

Bilancio 2019

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: via Monza,9 – 00182 ROMA –

Iscritta al Registro Imprese di : ROMA n.65519

C.F. : 02508980584 – P.IVA 01067251007

Iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente con il n. A104056

Cat. Edilizia e Abitazione

➤ Relazione sulla gestione del Bilancio al 31/12/2019	pag. 4
➤ Bilancio al 31/12/2019	pag. 16
➤ Nota Integrativa	pag. 21
➤ Relazione del Collegio Sindacale	pag. 45
➤ Conto Economico 2019 ripartito per Lotti	pag. 54
➤ Preventivo 2020	pag. 57

AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Sig. Soci, è convocata, presso la sede sociale di via Monza n. 9, l'assemblea sociale della Cooperativa Case Tranvieri

in prima convocazione per il giorno **26 Giugno 2020 alle ore 6,00=**
in seconda convocazione per il giorno **28 Giugno 2020 alle ore 8,30=**

Per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Approvazione del bilancio al 31 Dicembre 2019
2. Approvazione del bilancio preventivo per l'anno 2020
3. Nomina nuovo Collegio Sindacale nei Sig.ri Marzia Bortone, Luigi Federico Brancia, Eugenio Sista
4. Ratifica dei termini per la nomina del nuovo consiglio di amministrazione, in conformità di quanto disposto dall'art. 31 dello Statuto sociale:
a) ratifica delle date dal 10 Giugno al **24 Giugno 2020** entro le ore 13,00, per la presentazione presso gli uffici della Cooperativa, Via Monza 9, delle liste dei candidati;
b) ratifica della data del **5 Luglio 2020 entro le ore 13,00=** per l'esercizio del voto e delega al consiglio di amministrazione di stabilire il luogo fisico in cui apprestare i due seggi elettorali;
5. Ratifica della cooptazione dei Sig.ri Angelo Dell'Armi e Marco Priolo a membri del consiglio di amministrazione.

ATTENZIONE

Per evitare gli assembramenti vietati a cagione della pandemia da Coronavirus in atto, il voto può essere manifestato anche per corrispondenza secondo le regole di cui appresso:

a) i soci devono compilare in ogni sua parte la scheda di voto allegata, manifestando il loro voto mediante l'apposizione di un X nella casella corrispondente (approvo, non approvo o mi astengo) a ciascuna deliberazione in voto ed infine sottoscriverla; **b)** la scheda deve essere recapitata in busta chiusa (riportando sull'esterno della busta il nome del socio votante per corrispondenza, la data e l'ora del giorno della consegna) presso la sede della società o consegnata al portiere dello stabile ovvero spedita a mezzo raccomandata AR alla società; **c)** le buste con i voti devono pervenire alla società entro e non oltre le ore 17,00 del 27 Giugno 2020; **d)** le buste pervenute dopo il 23 giugno 2020 non potranno essere tenute in nessuna considerazione per la prima convocazione, quelle pervenute nei termini concorreranno a determinare anche il quorum costitutivo dell'assemblea; **e)** il voto espresso per corrispondenza vale sia per la prima che per la seconda convocazione e concorreranno al computo dei quorum relativi alla seconda convocazione; **f)** le buste saranno aperte solo al momento dello spoglio e saranno conservate negli uffici della cooperativa sotto la solidale responsabilità dei membri del consiglio di amministrazione; **g)** con separata comunicazione successiva al 5 Luglio, la cooperativa comunicherà i risultati dello spoglio delle schede elettorali relative alla nomina dei membri del consiglio di amministrazione, allegando altra scheda per la ratifica dei risultati elettorali per consentire il voto per corrispondenza anche per la ratifica dei risultati elettorali; **h)** queste ulteriori schede dovranno pervenire alla cooperativa entro e non oltre il termine ultimo delle ore 13,00 del 13 Luglio 2020.

DIRITTO DI INFORMAZIONE

Tutti i soci possono chiedere informazioni e formulare osservazioni per telefono o via e-mail negli orari di apertura degli uffici, sia sul sito Internet della società, sino alle ore 13,00 del 25 Giugno 2020. Per garantire la massima trasparenza sulle decisioni da assumere – sul medesimo sito internet della cooperativa www.casetranvieriroma.it -. i soci potranno anche formulare (entro il medesimo termine del 25 Giugno 2020) le loro osservazioni, nonché le osservazioni su quelle degli altri soci.

Roma lì,

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Valter Minelli

AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Sig. Soci, è convocata, presso la sede sociale di via Monza n. 9, l'assemblea sociale della Cooperativa Case Tranvieri

in prima convocazione per il giorno **12 Luglio 2020 alle ore 6,00=**
in seconda convocazione per il giorno **14 Luglio 2020 alle ore 17,30=**

Per deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Ratifica del risultato elettorale del 5 Luglio 2020, proclamazione degli eletti e loro nomina.

ATTENZIONE

Per evitare gli assembramenti vietati a cagione della pandemia da Coronavirus in atto, il voto può essere manifestato anche per corrispondenza secondo le regole di cui appresso:

a) i soci devono compilare in ogni sua parte la scheda di voto allegata, manifestando il loro voto mediante l'apposizione di un X nella casella corrispondente (approvo, non approvo o mi astengo) a ciascuna deliberazione in voto ed infine sottoscriverla; **b)** la scheda deve essere recapitata in busta chiusa (riportando sull'esterno della busta il nome del socio votante per corrispondenza, la data e l'ora del giorno della consegna) presso la sede della società o consegnata al portiere dello stabile ovvero spedita a mezzo raccomandata AR alla società; **c)** le buste con i voti devono pervenire alla società entro e non oltre le ore 17,00 del 12 Luglio 2020; **d)** le buste pervenute dopo il 12 luglio 2020 non potranno essere tenute in nessuna considerazione per la prima convocazione, quelle pervenute nei termini concorreranno a determinare anche il quorum costitutivo dell'assemblea; **e)** il voto espresso per corrispondenza vale sia per la prima che per la seconda convocazione e concorreranno al computo dei quorum relativi alla seconda convocazione; **f)** le buste saranno aperte solo al momento dello spoglio e saranno conservate negli uffici della cooperativa sotto la solidale responsabilità dei membri del consiglio di amministrazione; **g)** con separata comunicazione successiva al 5 luglio, la cooperativa comunicherà i risultati dello spoglio delle schede elettorali relative alla nomina dei membri del consiglio di amministrazione, allegando altra scheda per la ratifica dei risultati elettorali per consentire il voto per corrispondenza anche per la ratifica dei risultati elettorali; **h)** queste ulteriori schede dovranno pervenire alla cooperativa entro e non oltre il termine ultimo delle ore 13,00 del 13 Luglio 2020.

DIRITTO DI INFORMAZIONE

Tutti i soci possono chiedere informazioni e formulare osservazioni per telefono o via e-mail negli orari di apertura degli uffici, sia sul sito Internet della società, sino alle ore 13,00 del 25 Giugno 2020. Per garantire la massima trasparenza sulle decisioni da assumere – sul medesimo sito internet della cooperativa www.casetranvieriroma.it -. i soci potranno anche formulare (entro il medesimo termine del 25 Giugno 2020) le loro osservazioni, nonché le osservazioni su quelle degli altri soci.

Roma lì,

Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Valter Minelli

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede legale: VIA MONZA N.9 ROMA (RM)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA
C.F. e numero iscrizione: 02508980584
Iscritta al R.E.A. della CCIAA DI ROMA n.65519.
Capitale Sociale sottoscritto €22.975,00 Interamente versato
Partita IVA: 01067251007
N. iscrizione albo società cooperative A104056 Cat.Edilizia

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2019

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2019; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione.

Fatti di particolare rilievo

L'esercizio 2019 non ha evidenziato scostamenti economici e finanziari rilevanti rispetto all'esercizio precedente, mentre le modifiche più significative sono avvenute all'interno dell'organo direttivo, in particolare, nel corso dell'esercizio si sono susseguite quattro dimissioni di membri del Consiglio di Amministrazione.

Con decisione ratificata dall'Assemblea dei soci del 5 maggio 2019 sono divenuti membri del CdA il signor Orlandi Umberto (per il lotto Appio) e la signora Valeri Marisa (per il lotto Prenestino), mentre il socio Priolo Marco (in sostituzione dal 1 giugno 2019 della ex consigliera signora Morelli Amelia) e il socio Dell'Armi Angelo (in sostituzione dal 1 settembre 2019 dell'ex consigliere Prosperi

Marco) vedranno ratificato il proprio incarico in sede assembleare con l'approvazione del bilancio di esercizio 2019.

