

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 /2018		Esercizio al 31/12/2017	
		Parziali	Totali	Parziali	Totali
3.B	COSTI DELLA PRODUZIONE		641.621		516.144
3.B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		1.551		3.985
	Cancelleria	1.560,99		4.000,58	
	Sconti su acquisti	9,91		15,89	
3.B.7	Costi per servizi		543.645		337.174
	Pubblicità			37,00	
	Costi per servizi da personalizzare			26,00	
	Provvigioni passive			4.000,00	
	Assistenza software	9.137,39		12.692,62	
	Spese telefoniche ordinarie	2.850,32		1.848,66	
	Servizi internet	150,12		195,85	
	Energia elettrica	2.049,51		1.879,04	
	Gas	2.323,39		2.078,21	
	Pulizia locali	5.360,00		5.760,00	
	Manutenzione impianti e macchinari	90,00		83.199,50	
	Manutenzione attrezzature			400,00	
	Manutenzione fabbricati strumentali	4.907,26		2.470,54	
	Manutenzione fabbricati non strumentali	38.725,18		17.437,32	
	Spese condominiali su beni propri	360.094,05		35.756,58	
	Consulenze Tecniche	10.253,60		49.466,06	
	Consulenze Legali	49.886,20		61.639,60	

	Consulenze Notarili	4.690,24	7.486,95	
	Rimb.spese amministratori co.co.co		363,54	
	Spese di viaggio	849,66	1.483,11	
	Spese postali	293,04	504,28	
	Servizi contabili di terzi	27.065,99	22.961,35	
	Altre spese amministrative		538,00	
	Assicurazioni obbligatorie	2.704,40	1.418,11	
	Revisoni e certificazioni	15.087,45	15.911,07	
	Spese generali varie	511,71	471,45	
	Commissioni e spese bancarie	6.615,04	7.148,73	
3.B.9	Costi per il personale		12.910	26.009
3.B.9.a	Salari e stipendi		9.833	19.690
	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	8.070,62	15.998,77	
	Ratei ferie maturati	464,39	1.079,98	
	Ratei 13ma maturati	1.298,27	2.610,82	
3.B.9.b	Oneri sociali		2.421	4.828
	Oneri sociali fiscalizz. dipend.ordinari	1.969,51	3.897,36	
	Premi INAIL	20,50	67,86	
	Contributi su Ratei ferie maturati	113,83	260,76	
	Contributi Ratei 13ma maturati	317,56	602,04	
3.B.9.cde	Trattamento di fine rapporto, di quiescenza e altri costi		656	1.491
3.B.9.cde.c	Trattamento di fine rapporto		656	1.491
	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	655,84	1.490,59	
3.B.10	Ammortamenti e svalutazioni		38.948	43.768
3.B.10.abc	Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali		7.612	12.476
3.B.10.abc. a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali			4.055
	Amm.to altri beni immateriali		4.054,60	
3.B.10.abc. b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		7.612	8.421
	Amm.ti ordinari fabbricati strumentali	6.881,28	6.881,28	
	Amm.ti ordinari impianti specifici	570,00	252,40	
	Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	160,55	1.287,61	
3.B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide		31.336	31.292
	Acc.ti sval. crediti v/clienti	31.336,13	31.292,34	
3.B.14	Oneri diversi di gestione		44.567	105.208
	Valori bollati	1.006,75	802,20	
	Attività sociali	4.230,75	5.979,87	
	IVA indetraibile	410,00		
	ICI	14.003,00	12.209,00	
	Diritti camerali	476,00	144,58	
	Imp. bollo, registro e concess. govern.	310,50	575,81	
	Imposte ipotecarie e catastali		13.969,30	
	Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	633,00	643,00	
	TASI	1.783,00	2.456,00	
	Altre imposte e tasse deducibili		2.928,00	
	SIAE		1.982,32	

