

# Bilancio 2020

*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 31/12/2020 | pag. 3  |
| ➤ Bilancio al 31/12/2020                              | pag. 15 |
| ➤ Nota Integrativa                                    | pag. 20 |
| ➤ Relazione del Collegio Sindacale                    | pag. 44 |
| ➤ Conto Economico 2020 ripartito per Lotti            | pag. 54 |
| ➤ Preventivo 2021                                     | pag. 57 |

## **AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI**

SIGNORI SOCI,

E' convocata, presso la sede sociale di via Monza,9 l'Assemblea sociale della Cooperativa Case Tranvieri:  
in prima convocazione per il giorno 30 giugno 2021 alle ore 6.00  
in seconda convocazione per il giorno 9 luglio 2021 alle ore 15.30/17.30  
per deliberare sul seguente

### **ORDINE DEL GIORNO**

1. APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020:
2. APPROVAZIONE DEL BILANCIO PREVENTIVO PER L'ANNO 2021
3. NOMINA NUOVO MEMBRO DEL COLLEGIO SINDACALE NELLA PERSONA DEL DOTTOR ROBERTO MENGONI
4. CONCLUSIONE DEL PROGETTO MULTISERVIZIO BANDA LARGA IN "FIBRA OTTICA" ANCHE PER IL LOTTO PRENESTINO

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

- a) I Soci devono compilare in ogni sua parte la scheda di voto allegata, manifestando la propria volontà mediante l'apposizione di una X nella casella corrispondente: APPROVO/NON APPROVO/MI ASTENGO, relativamente a ciascuna deliberazione in voto, ed infine sottoscriverla;
- b) La scheda deve essere recapitata in busta chiusa (riportando sull'esterno della busta soltanto il nome del socio votante per corrispondenza, la data e l'ora di consegna) presso la sede della società o consegnata al portiere dello stabile, ovvero spedita a mezzo raccomandata AR alla società;
- c) In questo ultimo caso le buste con i voti devono pervenire alla società entro e non oltre le ore 16.00 del 30/6/2021;
- d) Le buste pervenute, dopo il termine sopra specificato, 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 pertanto sia quelle consegnate alle ore 17.30 del 9 luglio 2021 che quelle giunte per raccomandata AR, 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 9 luglio 2021, la Cooperativa comunicherà i risultati dello spoglio delle schede elettorali.

### **DIRITTO DI INFORMAZIONE**

**Tutti i Soci possono chiedere informazioni e formulare osservazioni per telefono o per via e-mail negli orari di apertura degli uffici, sia sul sito internet della Società - [www.casetranvieriroma.it](http://www.casetranvieriroma.it) – sino alle ore 13.00 del 4 luglio 2021 o c/o presso gli Uffici Amministrativi sino al 9 luglio ore 16.30.**

**P.IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
IL PRES.SESTO SERRA**

# 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 versato € 22.950,00  
Partita IVA: 01067251007  
N. iscrizione albo società cooperative A104056 Cat. Edilizia

## Relazione sulla gestione

*Bilancio Ordinario al 31/12/2020*

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2020; 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'occasione costituita dalla relazione al bilancio ci consente di evidenziare la risposta che il nuovo Cda eletto nel luglio del 2020 ha posto in essere nella delicata fase della pandemia.

L'istituzionale invito rivolto a restare in casa come misura di contenimento del contagio, ha significato per molti soci della cooperativa un obbligo a restringere il proprio ambito di vita per un tempo non breve all'interno delle proprie abitazioni.

In questo contesto abbiamo cercato di rendere migliori alcuni servizi e di attivarne persino di nuovi.

Ed ancora per accogliere le numerose istanze dei soci che chiedevano un sistema che migliorasse le insufficienti modalità di calore negli appartamenti, causate da uno scarso apporto di gas da parte dell'ITALGAS, è stato possibile modulare l'orario del riscaldamento ponendo fine a giuste lamentele e ad inutili sprechi. E' stata attivata la gara per nuove centrali termiche più rispettose dell'ambiente e conformi agli sconti fiscali.