Il Consiglio di Amministrazione, nominato a maggio del 2017, ha quindi subito un evidente rinnovamento durante il triennio in cui è stato in carica, e questo elemento è sintomatico della difficoltà da parte dei soci ad una partecipazione continua nella gestione della Cooperativa. Se da un lato è sempre auspicabile il coinvolgimento di nuovi soggetti, dall'altro gli impegni lavorativi e privati condizionano fortemente la possibilità di dedicare alla gestione della cooperativa il tempo rimanente. Si ritiene quindi doveroso evidenziare lo sforzo ed il sacrificio di chi si dedica alla direzione e alla amministrazione della nostra Cooperativa.

Dopo queste considerazioni che si riteneva corretto riportare, di seguito si elencano i fatti salienti e importanti avvenuti nel corso dell'anno 2019.

L'entrata in vigore della normativa che dispone l'obbligo della fatturazione elettronica ci ha costretti ad aggiornare il nostro sistema amministrativo-contabile per gestire sia la fatturazione attiva per i rapporti con i soci e con i clienti terzi sia la fatturazione passiva per i rapporti con fornitori e consulenti.

Sono proseguiti per entrambi i nostri Lotti i lavori di cablaggio necessari all'installazione della fibra ottica per internet ftth (superveloce) e, successivamente, anche per il multiservizio nonostante qualche imprevisto che ne ha fatto ritardare i lavori. Fra le tante possibilità di questa nuova e moderna tecnologia, a cui si sta pensando, c'è anche quella di utilizzarla per predisporre una rete estesa di videosorveglianza.

Sempre orientati per garantire maggiore sicurezza è nostra intenzione alzare le ringhiere posizionate sui muri che uniscono i fabbricati, modificare i cancelli di accesso ai Lotti ed installare gli impianti citofonici esternamente.

Nel corso dell'anno sono stati effettuati diversi e numerosi interventi per mantenere in efficienza gli impianti, anche provvedendo alla manutenzione straordinaria volta al consolidamento delle parti strutturali dei fabbricati, garantendone la sicurezza e conservandone il valore. Elenchiamo di seguito i più considerevoli:

- risanamento dell'intonaco dell'intero basamento del fabbricato 12° e di parte del 13°;
- interventi sugli ascensori: al Lotto Prenestino sostituzione di due quadri manovra nelle scale G e M e al Lotto Appio sostituzione di altre due cabine ascensori nelle scale 3°/F e 12°/E;
- sono stati fatti interventi di muratura ed elettrici nelle centrali termiche con cambio integrale dell'allestimento elettrico, compreso il quadro comando generale;
- nuova pavimentazione dei terrazzi a seguito delle infiltrazioni d'acqua negli appartamenti sottostanti in ben sette punti tra Appio e Prenestino per un'estensione di 202 mq.;
- opere di risanamento del calcestruzzo delle travi del portico delle terrazze E-F-G nel lotto Prenestino, rifacimento di una porzione del cornicione e degli intonaci del torrino della scala A.

Diversamente da quanto previsto, non si sono potuti eseguire i lavori, già approvati, di rifacimento della facciata esterna del primo fabbricato all'Appio e mettere in regola il fabbricato del Prenestino con la normativa anti incendio; tali interventi inizieranno verosimilmente nel corso del 2020 con il nuovo Consiglio di Amministrazione, che verrà nominato in sede di approvazione del presente bilancio.

Sempre in sede assembleare dovrà essere rinnovato il Collegio dei Sindaci, anch'esso in scadenza nel 2020.

Si ritiene doveroso segnalare che alcuni affittuari commerciali risultano inadempienti, alcuni hanno chiuso l'attività e si sono resi irreperibili, causando mancati o minori incassi alla Cooperativa. Tale

situazione influisce ulteriormente sulla possibilità di riaffittare velocemente i locali in quanto le nuove e più stringenti richieste di garanzie ai nuovi potenziali affittuari difficilmente vengono accettate.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	1.389.695	48,43 %	1.593.055	52,27 %	(203.360)	(12,77) %
Liquidità immediate	294.051	10,25 %	481.140	15,79 %	(187.089)	(38,88) %
Disponibilità liquide	294.051	10,25 %	481.140	15,79 %	(187.089)	(38,88) %
Liquidità differite	1.055.736	36,79 %	1.070.042	35,11 %	(14.306)	(1,34) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	454.876	15,85 %	503.009	16,50 %	(48.133)	(9,57) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Attività finanziarie	573.363	19,98 %	563.692	18,49 %	9.671	1,72 %
Ratei e risconti attivi	27.497	0,96 %	3.341	0,11 %	24.156	723,02 %
Rimanenze	39.908	1,39 %	41.873	1,37 %	(1.965)	(4,69) %
IMMOBILIZZAZIONI	1.480.010	51,57 %	1.454.820	47,73 %	25.190	1,73 %
Immobilizzazioni immateriali	560	0,02 %			560	
Immobilizzazioni materiali	1.411.158	49,17 %	1.403.709	46,06 %	7.449	0,53 %
Immobilizzazioni finanziarie						
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	68.292	2,38 %	51.111	1,68 %	17.181	33,62 %
TOTALE IMPIEGHI	2.869.705	100,00 %	3.047.875	100,00 %	(178.170)	(5,85) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	977.615	34,07 %	1.181.017	38,75 %	(203.402)	(17,22) %
Passività correnti	430.163	14,99 %	570.241	18,71 %	(140.078)	(24,56) %

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
Debiti a breve termine	425.785	14,84 %	551.379	18,09 %	(125.594)	(22,78) %
Ratei e risconti passivi	4.378	0,15 %	18.862	0,62 %	(14.484)	(76,79) %
Passività consolidate	547.452	19,08 %	610.776	20,04 %	(63.324)	(10,37) %
Debiti a m/l termine	263.231	9,17 %	262.026	8,60 %	1.205	0,46 %
Fondi per rischi e oneri	98.159	3,42 %	48.318	1,59 %	49.841	103,15 %
TFR	186.062	6,48 %	300.432	9,86 %	(114.370)	(38,07) %
CAPITALE PROPRIO	1.892.090	65,93 %	1.866.858	61,25 %	25.232	1,35 %
Capitale sociale	22.975	0,80 %	23.000	0,75 %	(25)	(0,11) %
Riserve	1.843.605	64,24 %	1.835.401	60,22 %	8.204	0,45 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	25.510	0,89 %	8.457	0,28 %	17.053	201,64 %
TOTALE FONTI	2.869.705	100,00 %	3.047.875	100,00 %	(178.170)	(5,85) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	134,03 %	132,99 %	0,78 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante			
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,52	0,63	(17,46) %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle			

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
controllanti] / A) Patrimonio Netto			
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	65,93 %	61,25 %	7,64 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,19 %	0,08 %	137,50 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	323,06 %	279,37 %	15,64 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo))]	480.372,00	463.149,00	3,72 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	1,34	1,33	0,75 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	1.027.824,00	1.073.925,00	(4,29) %

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
Crediti (entro l'esercizio successivo)]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo)]	1,73	1,77	(2,26) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	959.532,00	1.022.814,00	(6,19) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	919.624,00	980.941,00	(6,25) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	313,79 %	272,02 %	15,36 %

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.418.001	100,00 %	2.365.113	100,00 %	52.888	2,24 %
- Consumi di materie prime	11.818	0,49 %	19.443	0,82 %	(7.625)	(39,22) %
- Spese generali	1.368.609	56,60 %	1.375.440	58,16 %	(6.831)	(0,50) %
VALORE AGGIUNTO	1.037.574	42,91 %	970.230	41,02 %	67.344	6,94 %
- Altri ricavi	1.280.343	52,95 %	1.239.710	52,42 %	40.633	3,28 %
- Costo del personale	388.577	16,07 %	477.943	20,21 %	(89.366)	(18,70) %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	(631.346)	(26,11) %	(747.423)	(31,60) %	116.077	15,53 %
- Ammortamenti e svalutazioni	150.792	6,24 %	96.856	4,10 %	53.936	55,69 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(782.138)	(32,35) %	(844.279)	(35,70) %	62.141	7,36 %
+ Altri ricavi e proventi	1.280.343	52,95 %	1.239.710	52,42 %	40.633	3,28 %
- Oneri diversi di gestione	387.037	16,01 %	313.570	13,26 %	73.467	23,43 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	111.168	4,60 %	81.861	3,46 %	29.307	35,80 %
+ Proventi finanziari	16.631	0,69 %	8.417	0,36 %	8.214	97,59 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	127.799	5,29 %	90.278	3,82 %	37.521	41,56 %
+ Oneri finanziari	(2.193)	(0,09) %	(886)	(0,04) %	(1.307)	(147,52) %
REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)	125.606	5,19 %	89.392	3,78 %	36.214	40,51 %
+ Rettifiche di valore di attività finanziarie	(6)				(6)	
+ Proventi e oneri straordinari						

Voce	Esercizio 2019	%	Esercizio 2018	%	Variaz. assolute	Variaz. %
REDDITO ANTE IMPOSTE	125.600	5,19 %	89.392	3,78 %	36.208	40,50 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	100.090	4,14 %	80.935	3,42 %	19.155	23,67 %
REDDITO NETTO	25.510	1,06 %	8.457	0,36 %	17.053	201,64 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
R.O.E.			
= 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	1,35 %	0,45 %	200,00 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	(27,25) %	(27,70) %	1,62 %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	9,76 %	7,26 %	34,44 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	3,87 %	2,69 %	43,87 %

INDICE	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17a) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie (quota ordinaria)]	127.792,00	90.274,00	41,56 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17a) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività finanziarie + E) Proventi e oneri straordinari]	127.793,00	90.278,00	41,55 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Informativa sul personale

Non si segnalano informazioni di rilievo in merito alla gestione del personale.

1) Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

2) Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di partecipazione e pertanto non ha in essere alcun tipo di rapporto con imprese controllate, collegate o controllanti.

3) Azioni proprie

Non esistono azioni proprie.

4) Azioni/quote della società controllante

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

5) Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

6) Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio sono fortemente condizionati dall'infausto evento pandemico COVID-19.

6bis) Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato di esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

ROMA, 7/05/2020

Il Presidente del C.d.A. Valter Minelli
Vice Presidente Loredana Collacchi
Segretario Umberto Orlandi
Consigliere Angelo Dell'Armi
Consigliere Roberto Maraschi
Consigliera Anna Perini
Consigliere Marco Priolo
Consigliere Franco Sciubba
Consigliera Marisa Valeri

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	COOPERATIVA CASE TRANVIERI
Sede:	VIA MONZA N.9 ROMA RM
Capitale sociale:	22.975,00
Capitale sociale interamente versato:	sì
Codice CCIAA:	RM
Partita IVA:	01067251007
Codice fiscale:	02508980584
Numero REA:	65519
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
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	no
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	A104056 Cat.Edilizia

Bilancio al 31/12/2019

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2019	31/12/2018
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	560	-
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>560</i>	<i>-</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	1.085.147	1.122.898
2) impianti e macchinario	319.377	273.176
4) altri beni	6.634	7.635
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>1.411.158</i>	<i>1.403.709</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>1.411.718</i>	<i>1.403.709</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	4.000	4.753
4) prodotti finiti e merci	35.908	37.120
<i>Totale rimanenze</i>	<i>39.908</i>	<i>41.873</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	136.770	222.311
esigibili entro l'esercizio successivo	115.270	198.811

	31/12/2019	31/12/2018
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.500	23.500
5-bis) crediti tributari	104.636	118.435
esigibili entro l'esercizio successivo	104.636	118.435
5-quater) verso altri	281.762	213.374
esigibili entro l'esercizio successivo	234.970	185.763
esigibili oltre l'esercizio successivo	46.792	27.611
Totale crediti	523.168	554.120
III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
4) altre partecipazioni	23	29
6) altri titoli	573.340	563.663
Totale attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	573.363	563.692
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	293.233	480.048
3) danaro e valori in cassa	818	1.092
Totale disponibilita' liquide	294.051	481.140
Totale attivo circolante (C)	1.430.490	1.640.825
D) Ratei e risconti	27.497	3.341
Totale attivo	2.869.705	3.047.875
Passivo		
A) Patrimonio netto	1.892.090	1.866.858
I - Capitale	22.975	23.000
IV - Riserva legale	1.537.242	1.534.705
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	306.362	300.696
Varie altre riserve	1	-
Totale altre riserve	306.363	300.696
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	25.510	8.457
Totale patrimonio netto	1.892.090	1.866.858
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	98.159	48.318
Totale fondi per rischi ed oneri	98.159	48.318
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	186.062	300.432
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori	242.634	371.731
esigibili entro l'esercizio successivo	242.634	371.731
12) debiti tributari	117.581	106.575

	31/12/2019	31/12/2018
esigibili entro l'esercizio successivo	117.581	106.575
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.505	25.752
esigibili entro l'esercizio successivo	21.505	25.752
14) altri debiti	307.296	309.347
esigibili entro l'esercizio successivo	44.065	47.321
esigibili oltre l'esercizio successivo	263.231	262.026
<i>Totale debiti</i>	<i>689.016</i>	<i>813.405</i>
E) Ratei e risconti	4.378	18.862
<i>Totale passivo</i>	<i>2.869.705</i>	<i>3.047.875</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.138.871	1.127.965
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.213)	(2.562)
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	1.280.343	1.239.710
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.280.343</i>	<i>1.239.710</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>2.418.001</i>	<i>2.365.113</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.818	19.443
7) per servizi	1.355.610	1.366.010
8) per godimento di beni di terzi	12.999	9.430
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	285.761	359.931
b) oneri sociali	78.487	90.159
c) trattamento di fine rapporto	24.329	27.853
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>388.577</i>	<i>477.943</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	140	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	115.750	95.362
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita'	34.902	1.494
liquide		
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>150.792</i>	<i>96.856</i>

	31/12/2019	31/12/2018
14) oneri diversi di gestione	387.037	313.570
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>2.306.833</i>	<i>2.283.252</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	111.168	81.861
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	16.631	8.415
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	-	2
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>-</i>	<i>2</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>16.631</i>	<i>8.417</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	2.193	886
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>2.193</i>	<i>886</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>14.438</i>	<i>7.531</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	6	-
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>6</i>	<i>-</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>(6)</i>	<i>-</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	125.600	89.392
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	96.877	80.935
imposte relative a esercizi precedenti	3.213	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>100.090</i>	<i>80.935</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	25.510	8.457

Rendiconto finanziario, metodo diretto

	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
(Imposte pagate sul reddito)	(100.090)	(80.935)
Interessi incassati/(pagati)	14.438	7.531
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(85.652)	(73.404)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(151.394)	(240.043)
Disinvestimenti	28.196	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(700)	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(146.992)	(208.415)
Disinvestimenti	137.321	5
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(133.569)	(448.453)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(25)	(75)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(25)	(75)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(219.246)	(521.932)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	480.048	600.021
Danaro e valori in cassa	1.092	738
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	481.140	600.759
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	293.233	480.048
Danaro e valori in cassa	818	1.092
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	294.051	481.140

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come 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.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

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.

Si precisa che la società pur non avendo l'obbligo di redigere il bilancio in forma ordinaria, sulla base delle caratteristiche dimensionali della stessa, ha preferito adottare questa forma al fine di meglio rappresentare i dati di bilancio

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, il rendiconto finanziario 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.

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 precedentei'

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.

Nelle sezioni relative alle singole poste di bilancio in ossequio a quanto previsto dagli articoli 2427 c. 1 n. 1 e 2426 del c.c., verranno indicati i criteri applicati nello specifico.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	34.015	34.015
Valore di bilancio	34.015	34.015
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	700	700
Ammortamento dell'esercizio	140	140
<i>Totale variazioni</i>	<i>560</i>	<i>560</i>
Valore di fine esercizio		
Costo	34.715	34.715
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.155	34.155
Valore di bilancio	560	560

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.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni

stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3
Impianti e macchinari	15
Macchine ufficio elettroniche	20
Altri beni	12

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Tra le immobilizzazioni materiali vi sono alcuni componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale. Gli stessi si riferiscono a impianti e macchinari. L'ammortamento di tali componenti è stato calcolato separatamente dal cespite principale poiché di importo significativo. Il costo delle suddette componenti è stato sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in rapporto alla residua possibilità di utilizzo delle stesse secondo le aliquote suesposte.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Terreni e fabbricati

Si precisa che il valore dei fabbricati esposto in bilancio incorpora anche il valore dei terreni sui quali essi insistono. In applicazione del principio contabile OIC 16 si è provveduto a incorporare il valore delle aree di sedime attribuendo alle stesse un valore sulla base di un criterio forfetario di stima che consente di ritenere congruo la misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate. Il valore dei terreni ammonta a € 9.902.

I terreni, non esaurendo nel tempo la loro utilità, non sono stati ammortizzati.

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 2.630.745; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad €1.371.716.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.695.152	862.898	58.685	2.616.735
Valore di bilancio	1.695.152	862.898	58.685	2.616.735
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	11.100	138.105	2.190	151.395
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	28.196	-	28.196
Ammortamento dell'esercizio	48.851	63.709	3.191	115.751
<i>Totale variazioni</i>	<i>(37.751)</i>	<i>46.200</i>	<i>(1.001)</i>	<i>7.448</i>
Valore di fine esercizio				
Costo	1.706.252	972.807	60.875	2.739.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	621.105	653.430	54.241	1.328.776
Valore di bilancio	1.085.147	319.377	6.634	1.411.158

Riguardo alle spese incrementative espone nella colonna Terreni e Fabbricati, si ribadisce che si riferiscono a spese di manutenzione straordinarie che per la loro natura determinano un incremento di valore del bene e della loro durata utile

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 valutate al costo di acquisto e/o di produzione. Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
lavori in corso su ordinazione	4.753	(753)	4.000
prodotti finiti e merci	37.120	(1.212)	35.908
<i>Totale</i>	<i>41.873</i>	<i>(1.965)</i>	<i>39.908</i>

Nella voce lavori in corso su ordinazione sono esposti gli acconti in corso d'opera relativi alla Fibra Ottica.