Spese, perdite e sopravv.passive ded.	12.246,88	29.113,92
Sanzioni, penalità e multe	135,05	809,81
Contributi associativi	7.550,00	7.750,00
Abbonamenti, libri e pubblicazioni	203,70	203,80
Perdite su crediti	678,71	109,54
Penalità e risarcimenti passivi	900,00	14.465,00
Minusv.da alien/eliminaz.cespiti deduc.		11.065,78

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 31/12/2018		Esercizio al 31/12/2017	
		Parziali	Totali	Parziali	Totali
3.C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		224.758		290.558
3.C.15	Proventi da partecipazioni				88
3.C.15.5	Proventi da partecipazioni da altre imprese				88
	Dividendi da società di capitali imp.			87,86	
3.C.16	Altri proventi finanziari		1.156		934
3.C.16.d	Proventi diversi dai precedenti		1.156		934
3.C.16.d.5	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese		1.156		934
	Interessi attivi su c/c bancari	656,40		742,95	
	Interessi attivi diversi	158,67		190,70	
	Plus.titoli redd.fisso att.circ.imp.	340,78			
3.C.17	Interessi ed altri oneri finanziari		225.914		291.580
3.C.17.5	Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese		225.914		291.580
	Interessi passivi bancari			314,95	
	Commissioni bancarie su finanziamenti			7.991,76	
	Interessi passivi su finanziam. di soci	41.723,01		53.191,55	
	Interessi passivi su mutui	184.139,35		230.027,45	
	Interessi passivi ravvedimento operoso			4,25	
	Interessi passivi di mora	0,03		0,02	

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.

Imposte correnti

Le imposte correnti dell'esercizio 2018 sono pari a euro 716 per Irap e euro 10.893 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
Totale Dipendenti	1

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	2.400	9.225	11.625

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.

Ipotecche sugli immobili	valore
Ipoteca Imm. Via Vobarno Mutuo 05/12/2006	1.500.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0128048439689	5.640.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439627	214.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439645	212.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439652	215.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439659	215.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439663	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439669	16.000

Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439673	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439683	16.000
Totale ipoteche	8.060.000

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

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante 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, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che il 01/01/2019 è entrato in vigore il nuovo regolamento relativo ai canoni uso godimento applicati ai soci assegnatari, che prevede il pagamento di un canone minimo di 15 euro annui al metro quadro commerciale. L'incremento globale dei canoni previsto per l'anno 2019 ammonta a circa euro 60.000 totali, con una previsione di incremento del grado di copertura delle spese generali ed amministrative e degli oneri finanziari relativi al deposito sociale da circa il 35% degli anni precedenti a circa il 64%.

Per quanto attiene l'immobile di via Masaniello nei primi mesi è stata effettuata un'ulteriore vendita di n. 1 appartamento; parte del ricavato è stato utilizzato per estinguere il mutuo n. 0126048439659 gravante sull'unità ceduta per euro 107.500,00.

Un ulteriore socio prenotatario ha rinunciato alla richiesta di assegnazione in proprietà; il numero residuo dei soci prenotatari che non hanno a tutt'oggi perfezionato l'iter di cessione in proprietà è attualmente pari a 6.

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

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

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a 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	673.843	673.843	100,0	SI

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

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.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci:

Domanda di ammissione a socio

Delibera del Cda di accettazione del socio

Comunicazione al socio

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545 sexies, in tema di ristorni, del codice civile.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, 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 del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso dell'esercizio non ha ricevuto alcuna somma corrisposta dalla PA, ad eccezione degli introiti derivanti dalle prestazioni di servizi per affitto della biblioteca comunale.

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 l'utile d'esercizio paria a euro 33.416 come segue:

euro	10.025	pari al 30% dell'utile d'esercizio alla riserva legale;
euro	22.389	pari al 67% dell'utile d'esercizio alle altre riserve;
euro	1.002	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 31/12/2018 unitamente con la 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