Nuovi spazi bici aderendo ad una politica di una migliore sostenibilità di mobilità;

Maggiore attenzione alle sanificazioni ambientali di scale ed ascensori;

Accelerazione nel completamento della rete in fibra per alloggi più multimediali e maggiormente adatti allo smart working e alla DAD.

Rafforzamento della ricezione pacchi, sistema divenuto una delle prevalenti modalità di acquisto di beni; L'iniziativa "camper della salute" con la possibilità di fare il tampone per l'individuazione del Covid -19 fatta direttamente nei viali della cooperativa oltre che la raccolta di donazione sangue a cura dell'Ad Spem;

Il progetto sperimentale per i giorni festivi, controllo delle portinerie ed ingressi a cura di giovani meritevoli volontari figli dei nostri soci;

L'estensione dell'orario portineria nei giorni festivi ed il miglioramento dell'illuminazione serale esterna del Lotto Prenestino;

La raccolta di derrate alimentari e abiti per la comunità di S. Egidio.

Le Iniziative culturali nei viali.

Anche la vita sociale della nostra Cooperativa ha avuto profondi cambiamenti che hanno interessato il Consiglio di Amministrazione che nel luglio 2020 ha subito una radicale trasformazione per oltre la metà dei Consiglieri, 2/3 del rinnovamento è avvenuto nel lotto Appio. Nuovi innesti nella governance sociale con il nuovo Presidente Sesto Serra e Vice Presidente Maurizio Campagnani.

Dal 20 luglio obiettivo prioritario del nuovo Consiglio eletto è stato quello della costruzione di un cruscotto di controllo teso a verificare l'impatto della particolare situazione economico-finanziaria (in lockdown), contenere le spese dei fornitori tramite la rivisitazione dei contratti, maggiore attenzione alle morosità delle locazioni commerciali ed anche dei soci, migliorare l'ossatura amministrativa della struttura in modo da non dover risentire dei cambi di assetto nei consigli di Amministrazione.

Giova inoltre rammentare la grande attenzione manifestata, già dall'agosto del 2020, per le sofferenze delle locazioni commerciali prontamente governate in modo tale da ridurre al minimo gli sfratti per morosità grazie ad una politica di accordi che garantisca alla Cooperativa rientri maggiormente certi, modulati e nel contempo eviti fallimenti negli esercizi commerciali rendendo più difficili i recuperi.

La fase Covid nel bilancio sociale ha determinato un duplice effetto: da un lato per evitare azioni legali, ove possibile, verso gli esercizi commerciali in difficoltà per la pandemia, come precedentemente detto, sono stati stipulati contratti individuali dilazionando i relativi incassi, dall'altro anche la cooperativa ha rinegoziato buona parte dei propri contratti passivi ottenendo sconti immediati o dilazioni nei pagamenti.

Questa oculata politica oltre a determinare una migliore gestione della liquidità, ha sostanzialmente evitato eventuali fallimenti che la capitale d'Italia spessissimo ha dovuto subire nelle attività commerciali.

Di seguito, ci sembra utile indicare, una serie di temi che il nuovo consiglio di amministrazione ha voluto affrontare e risolvere o quantomeno avviare a soluzione:

- avvio del completamento infrastruttura fibra al lotto prenestino;
- internalizzazione delle attività con ausiliari "figli dei soci" per le turnazioni festive delle portinerie, abbattendo i costi di cooperative servizi, ed utilizzando ulteriormente queste risorse dove abbiamo dovuto supportare i dipendenti di ruolo;

- avviato studio di fattibilità dei vari bonus decretati dal governo “Super Bonus 110%, Bonus 90%, Bonus sismico 110%”;
- predisposizione nuovo accordo aziendale per le portinerie, sistemazione dell’assetto amministrativo;
- rivisitazione delle polizze assicurative per le coperture sinistri;
- sistemazione degli spazi per i bambini lotto Prenestino;
- riacquisizione di locali chiusi non utilizzati in stato di abbandono;
- accordi per nuove locazioni anche con le difficoltà relative alla pandemia;
- impianto Antincendio al Prenestino;