Le variazioni in diminuzione delle rimanenze degli immobili derivano dalla assegnazione degli immobili avvenuta nel corso dell'esercizio

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	222.311	(85.541)	136.770	115.270	21.500
Crediti tributari	118.435	(13.799)	104.636	104.636	-
Crediti verso altri	213.374	68.388	281.762	234.970	46.792
Totale	554.120	(30.952)	523.168	454.876	68.292

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa

Dettaglio natura dei crediti esposti nell'attivo circolante

Descrizione	Dettaglio	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<i>Crediti verso clienti</i>				
	Clienti soci	71.241	16.754-	54.487
	Clienti non soci	151.070	68.787-	82.283
	Totale	222.311	85.541-	136.770
<i>Crediti tributari</i>				
	Erario c/liquidazione Iva	35.075	14.956-	20.119
	Ritenute subite su int.attivi	1	1-	0
	Erario C/Imp. sost.su TFR	0	369	369

Descrizione	Dettaglio	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Erario c/acconti IRES	63.683	76	63.759
	Erario c/acconti IRAP	19.676	713	20.389
	Totale	118.435	13.799-	104.636
<i>Crediti verso altri</i>				
	Depositi cauzionali per utenze	27.611		27.611
	Depositi cauz.li OSP	1.000		1.000
	Rimb.reg.contratti e tassa rifiuti	42	21	63
	Crediti Vs. soci	38.925	50.311	89.236
	Crediti Vs. non soci	135		135
	Cred.in soff.Soci	47.891	7.254	55.145
	Cred.in soff.non Soci	100.773	40.966	141.739
	INPS c/rimborsi	31		31
	Crediti vari	1.670	34	1.704
	Fondo svalutazione crediti diversi	4.704-	30.198-	34.902-
	Totale	213.374	68.388	281.762

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Descrizione voce	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
altre partecipazioni	29	(6)	23
altri titoli	563.663	9.677	573.340
Totale	563.692	9.671	573.363

Partecipazioni

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono state valutate a costi specifici, tenendo conto, se minore, del valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

Altri titoli

I titoli non immobilizzati sono stati valutati in base al minor valore tra il costo di rilevazione iniziale e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Per la valutazione del costo di rilevazione iniziale è stato adottato il metodo del costo specifico, che presuppone l'individuazione e l'attribuzione ai singoli titoli dei costi specificamente sostenuti per l'acquisto dei medesimi.

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	480.048	(186.815)	293.233
danaro e valori in cassa	1.092	(274)	818
Totale	481.140	(187.089)	294.051

Le disponibilità liquide sono valutate al valor 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 due esercizi.

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
RATEI E RISCONTI		
	Risconti attivi	27.496
	Totale	27.496

Nota integrativa, 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

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Attribuzione di dividendi	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	23.000	-	600	625	-	22.975
Riserva legale	1.534.705	-	2.537	-	-	1.537.242
Riserva straordinaria	300.696	-	5.666	-	-	306.362
Varie altre riserve	-	-	1	-	-	1
Totale altre riserve	300.696	-	5.667	-	-	306.363
Utile (perdita) dell'esercizio	8.457	(8.457)	-	-	25.510	25.510
Totale	1.866.858	(8.457)	8.804	625	25.510	1.892.090

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del 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.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	22.975	Capitale	
Riserva legale	1.537.242	Capitale	A;B
Riserva straordinaria	306.362	Capitale	A;B
Varie altre riserve	1	Capitale	A;B
Totale altre riserve	306.363	Capitale	A;B
Totale	1.866.580		
Quota non distribuibile			
Residua quota distribuibile			
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro			

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro		1 Capitale	
Totale	1		
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro			

Il Capitale Sociale risulta così composto (art.2427, primo comma, nn.17 e 18 c.c.)

Azioni/Quote	numero	Valore unitario	Totale
Quote	919	25	22.975

Movimenti del Patrimonio Netto

	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 1/01/2016		1.719.578
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio 2015:</i>		
- Attribuzione di dividendi	-	-
- Incremento riserve di utile	-	8.481
<i>Altre variazioni:</i>		
- Copertura perdite	-	
- Operazioni sul capitale	-	
- Distribuzione ai soci	-	
- Altre variazioni (fondo mutualistico)	-	262
Risultato dell'esercizio 2016	100.315	
Saldo finale al 31/12/2016		1.728.059
Saldo iniziale al 01/01/2017		1.728.059
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio 2016</i>		
- Attribuzione di dividendi	-	-
- Incremento riserve di utile	-	97.305
<i>Altre variazioni:</i>		
- Copertura perdite	-	
- Operazioni sul capitale	-	
- Distribuzione ai soci	-	
- Altre variazioni (fondo mutualistico)	-	3.010
Risultato dell'esercizio 2017	34.136	
Saldo finale al 31/12/2017		1.825.364

Saldo iniziale al 01/01/2018	1.825.364
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio 2017</i>	
- Attribuzione di dividendi	-
- Incremento riserve di utile	33.112
<i>Altre variazioni:</i>	
- Copertura perdite	-
- Operazioni sul capitale	75-
- Distribuzione ai soci	-
- Altre variazioni (fondo mutualistico)	1024
Risultato dell'esercizio 2018	8.457
Saldo finale al 31/12/2018	1.858.401

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
Altri fondi	48.318	55.741	5.901	49.840	1	98.158
Totale	48.318	55.741	5.901	49.840	-	98.158

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo avviam.commerciale	16.978
	Fondo solidarietà soci	31.181

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
	Fondo rischi cause in corso	50.000
	Totale	98.159

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	300.432	24.329	138.699	(114.370)	186.062
Totale	300.432	24.329	138.699	(114.370)	186.062

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 rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	371.731	(129.097)	242.634	242.634	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti tributari	106.575	11.006	117.581	117.581	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.752	(4.247)	21.505	21.505	-
Altri debiti	309.347	(2.051)	307.296	44.065	263.231
Totale	813.405	(124.389)	689.016	425.785	263.231

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

TABELLA DI TETTAGLIO ALTRI DEBITI E DEBITI TRIBUTARI

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti" e "Debiti tributari".

Non si fornisce il dettaglio degli altri debiti perché non rilevante

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Deposito a garanzia lavori	15.080
	Depositi cauz.locali comm.li	233.141
	Debiti Vs USI	7.440
	Debiti Vs.AMA	349
	Interessi pass.su dep.cauz.locali	19.396
	Depositi a garanz.appartamenti	24.090
	Depositi a garanzia Pren.292	6.000
	Debiti vs soci per capitale da rimbors.	1.800
	Totale	307.296
<i>Debiti tributari</i>		
	Erario c/rit. Redditi lav.dipendente	14.403
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	6.301
	Erario c/IRES	71.559
	Erario c/IRAP	25.318
	Totale	117.581

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso fornitori	242.634	242.634

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti tributari	117.581	117.581
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.505	21.505
Altri debiti	307.296	307.296
Totale debiti	689.016	689.016

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

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 due esercizi.

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei passivi su retribuzioni	4.226
	Ratei passivi	152
	Totale	4.378

Nella voce ratei passivi 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.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell’esercizio.

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 sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

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

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività

Descrizione	Dettaglio	Importo 2019	Importo 2018
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni non soci</i>			
	Locazioni Commerciali	1.025.638	1.025.514
	Locazioni abitative	89.104	76.956
	Oneri acc.locaz.abitative	12.708	11.881
	Integraz.spese gest.non soci	10.208	11.052
	Totale non soci	1.137.658	1.125.403
<i>Assegnazioni</i>			
	Assegnazioni	1.213	2.562
	Totale	1.138.871	1.127.965
<i>Ricavi e proventi Verso soci</i>			
	Coabitazione	360	360
	Cantine	83.369	83.361
	Posteggio bici	2.070	1.241
	Ricavi vari	1.631	2.931
	Spese di gestione	492.362	525.138
	Riscaldamento	257.594	284.969
	Ascensore	55.581	55.601
	Rimborso consumo acqua	153.577	152.368
	Elettricità cantine	4.527	3.196

Descrizione	Dettaglio	Importo 2019	Importo 2018
	Rimborsi vari	2.812	7.593
	IMU appartamenti	8.685	7.665
	Locali disposiz.soci	1.000	1.275
	Tassa ammissione a socio	10.000	14.200
	Ammende ritard.pagamento	2724	3610
	Mav. Insoluti	1002	848
	Tasi appartamenti	655	578
	Sostituzione contabilizzatori		91.653
	Convenzioe USI		770
	Rifacimento caldaie	53780	
	Lavori Centrale Termica	119.015	
	Rimb.spese legali	2.512	2.353
	Totale	1.253.256	1.239.710
<i>Proventi Straordinari</i>			
	<i>Sopravvenienze attive</i>	<i>1.162</i>	
	<i>Risarcimento danni</i>	<i>25.925</i>	
	<i>TOTALE</i>	<i>27.087</i>	
	<i>TOTALE GENERALE</i>	<i>1.280.343</i>	<i>1.239.710</i>

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.

Ripartizione dei costi per servizi

Nel seguente prospetto vengono dettagliate le voci che compongono i costi per servizi.

Descrizione	Dettaglio	Importo 2019	Importo 2018
	Totale		
Servizi per la Produzione			
	Lavori Edili	130.479	92.194

Descrizione	Dettaglio	Importo 2019	Importo 2018
	Lavori Elettrici	45.592	40.769
	Lavori Idraulici	11.077	11.318
	Consulenza Tecnica	41.565	47.860
	Fabbro	6.313	8.907
	Antenne	290	600
	Ascensori	47.946	45.339
	Manutenz. Cancelli	5.734	
	Pulizia scale	130.399	127.124
	Giardini	42.604	53.292
	Energia Elettrica	78.251	71.947
	Riscaldamento consumo	214.838	228.799
	Acqua potabile	168.816	155.489
	Disinfestazione e spurgo	28.763	35.919
	Servizi vigilanza notturna	2.400	11.365
	Pulizia ufficio amministrazione		4.567
	Spese di trasporto	450	
	Indagini strutturali		2.000
	Rimborsi vari Appio	980	639
	Materiali edili Appio		22.205
	Materiali edili Prenestino		5.647
	Spese varie		5.514
	Servizi portierato esterno	59.939	62.728
	Totale	1.016.436	1.034.222
<i>Costi per utenze</i>			
	Telefoniche ordinarie	4.320	2.416
	Totale	4.320	2.416
<i>Manutenzione macchinari e attrezzature</i>			
	Manutenz. impianti riscaldamento	133.758	106.541
	Totale	133.758	106.541
<i>Prestazioni di lavoro autonomo</i>			
	Consulenze Amministrative e fiscali	16.224	16.224
	Consulenze legali e notarili	21.101	38.158

Descrizione	Dettaglio	Importo 2019	Importo 2018
	Provv. Agenz. Immobiliare	700	1.500
	Collab.occasionali	375	
	Totale	38.400	55.582
Compensi organi sociali			
	Organi sociali	80.656	81.173
	Oneri prev.li e assicurativi	7.080	5.407
	Totale	87.736	86.580
Spese amministrative generali			
	Spese postali	250	692
	Spese banca e Posta	22.140	17.083
	Premi assicurazioni	39.169	42.979
	Altre spese amministrative	228	8.002
	Pratiche catastali	718	362
	Adempimenti di legge	12.023	9.454
	Spese giudiziarie	432	1.797
	Totale	74.960	80.369
	TOTALE	1.355.610	1.366.010

DETTAGLIO AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nel prospetto si illustra il dettaglio degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

DESCRIZIONE	DETTAGLIO	IMPORTO 2019	IMPORTO 2018
Amm.to delle immobilizz.ni materiali			
	Amm.to fabbricati parti comuni	48.850	48.229
	Amm.to impianti	63.709	43.948
	Amm.to mobili Ufficio	620	790

	Amm.to macchine ufficio	2571	2.395
	Totale	115.750	86.441
Amm.to delle immobilizz.ni immateriali			
	Amm.to software in conc. Capitalizzato	140	
	Totale	140	

DETTAGLIO ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Nel prospetto si illustra il dettaglio degli oneri diversi di gestione

DESCRIZIONE	DETTAGLIO	IMPORTO 2019	IMPORTO 2018
Oneri Tributari			
	Iva indetraibile	10.827	8.283
	IMU	241.881	241.881
	Passi Carrabili	1.040	1.040
	TARI	8.982	2.869
	TASI	15.725	15.587
	Tassa occupazione Suolo pubblico		5.343
	Imp.Registro e conc.govern	7.548	
	Altri tributi minori	1.748	2.876
TOTALE PARZIALE		287.751	277.879
Altri costi di Esercizio			
	Contributi associativi	7.388	7.409
	Erogazioni liberali	4.041	3.389
	Perdite su crediti	27.900	9.397
	Sopravvenienze Passive	56.164	15.496

	Oneri diversi fiscalmente indeducibili	3.793	
TOTALE PARZIALE		99.286	35.691
	TOTALE GENERALE Oneri Diversi di Gestione	387.037	313.570

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Suddivisione proventi

Descrizione	Dettaglio	Importo			
<i>Altri proventi finanziari</i>					
	Interessi su titoli negoziabili	16.631	-	-	-
	Totale	16.631		-	-

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso le banche	Altri
<i>verso altri</i>					
	Int.passivi depositi locatari	2.193	-	-	2.193
	Totale	2.193	-	-	2.193

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, e sono riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto in sede di dichiarazione dei redditi rispetto al valore accantonato in bilancio.

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive, in quanto non esistono differenze temporanee tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico.

IRES CORRENTE	71.559
IRAP CORRENTE	25.318
TOTALE IMPOSTE ESERCIZIO	96.877
Imposte relative a esercizi precedenti	3.213
Totale delle imposte	100.090

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo diretto il quale mostra il flusso di liquidità suddiviso nelle principali categorie di incassi e di pagamenti.

Nota integrativa, 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.

	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	2	7	10

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	45.505	42.231

si precisa che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si precisa che per la società non è presente l'organo di revisione legale dei conti.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

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.

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, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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 relative alle cooperative

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

La vostra cooperativa si propone l'obiettivo di perseguire lo scopo mutualistico svolgendo la propria attività non soltanto a favore dei soci, ma anche a favore di terzi. L'art. 2513 del codice civile definisce i criteri per l'accertamento della condizione di prevalenza dell'attività mutualistica sul totale delle attività esercitate; le informazioni richieste dal suddetto articolo vengono qui di seguito riportate:

per l'anno 2019 i ricavi sono così ripartiti:

Categoria	31/12/2019
Assegnazione appartamenti soci	1.213
Rimborsi spese soci	1.167.457
Canoni di godimento verso soci	85.799
Totale Ricavi verso soci	1.254.469
Canoni di godimento verso non soci	1.137.658
Totale Ricavi verso non soci	1.137.658
Totale ricavi delle vendite e prestazioni	2.392.127
Proventi Straordinari	27.087
Totale Ricavi e Proventi soci e non soci	2.419.214

Formulario: '3 - Introduzione società cooperativa 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	2.392.127	1.254.469	52,4	SI
B.6- Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	11.818	-	-	ININFLUENTE
B.7- Costi per servizi	1.355.610	-	-	ININFLUENTE

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
B.9- Costi per il personale	388.577	-	-	ININFLUENTE

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.

Si riporta un prospetto da cui si evince la variazione della mutualità negli ultimi 10 anni.

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2010		1.963.137	100%	1.000.853	51%	962.284	49%
ESERCIZIO	2011		2.128.545	100%	1.090.238	51%	1.038.307	49%
ESERCIZIO	2012		2.189.034	100%	1.096.169	50,07%	1.092.865	49,93%
ESERCIZIO	2013		2.481.856	100%	1.371.575	55%	1.110.281	44%
ESERCIZIO	2014		2.214.052	100%	1.126.370	51%	1.087.682	49%
ESERCIZIO	2015		2.220.007	100%	1.135.537	51%	1.084.470	49%
ESERCIZIO	2016		2.174.959	100%	1.056.981	48.60%	1.117.978	51.40%
ESERCIZIO	2017		2.272.032	100%	1.143.413	50,33%	1.128.619	49,67%
ESERCIZIO	2018		2.367.675	100%	1.242.272	52,47%	1.125.403	47,53
ESERCIZIO	2019		2.392.127	100%	1.254.469	52.44%	1.137.658	47.56

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. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545-sexies 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-bis, 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-bis del medesimo articolo, la Società attesta che che nell'esercizio 2019 non ha ricevuta alcuna somma 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

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 7.653 alla riserva legale;
- euro 765 al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- euro 17.092 alla riserva straordinaria;

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario 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 31/12/2019 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

ROMA, 7/05/2020

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: VIA MONZA N.9 - ROMA (RM)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA

C.F. e numero iscrizione: 02508980584

Iscritta al R.E.A. n. 65519 della CCIAA DI ROMA

Capitale Sociale sottoscritto €: 22.975,00 Interamente versato

Partita IVA: 01067251007

N. iscrizione albo società cooperative A104056 Cat.Edilizia

Relazione unitaria del collegio sindacale all'assemblea dei soci

All'assemblea dei soci

della COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis, c.c.