### **Stato realizzazione dell’infrastruttura Fibra ottica**

*Al progetto fibra viene dato inizio nel lotto Appio da parte del Consiglio di Amministrazione all’ora in carica agli inizi del 2018 con l’idea di pervenire alla realizzazione dello stesso entro un anno. Progetto ambizioso e di grande rilievo che vede l’Assemblea a dei Soci informata sullo stesso in due riprese ed il Cda deliberare su tale progetto per ben 11 volte. Il progetto di copertura dell’infrastruttura di rete in fibra ottica nel lotto Appio si allinea perfettamente con il piano di cablaggio nazionale che prevede la diffusione della rete FTTH (Fiber To The Home, ossia fibra fino a casa, in cui l’intero percorso dalla centrale al router di casa è realizzato in fibra ottica) in maniera capillare su tutto il territorio entro i prossimi anni.*

*L’intento della Cooperativa, pertanto, viste le caratteristiche della fibra ottica (velocità, affidabilità ed ecosostenibilità) e l’uso sempre più diffuso in diversi campi, è stato ed è quello di valorizzare il nostro complesso immobiliare adeguandolo alle tecnologie più innovative potendo così sfruttare, nel tempo, i numerosi vantaggi che la fibra ottica offre anche nel campo della sicurezza e delle telecomunicazioni (quali ad es., utilizzo della rete per la videosorveglianza, per la citofonia e videocitofonia, la centralizzazione dei sistemi tv e satellitari).*

*Giova rammentare ai Soci che il progetto fibra rappresenta ovviamente una buona forma di investimento sugli immobili atteso l’evidente incremento che questi avranno a completamento dell’opera, considerando che le nuove connessioni a banda ultralarga sono predisposizioni obbligatorie per case nuove e grandi ristrutturazioni dal luglio del 2015 (legge 164/2014).*

*Una casa con la predisposizione alla banda ultralarga di ultima generazione cresce fino al 5% del valore (secondo le stime delle agenzie immobiliari). Il prezzo inoltre resiste maggiormente ai ribassi, e in caso di vendita i tempi di ricerca acquirenti sono mediamente dimezzati in quanto sono le stesse richieste di mercato a spingere i costruttori e i ristrutturatori verso questa direzione.*

*Occorre altresì aggiungere che con l’attuale ed anche futura implementazione dello smart-working si è valutato di imprimere una accelerazione al fine di completare la rete e di rendere il servizio nell’immediato fruibile a tutti i soci.*

*Viene chiesto quindi ai soci che non hanno ancora corrisposto il contributo di attivazione della fibra di corrisponderlo in 3 o 4 rate a partire da agosto 2021 al fine di consentire la predisposizione per l'attivazione nel 2022 di tutti gli altri servizi che potranno essere attivati con la connessione in rete fibra”.*

Chiudiamo la relazione, accettando propositivamente la sfida alle difficoltà evidenziate in questo periodo pandemico, sicuri di riuscire a cavalcare una ripresa delle attività, predisponendoci ad una modernizzazione dei nostri complessi abitativi.

## 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 2020   | %               | Esercizio 2019   | %               | Variaz. assoluta | Variaz. %        |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>                     | <b>1.190.695</b> | <b>40,50 %</b>  | <b>1.389.695</b> | <b>48,43 %</b>  | <b>(199.000)</b> | <b>(14,32) %</b> |
| <b>Liquidità immediate</b>                     | <b>165.023</b>   | <b>5,61 %</b>   | <b>294.051</b>   | <b>10,25 %</b>  | <b>(129.028)</b> | <b>(43,88) %</b> |
| Disponibilità liquide                          | 165.023          | 5,61 %          | 294.051          | 10,25 %         | (129.028)        | (43,88) %        |
| <b>Liquidità differite</b>                     | <b>993.402</b>   | <b>33,79 %</b>  | <b>1.055.736</b> | <b>36,79 %</b>  | <b>(62.334)</b>  | <b>(5,90) %</b>  |
| Crediti verso soci                             |                  |                 |                  |                 |                  |                  |
| Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine | 499.946          | 17,01 %         | 454.876          | 15,85 %         | 45.070           | 9,91 %           |
| Crediti immobilizzati a breve termine          |                  |                 |                  |                 |                  |                  |
| Attività finanziarie                           | 484.379          | 16,48 %         | 573.363          | 19,98 %         | (88.984)         | (15,52) %        |
| Ratei e risconti attivi                        | 9.077            | 0,31 %          | 27.497           | 0,96 %          | (18.420)         | (66,99) %        |
| <b>Rimanenze</b>                               | <b>32.270</b>    | <b>1,10 %</b>   | <b>39.908</b>    | <b>1,39 %</b>   | <b>(7.638)</b>   | <b>(19,14) %</b> |
| <b>IMMOBILIZZAZIONI</b>                        | <b>1.749.248</b> | <b>59,50 %</b>  | <b>1.480.010</b> | <b>51,57 %</b>  | <b>269.238</b>   | <b>18,19 %</b>   |
| Immobilizzazioni immateriali                   | 5.177            | 0,18 %          | 560              | 0,02 %          | 4.617            | 824,46 %         |
| Immobilizzazioni materiali                     | 1.588.694        | 54,04 %         | 1.411.158        | 49,17 %         | 177.536          | 12,58 %          |
| Immobilizzazioni finanziarie                   |                  |                 |                  |                 |                  |                  |
| Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine   | 155.377          | 5,29 %          | 68.292           | 2,38 %          | 87.085           | 127,52 %         |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>                         | <b>2.939.943</b> | <b>100,00 %</b> | <b>2.869.705</b> | <b>100,00 %</b> | <b>70.238</b>    | <b>2,45 %</b>    |