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

Relazione sulla revisione legale del bilancio Ordinario

Giudizio senza modifica

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della COOPERATIVA CASE TRANVIERI, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità dei revisori per la revisione legale del bilancio

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi del bilancio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della COOPERATIVA CASE TRANVIERI al 31/12/2019 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 25.510, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	1.411.718	1.403.709	8.009

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
ATTIVO CIRCOLANTE	1.430.490	1.640.825	210.335-
RATEI E RISCONTI	27.497	3.341	24.156
TOTALE ATTIVO	2.869.705	3.047.875	178.170-

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	1.892.090	1.866.858	25.232
FONDI PER RISCHI E ONERI	98.159	48.318	49.841
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	186.062	300.432	114.370-
DEBITI	689.016	813.405	124.389-
RATEI E RISCONTI	4.378	18.862	14.484-
TOTALE PASSIVO	2.869.705	3.047.875	178.170-

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.418.001	2.365.113	52.888
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	1.138.871	1.127.965	10.906
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.306.833	2.283.252	23.581
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	111.168	81.861	29.307
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	125.600	89.392	36.208
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	100.090	80.935	19.155
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	25.510	8.457	17.053

Attività svolta

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, con periodicità trimestrale, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.

- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Informativa sul bilancio

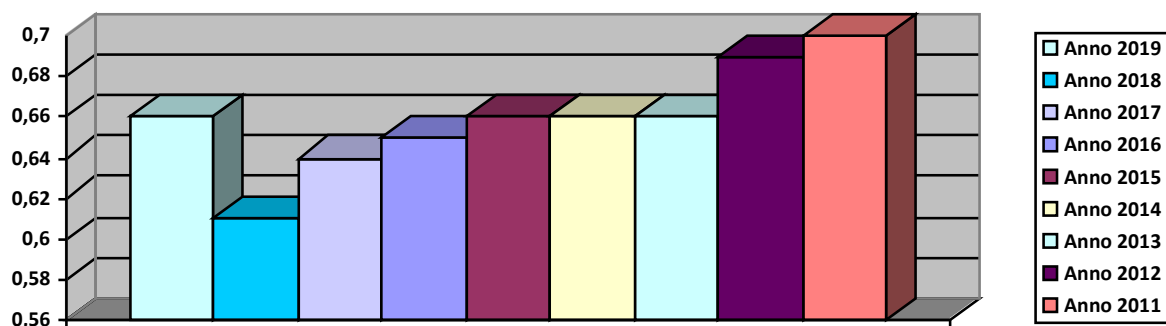
- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale costi di avviamento.
- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- si è verificata altresì l'osservanza della legge in relazione alla predisposizione delle Relazione sulla gestione.
- nel procedimento di stesura del bilancio l'Organo amministrativo non si è avvalso della disposizione di cui all'art. 2423, c. 4 e 5 del Codice Civile per quanto riguarda le deroghe concesse nella redazione dello stesso.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

Il collegio sindacale analizza alcuni indici di natura patrimoniale finanziaria e economica:

1. Indice di indipendenza finanziaria

Bilancio	Indice di indipendenza finanziaria (patrimonio netto/capitale investito)
Anno 2019	0,66
Anno 2018	0,61
Anno 2017	0,64
Anno 2016	0,65
Anno 2015	0,66

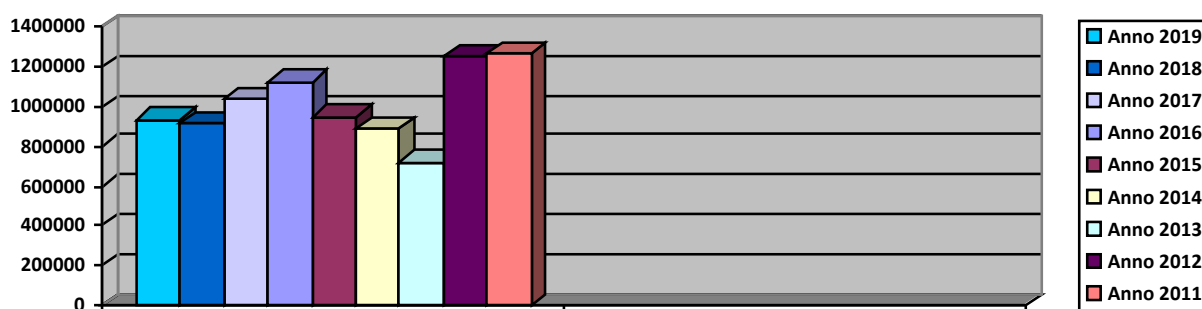
Anno 2014	0,66
Anno 2013	0,66
Anno 2012	0,69
Anno 2011	0,70



L'indice di indipendenza finanziaria esprime la quota di patrimonio netto sul capitale complessivamente investito. Maggiore è l'indice, maggiore saranno le probabilità di onorare i propri impegni. Tale indice negli otto anni considerati mostra un valore oscillante tra 0,61 e 0,70. Tale valore si colloca nella fascia elevata patrimonializzazione della società. Questo livello di patrimonio consentirà alla cooperativa di superare eventuali periodi di risultati negativi e permetterà alla società di dilazionare il pagamento delle quote da parte dei soci in caso di interventi di manutenzione straordinaria, oltre a costituire una tangibile forma di garanzia per i diversi fornitori di capitale di credito in merito alla restituzione degli stessi.

2. Capitale circolante netto

Bilancio	Capitale circolante netto (attivo circolante – passività a breve)
Anno 2019	936.413
Anno 2018	919.900
Anno 2017	1.034.892
Anno 2016	1.124.737
Anno 2015	950.898
Anno 2014	889.205
Anno 2013	720.914
Anno 2012	1.253.641
Anno 2011	1.265.013

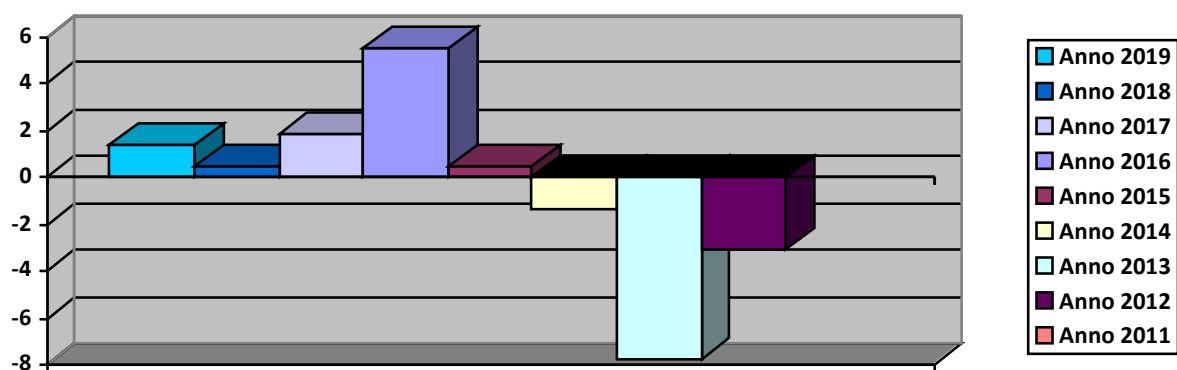


Il secondo indice è un indice significativo per il monitoraggio della gestione corrente: permette di valutare la capacità dell'impresa di far fronte agli impieghi a breve, tramite le proprie fonti di pari durata temporale. Anche per tale indice il collegio esprime un giudizio positivo in quanto, nei nove anni considerati, la disponibilità finanziaria è rimasta costante.

3. Roe Return on equity

Il collegio pur non ritenendo di dover analizzare gli indici di natura economica, in quanto per la natura stessa della cooperativa di servizio il fine non è quello di incrementare la redditività del patrimonio netto o la redditività operativa dell'azienda quanto piuttosto verificare se sono soddisfatti i fini mutualistici della società, analizza solo il Roe.

Bilancio	Roe Risultato di esercizio/Patrimonio netto x 100
Anno 2019	1,35
Anno 2018	0,45
Anno 2017	1,84
Anno 2016	5,48
Anno 2015	0,51
Anno 2014	-1,33
Anno 2013	-7,69
Anno 2012	- 3,09
Anno 2011	- 0,33

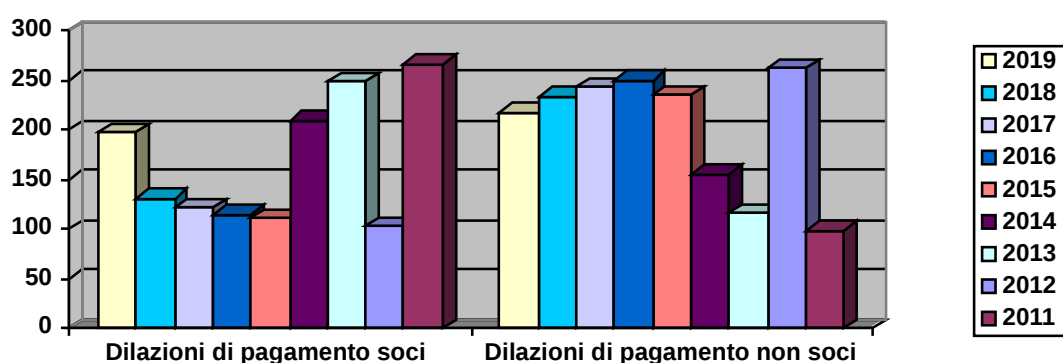


Tale indice mostra un segno positivo negli anni dal 2015 al 2019 mentre negli altri anni tale indice ha mostrato valori negativi dovuti alle perdite d'esercizio registrate. Il collegio esprime un giudizio positivo rispetto al risultato d'esercizio conseguito nel 2019 che migliora la patrimonializzazione della società.

Successivamente il collegio analizza un ipotesi di indici cooperativi:

4. Giorni medi di dilazione nei rapporti con soci e non soci.

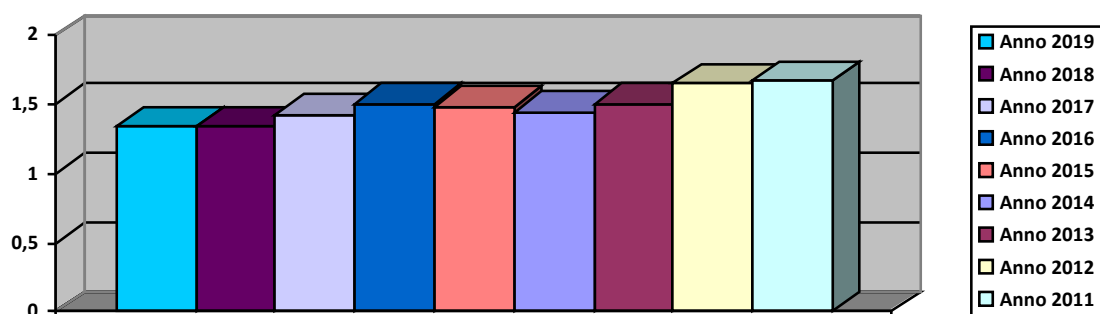
Bilancio	Clients soci a bilancio/clienti annuo x 365 totale	Clients non soci a bilancio/clienti annuo x 365 totale
Anno 2019	197 giorni	217 giorni
Anno 2018	132 giorni	233 giorni
Anno 2017	122 giorni	243 giorni
Anno 2016	115 giorni	249 giorni
Anno 2015	111 giorni	235 giorni
Anno 2014	210 giorni	155 giorni
Anno 2013	248 giorni	116 giorni
Anno 2012	103 giorni	262 giorni
Anno 2011	266 giorni	98 giorni



Tale indice indica i giorni medi di dilazione nei rapporti con i soci clienti e non soci clienti. I valori mostrano che i giorni di dilazione accordati ai soci, in alcuni anni, sono più alti rispetto ai non soci. In particolare i crediti verso i soci, negli anni passati, sono aumentati a causa di lavori straordinari effettuati e anticipati dalla società cooperativa con risorse proprie accordando alla base sociale una dilazione di pagamento pluriennale. In questo caso si è rispettato pienamente il principio della mutualità interna. Dal 2015 in poi si è potuto assistere, a causa del perdurare della crisi economica, ad un aumento dei crediti verso clienti non soci.

5. Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto

Bilancio	Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto
Anno 2019	1,34
Anno 2018	1,34
Anno 2017	1,43
Anno 2016	1,51
Anno 2015	1,49
Anno 2014	1,44
Anno 2013	1,51
Anno 2012	1,65
Anno 2011	1,67



Tale indice mostra quanta parte degli investimenti fissi è coperta da patrimonio indisponibile, anche per tale indice

mutualistico il collegio esprime un giudizio positivo in quanto negli anni si è mantenuto sopra il valore di 1,34. Si è comunque coscienti che il valore del patrimonio immobiliare è valutato a costo storico e non a valori correnti. È pertanto auspicabile per gli esercizi futuri il mantenimento di una gestione sana e corretta che determini il raggiungimento di un utile di esercizio al fine di non intaccare le riserve indisponibili della cooperativa.

Informativa ai sensi dell'art.2545 c.c.

In base a quanto previsto dall'articolo 2545 c.c. vi confermiamo che i criteri seguiti dagli amministratori per il conseguimento degli scopi sociali sono stati improntati al rispetto dello statuto, del regolamento interno e dei principi di mutualità.

Il collegio ritiene che la società soddisfi sia la mutualità interna (secondo cui i servizi offerti ai soci sono migliori rispetto ai servizi che il medesimo può ricevere dal mercato) sia quelli della mutualità esterna (secondo cui l'impresa cooperativa deve contribuire alla preservazione del proprio patrimonio a garanzia delle generazioni future di soci e contribuire allo sviluppo della cooperazione in generale).

Il rapporto tra ricavi delle vendite e prestazioni nei confronti dei soci (Euro 1.242.272) e ricavi totali (Euro 2.367.675) è stato pari al 52,44% per l'anno 2019. Lo scorso esercizio la percentuale di prevalenza era pari al 52,47%, si fa presente che se per due esercizi consecutivi tale indice fosse stato inferiore al 50% la cooperativa avrebbe perso la condizione di prevalenza. Il particolare settore in cui opera la cooperativa rende difficoltoso il raggiungimento della percentuale di prevalenza, l'opera di monitoraggio costante di tale indice nel corso dell'esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione ha permesso alla società il raggiungimento di tale risultato.

Il collegio sindacale ritiene importante conseguire la mutualità prevalente per non assoggettare la società agli ISA (Indici sintetici di affidabilità fiscale), per preservare il patrimonio aziendale costruito da più generazioni di soci e infine per usufruire della imposizione agevolata riservata alle Cooperative a mutualità prevalente.

Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

Osservazione e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In considerazione di quanto evidenziato e tenendo conto delle informazioni ricevute dalla società, nulla osta all'approvazione da parte dell'assemblea del Bilancio chiuso al 31/12/2019, così come formulato dall'Organo Amministrativo.

Non sussistono peraltro osservazioni in merito alla proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione del risultato d'esercizio.

Eugenio Sista, Presidente

Luigi Federico Brancia, Sindaco effettivo

Marzia Bortone, Sindaco effettivo

ROMA 18/05/2020

COOPERATIVA CASE TRANVIERI						
CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI						
	2019			2018		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.418.001	1.680.392	737.609	2.365.113	1.637.710	727.403
COABITAZIONE		360			360	
CANTINE		42.608	40.761		41.617	41.744
POSTEGGIO BICI		2.070	0		1.241	
LOCAZIONI IMMOBILI COMMERCIALI		743.280	282.358		742.984	282.530
ASSEGNAZIONI INDIVISA		1.213			1.386	1.176
LOCAZIONE APPARTAMENTI		61.411	27.693		59.070	17.886
ONERI ACC.RI LOCAZ.NE APPARTAMENTI		8.578	4.131		8.828	3.053
INTEGRAZIONE SPESE GESTIONE NON SOCI		3.981	6.227		3.860	7.192
RIMBORSI VARI		4.292	68		9.649	1.439
RIMB. SPESE ASSEGNAZIONI		12			11	11
RIMBORSO SPESE DI GESTIONE		338.047	155.386		361.462	163.934
SOSTITUZIONE CONTABILIZZATORI					61.573	30.080
RISCALDAMENTO		159.079	98.515		168.532	116.438
ASCENSORE		46.880	8.700		46.901	8.700
RIMBORSO CONSUMO ACQUA		112.492	41.085		109.068	43.300
ELETTRICITA' CANTINE		3.338	1.189		2.021	1.175
RIMBORSO TASI DA INDIVISA		380	275		303	275
RIMBORSO IMU DA INDIVISA		5.038	3.647		4.018	3.647
MAV INSOLUTI		836	166		707	141
LAVORI CENTRALE TERMICA		119015	53780			
TASSA AMM.NE A SOCIO /CESS. DIR. SOC.		9.000	1.000		10.500	4.900
LEGALI		1.189	1323		2.353	
AMMENDE		330	50		50	
AMMENDE RITARDATO PAGAMENTO		1.682	662		2.602	958
VARIAZIONE RIMANENZE		-1.213			-1.386	-1.176
SOPRAVVVENIENZE ATTIVE		16494	10593			
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.306.833	1.618.299	688.534	2.283.252	1.609.392	673.860
RIMBORSI VARI					639	
BOLLATI		600	262		167	751
MATERIALE DI PULIZIA					404	
STAMPATI E CANCELLERIA		5.487	1.987		4.600	1.566
SPESE VARIE		3.409	999		9.820	2.772
FESTA SAN GIOVANNI		2.711			3.389	
INDAGINI STRUTTURALI					2.000	
EDILI		109.171	21.308		92.461	28.035
ELETTRICI		35.911	9.681		34.180	6.979