## Stato Patrimoniale Passivo

| Voce                            | Esercizio 2020   | %               | Esercizio 2019   | %               | Variaz. assolute | Variaz. %       |
|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>CAPITALE DI TERZI</b>        | <b>1.027.655</b> | <b>34,95 %</b>  | <b>977.615</b>   | <b>34,07 %</b>  | <b>50.040</b>    | <b>5,12 %</b>   |
| <b>Passività correnti</b>       | <b>525.266</b>   | <b>17,87 %</b>  | <b>430.163</b>   | <b>14,99 %</b>  | <b>95.103</b>    | <b>22,11 %</b>  |
| Debiti a breve termine          | 520.335          | 17,70 %         | 425.785          | 14,84 %         | 94.550           | 22,21 %         |
| Ratei e risconti passivi        | 4.931            | 0,17 %          | 4.378            | 0,15 %          | 553              | 12,63 %         |
| <b>Passività consolidate</b>    | <b>502.389</b>   | <b>17,09 %</b>  | <b>547.452</b>   | <b>19,08 %</b>  | <b>(45.063)</b>  | <b>(8,23) %</b> |
| Debiti a m/l termine            | 256.381          | 8,72 %          | 263.231          | 9,17 %          | (6.850)          | (2,60) %        |
| Fondi per rischi e oneri        | 44.753           | 1,52 %          | 98.159           | 3,42 %          | (53.406)         | (54,41) %       |
| TFR                             | 201.255          | 6,85 %          | 186.062          | 6,48 %          | 15.193           | 8,17 %          |
| <b>CAPITALE PROPRIO</b>         | <b>1.912.288</b> | <b>65,05 %</b>  | <b>1.892.090</b> | <b>65,93 %</b>  | <b>20.198</b>    | <b>1,07 %</b>   |
| Capitale sociale                | 22.950           | 0,78 %          | 22.975           | 0,80 %          | (25)             | (0,11) %        |
| Riserve                         | 1.868.348        | 63,55 %         | 1.843.605        | 64,24 %         | 24.743           | 1,34 %          |
| Utili (perdite) portati a nuovo |                  |                 |                  |                 |                  |                 |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 20.990           | 0,71 %          | 25.510           | 0,89 %          | (4.520)          | (17,72) %       |
| <b>TOTALE FONTI</b>             | <b>2.939.943</b> | <b>100,00 %</b> | <b>2.869.705</b> | <b>100,00 %</b> | <b>70.238</b>    | <b>2,45 %</b>   |