COOPERATIVA CASE TRANVIERI						
CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI						
	2019			2018		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
IDRAULICI		10.397	680		11.088	230
CONSULENZE TECNICHE		28.381	13.616		28.924	18.937
FABBRO		9.862	2.184		9.599	4.372
ANTENNE		980	290		600	
SMALTIMENTO RIFIUTI		4869	1385			
POSTALI E LOCOMOZIONE		1288	245		505	187
TELEFONICHE		2.646	1.675		1.146	1.270
MANUTENZIONE HARD&SOFT		11.942	4.417		6.884	2.546
ASCENSORI		39.226	8.720		31.854	13.485
PULIZIA SCALE E UFFICIO AMM.NE		89.975	40.588		88.259	43.432
GIARDINI		35.843	6.761		49.286	6.457
ELETTRICITA'		61.738	16.513		57.400	14.548
CONSUMO ACQUA		124.655	44.790		111.856	43.633
RISCALDAMENTO		211.851	133.385		213.133	122.208
ASSICURAZIONI		27.042	12.127		30.114	12.864
LEGALI		15.966	5.136		21.822	16.336
DISINFESTAZIONE E SPURGO		18.595	10.168		22.759	10.708
CONSULENZA FISCALE		11.844	4.380		11.844	4.380
COMPENSO AMMINISTRATORI		25.375	13.050		26.100	13.050
ONERI SOCIALI AMMRI		4.300	2.780		5.211	1.622
COMPENSO SINDACI		30.829	11.402		30.677	11.346
PRATICHE CATASTALI / OSP/ CdC		547	171		362	5.343
ADEMP.ti DI LEGGE		8.349	3.673		6.698	2.756
SPESE BANCARIE E POSTALI		15.869	5.438		12.029	5.054
SALARI E STIPENDI		201.573	84.563		258.335	101.595
ONERI SOCIALI		55.596	22.891		63.281	25.451
TFR ACCANTONATO		17.317	7.013		19.969	7.884
SERVIZIO PORTIERATO ESTERNO		43.986	18.353		52.322	21.760
AMMTO SOFTWARE		102	38			
AMMTO MOBILI UFFICIO		452	167		577	213
AMMTO MACCHINE UFFICIO		1.877	694		1.748	646
AMMTO IMP E MACCHINARI EDIFICI		58.878	4.831		41.424	2.524
AMMTO FABB NON STRUM		32.734	16.117		32.667	15.563
ACCTO F SVALUTAZ CREDITI		29279	5623		979	515

COOPERATIVA CASE TRANVIERI						
CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI						
	2019			2018		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
REGISTRAZIONE CONTRATTI		5.560	1.988		6.025	1.869
PROVVIGIONI AG IMM.RE			700		1.300	200
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI		5.580	2.064		5.593	2.068
IMU		161.736	80.145		161.736	80.145
TASI		10.491	5.234		10.408	5.179
PERDITE SU CREDITI		22.611	5.289		10.000	9.397
TASSA PASSI CARRABILI		761	279		761	279
IVA INDETRAIBILE		7.779	3.048		6.487	1.796
ALTRE IMPOSTE E TASSE		2.540	189		5.964	616
CONTRIBUTI AI CIRCOLI , ONLUS		1010	320			
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE		5434	50730		495	156
COSTI INDEDUCIBILI		3.345	447		3.513	1.135
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	111.168	62.093	49.075	81.861	28.318	53.543
PROVENTI E ONERI FINANZIARI:	14.438	14.933	-495	7.531	7.705	-174
INTERESSI ATTIVI BANCA & PT					2	
INTERESSI ATTIVI DA TITOLI		16.631			8.415	
INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI LOCATARI A		-1698	-495		712	174
di titoli iscr att circ non partecip						
RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA E PASSIVITA FINANZIARIE	-6	-6				
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0			0		
TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	125.600	77.020	48.580	89.392	36.023	53.370
Imposte redd exerc,correnti,differite,anticipate	0	0	0	80.935	59.083	21.852
imposte correnti						
IRAP & IRES	96.877	70.720	26.157	80.935	59.083	21.852
Imposte relative esercizi precedenti	3213	2345	868			
Utile (perdite) dell'esercizio	25.510	3.955	21.555	8.457	-23.060	31.517

COOPERATIVA CASE TRANVIERI			
PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI			
	2020		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.351.000	1.660.200	690.800
CANTINE		43.000	41.000
POSTEGGIO BICI		2.000	
LOCAZIONI IMMOBILI COMMERCIALI		750.000	254.000
LOCAZIONE APPARTAMENTI		60.000	26.000
ONERI ACC.RI LOCAZ.NE APPARTAMENTI		9.000	4.000
INTEGRAZIONE SPESE GESTIONE NON SOCI		3.900	6.200
RIMBORSI VARI		10.000	1.500
RIMBORSO SPESE DI GESTIONE		350.000	155.000
RISCALDAMENTO		160.000	95.000
CENTRALI TERMICHE		57.000	17.000
ANTINCENDIO			34.000
RIF .NTI PROSPETTI FACCIATA ESTERNA FAB 1		45.000	
ASCENSORE		40.000	9.000
RIMBORSO CONSUMO ACQUA		110.000	41.000
ELETTRICITA' CANTINE		3.000	1.200
RIMBORSO TASI DA INDIVISA		300	300
RIMBORSO IMU DA INDIVISA		5.000	3.600
TASSA AMMISSIONE A SOCIO		10.000	1.000
AMMENZE RITARDATO PAGAMENTO		2.000	1.000
VARIAZIONE RIMANENZE			
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.291.300	1.621.830	669.470
STAMPATI E CANCELLERIA		5.000	2.000
SPESE VARIE		5.500	3.000
FESTA SAN GIOVANNI		3.000	
EDILI		100.000	30.000
ELETTRICI		35.000	9.000
IDRAULICI		15.000	3.000
CONSULENZE TECNICHE		50.000	30.000
FABBRO		10.000	4.500
POSTALI E LOCOMOZIONE		1.300	500
TELEFONICHE		2.500	2.000

MANUTENZIONE HARD&SOFT		25.000	4.000
ASCENSORI		40.000	8.500
PULIZIA SCALE /SANIFICAZIONE E UFFICIO AMM.NE		120.000	44.000
GIARDINI		50.000	7.500
ELETTRICITA'		60.000	19.000
CONSUMO ACQUA		110.000	41.000
RISCALDAMENTO		160.000	95.000
ASSICURAZIONI		30.000	14.000
LEGALI		20.000	10.000
DISINFESTAZIONE E SPURGO		20.000	10.000
CONSULENZA FISCALE		12.000	4.000
COMPENSO AMMINISTRATORI		26.000	13.000
ONERI SOCIALI AMMRI		4.500	2.500
COMPENSO SINDACI		31.000	11.500
PRATICHE CATASTALI / OSP/ CdC		2.500	1.500
ADEMP.ti DI LEGGE		8.500	4.000
SPESE BANCARIE E POSTALI		16.000	5.500
SALARI E STIPENDI		200.000	90.000
ONERI SOCIALI		50.000	23.000
TFR ACCANTONATO		18.000	7.000
SERVIZIO PORTIERATO ESTERNO		36.000	16.000
CABLAGGIO FABB.TI CON FIBRA OTTICA		60.000	15.000
SMALTIMENTO RIFIUTI		5.000	1.500
AMMTO SOFTWARE		100	40
AMMTO MOBILI UFFICIO		500	180
AMMTO MACCHINE UFFICIO		2.000	750
AMMTO IMP E MACCHINARI EDIFICI		51.130	19.500
AMMTO FABB NON STRUM		39.200	14.500
ARROTONDAMENTI			
REGISTRAZIONE CONTRATTI E INTERM.AG.		5.000	3.000
SPESE VARIE SERVIZI			
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI		5.000	2.000
IMU		162.000	86.000
TASI		10.500	5.000
PERDITE SU CREDITI			
TASSA PASSI CARRABILI		1.100	1.500
IVA INDETRAIBILE		10.000	5.000
ALTRE IMPOSTE E TASSE		2.500	500
CONTRIBUTI ONLUS		1.000	
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	59.700	38.370	21.330

PROVENTI E ONERI FINANZIARI: ©	18.000	18.500	-500
INTERESSI ATTIVI BANCA & PT		0	0
INTERESSI ATTIVI DA TITOLI		20.000	
INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI LOCATARI A		1.500	500
di titoli iscr att circ non partecip			
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0
SOPRAVVVENIENZE ATTIVE		0	
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE		0	
altri oneri straordinari			
TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	77.700	56.870	20.830
Imposte redd eserc,correnti,differite,anticipate	77.700	56.870	20.830
imposte correnti			
IRAP & IRES	77.700	56.870	20.830
Utile (perdite) dell'esercizio	0	0	0