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

| INDICE                                                                                                                                     | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Variazioni % |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Copertura delle immobilizzazioni                                                                                                           |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni                                                                                                | 119,98 %       | 134,03 %       | (10,48) %    |
| L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa                                 |                |                |              |
| Indice di indebitamento                                                                                                                    |                |                |              |
| = [ TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto ] / A) Patrimonio netto                                                                              | 0,54           | 0,52           | 3,85 %       |
| L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio                                                     |                |                |              |
| Mezzi propri su capitale investito                                                                                                         |                |                |              |
| = A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO                                                                                                        | 65,05 %        | 65,93 %        | (1,33) %     |
| L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi |                |                |              |
| <b>Oneri finanziari su fatturato</b>                                                                                                       |                |                |              |

| INDICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Variazioni % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| = C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,01 %         | 0,19 %         | (94,74) %    |
| L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                |              |
| <b>Indice di disponibilità</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |                |              |
| = [ 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 ] | 226,68 %       | 323,06 %       | (29,83) %    |
| L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (inclusendo quindi il magazzino)                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                |              |
| <b>Margine di struttura primario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto - ( B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ) ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 318.417,00     | 480.372,00     | (33,71) %    |
| 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.                                                                                                                                                                                                                    |                |                |              |
| <b>Indice di copertura primario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                |              |
| = [ A) Patrimonio Netto ] / [ B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,20           | 1,34           | (10,45) %    |
| E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                |              |
| <b>Margine di struttura secondario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                |              |
| = [ 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) ]                                                                                                                                                                                       | 820.806,00     | 1.027.824,00   | (20,14) %    |
| 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.                                                                                                                                                                   |                |                |              |
| <b>Indice di copertura secondario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |              |
| = [ 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) ]                                                                                                                                                                                       | 1,51           | 1,73           | (12,72) %    |
| E' costituito dal rapporto fra il Capitale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |                |              |

| INDICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Variazioni % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Consolidato e le immobilizzazioni nette.<br>Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                |              |
| <b>Capitale circolante netto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                |              |
| = [ 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 ] | 665.429,00     | 959.532,00     | (30,65) %    |
| 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                                                                                                                                                                                                              |                |                |              |
| <b>Margine di tesoreria primario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                |              |
| = [ 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 ]                  | 633.159,00     | 919.624,00     | (31,15) %    |
| 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                                                                                                                                                                                                                 |                |                |              |
| <b>Indice di tesoreria primario</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                |              |
| = [ 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 ]                  | 220,54 %       | 313,79 %       | (29,72) %    |
| 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 2020   | %                | Esercizio 2019   | %                | Variaz. assolute | Variaz. %        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>                                      | <b>2.456.442</b> | <b>100,00 %</b>  | <b>2.418.001</b> | <b>100,00 %</b>  | <b>38.441</b>    | <b>1,59 %</b>    |
| - Consumi di materie prime                                          | 8.413            | 0,34 %           | 11.818           | 0,49 %           | (3.405)          | (28,81) %        |
| - Spese generali                                                    | 1.345.513        | 54,77 %          | 1.368.609        | 56,60 %          | (23.096)         | (1,69) %         |
| <b>VALORE AGGIUNTO</b>                                              | <b>1.102.516</b> | <b>44,88 %</b>   | <b>1.037.574</b> | <b>42,91 %</b>   | <b>64.942</b>    | <b>6,26 %</b>    |
| - Altri ricavi                                                      | 1.342.303        | 54,64 %          | 1.280.343        | 52,95 %          | 61.960           | 4,84 %           |
| - Costo del personale                                               | 422.945          | 17,22 %          | 388.577          | 16,07 %          | 34.368           | 8,84 %           |
| - Accantonamenti                                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>                                      | <b>(662.732)</b> | <b>(26,98) %</b> | <b>(631.346)</b> | <b>(26,11) %</b> | <b>(31.386)</b>  | <b>(4,97) %</b>  |
| - Ammortamenti e svalutazioni                                       | 255.934          | 10,42 %          | 150.792          | 6,24 %           | 105.142          | 69,73 %          |
| <b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b> | <b>(918.666)</b> | <b>(37,40) %</b> | <b>(782.138)</b> | <b>(32,35) %</b> | <b>(136.528)</b> | <b>(17,46) %</b> |
| + Altri ricavi e proventi                                           | 1.342.303        | 54,64 %          | 1.280.343        | 52,95 %          | 61.960           | 4,84 %           |
| - Oneri diversi di gestione                                         | 350.973          | 14,29 %          | 387.037          | 16,01 %          | (36.064)         | (9,32) %         |
| <b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>                            | <b>72.664</b>    | <b>2,96 %</b>    | <b>111.168</b>   | <b>4,60 %</b>    | <b>(38.504)</b>  | <b>(34,64) %</b> |
| + Proventi finanziari                                               | 14.949           | 0,61 %           | 16.631           | 0,69 %           | (1.682)          | (10,11) %        |
| + Utili e perdite su cambi                                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b> | <b>87.613</b>    | <b>3,57 %</b>    | <b>127.799</b>   | <b>5,29 %</b>    | <b>(40.186)</b>  | <b>(31,44) %</b> |
| + Oneri finanziari                                                  | (134)            | (0,01) %         | (2.193)          | (0,09) %         | 2.059            | 93,89 %          |
| <b>REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA (Margine corrente)</b>       | <b>87.479</b>    | <b>3,56 %</b>    | <b>125.606</b>   | <b>5,19 %</b>    | <b>(38.127)</b>  | <b>(30,35) %</b> |
| + Rettifiche di valore di attività finanziarie                      |                  |                  | (6)              |                  | 6                | 100,00 %         |
| + Proventi e oneri straordinari                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>                                         | <b>87.479</b>    | <b>3,56 %</b>    | <b>125.600</b>   | <b>5,19 %</b>    | <b>(38.121)</b>  | <b>(30,35) %</b> |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio                                | 66.489           | 2,71 %           | 100.090          | 4,14 %           | (33.601)         | (33,57) %        |
| <b>REDDITO NETTO</b>                                                | <b>20.990</b>    | <b>0,85 %</b>    | <b>25.510</b>    | <b>1,06 %</b>    | <b>(4.520)</b>   | <b>(17,72) %</b> |

## Principali indicatori della situazione economica

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

| INDICE | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Variazioni % |
|--------|----------------|----------------|--------------|
| R.O.E. |                |                |              |

| INDICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Variazioni % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| = 23) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,10 %         | 1,35 %         | (18,52) %    |
| L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                |              |
| <b>R.O.I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |              |
| = [ 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                                                                                                               | (31,25) %      | (27,25) %      | (14,68) %    |
| L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica                                                                                                                                                                                                            |                |                |              |
| <b>R.O.S.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |              |
| = [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)                                                                                                                                                                | 6,50 %         | 9,76 %         | (33,40) %    |
| L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo                                                                                                                                                                            |                |                |              |
| <b>R.O.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                |              |
| = [ A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) ] / TOT. ATTIVO                                                                                                                                                                                                                    | 2,47 %         | 3,87 %         | (36,18) %    |
| L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria                                                                                                                                                                                                                      |                |                |              |
| <b>E.B.I.T. NORMALIZZATO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                |              |
| = [ 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) ] | 87.613,00      | 127.792,00     | (31,44) %    |
| 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.                                                                                       |                |                |              |
| <b>E.B.I.T. INTEGRALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                |              |
| = [ 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 ]                                                                          | 87.613,00      | 127.793,00     | (31,44) %    |
| E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area                                                                                                                                                                                                                                |                |                |              |

| INDICE                                                                                               | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Variazioni % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| 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 in corso danno segnali di prospettive positive rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso

### 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 31/12/2020 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, 31/05/2021

Il Presidente del C.d.A. Sesto Serra  
Vice Presidente Maurizio Campagnani  
Segretario Loredana Collacchi  
Consigliere Rodolfo Altarocca  
Consigliere Terzo De Mico  
Consigliere Roberto Maraschi  
Consigliere Valter Minelli  
Consigliere Marco Priolo  
Consigliere Paola Temperi

**Informazioni generali sull'impresa**

## Dati anagrafici

|                                                                                          |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Denominazione:                                                                           | COOPERATIVA CASE TRANVIERI |
| Sede:                                                                                    | VIA MONZA N.9 ROMA RM      |
| Capitale sociale:                                                                        | 22.950,00                  |
| 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 31/12/2020

## Stato Patrimoniale Ordinario

|                                                  | 31/12/2020       | 31/12/2019       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Attivo</b>                                    |                  |                  |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                       |                  |                  |
| I - Immobilizzazioni immateriali                 | -                | -                |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 5.177            | 560              |
| <i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>       | <i>5.177</i>     | <i>560</i>       |
| II - Immobilizzazioni materiali                  | -                | -                |
| 1) terreni e fabbricati                          | 1.102.127        | 1.085.147        |
| 2) impianti e macchinario                        | 476.460          | 319.377          |
| 4) altri beni                                    | 10.107           | 6.634            |
| <i>Totale immobilizzazioni materiali</i>         | <i>1.588.694</i> | <i>1.411.158</i> |
| <i>Totale immobilizzazioni (B)</i>               | <i>1.593.871</i> | <i>1.411.718</i> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                      |                  |                  |
| I - Rimanenze                                    | -                | -                |
| 3) lavori in corso su ordinazione                | -                | 4.000            |
| 4) prodotti finiti e merci                       | 32.270           | 35.908           |
| <i>Totale rimanenze</i>                          | <i>32.270</i>    | <i>39.908</i>    |
| II - Crediti                                     | -                | -                |
| 1) verso clienti                                 | 274.936          | 136.770          |
| esigibili entro l'esercizio successivo           | 274.936          | 115.270          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo           | -                | 21.500           |
| 5-bis) crediti tributari                         | 96.017           | 104.636          |
| esigibili entro l'esercizio successivo           | 96.017           | 104.636          |
| 5-quater) verso altri                            | 284.370          | 281.762          |
| esigibili entro l'esercizio successivo           | 128.993          | 234.970          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo           | 155.377          | 46.792           |
| <i>Totale crediti</i>                            | <i>655.323</i>   | <i>523.168</i>   |

|                                                                            | 31/12/2020       | 31/12/2019       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| III - Attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni         | -                | -                |
| 4) altre partecipazioni                                                    | 24               | 23               |
| 6) altri titoli                                                            | 484.355          | 573.340          |
| <i>Totale attivita' finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | <i>484.379</i>   | <i>573.363</i>   |
| IV - Disponibilita' liquide                                                | -                | -                |
| 1) depositi bancari e postali                                              | 163.386          | 293.233          |
| 3) danaro e valori in cassa                                                | 1.637            | 818              |
| <i>Totale disponibilita' liquide</i>                                       | <i>165.023</i>   | <i>294.051</i>   |
| <i>Totale attivo circolante (C)</i>                                        | <i>1.336.995</i> | <i>1.430.490</i> |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                                 | <b>9.077</b>     | <b>27.497</b>    |
| <i>Totale attivo</i>                                                       | <i>2.939.943</i> | <i>2.869.705</i> |
| <b>Passivo</b>                                                             |                  |                  |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                                 | <b>1.912.288</b> | <b>1.892.090</b> |
| I - Capitale                                                               | 22.950           | 22.975           |
| IV - Riserva legale                                                        | 1.544.895        | 1.537.242        |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                                 | -                | -                |
| Riserva straordinaria                                                      | 323.454          | 306.362          |
| Varie altre riserve                                                        | (1)              | 1                |
| <i>Totale altre riserve</i>                                                | <i>323.453</i>   | <i>306.363</i>   |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                                        | 20.990           | 25.510           |
| <i>Totale patrimonio netto</i>                                             | <i>1.912.288</i> | <i>1.892.090</i> |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                                         |                  |                  |
| 4) altri                                                                   | 44.753           | 98.159           |
| <i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>                                    | <i>44.753</i>    | <i>98.159</i>    |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>               | <b>201.255</b>   | <b>186.062</b>   |
| <b>D) Debiti</b>                                                           |                  |                  |
| 7) debiti verso fornitori                                                  | 375.245          | 242.634          |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                     | 375.245          | 242.634          |
| 12) debiti tributari                                                       | 80.283           | 117.581          |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                     | 80.283           | 117.581          |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale             | 19.461           | 21.505           |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                     | 19.461           | 21.505           |
| 14) altri debiti                                                           | 301.727          | 307.296          |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                     | 45.346           | 44.065           |

|                                        | 31/12/2020       | 31/12/2019       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 256.381          | 263.231          |
| <i>Totale debiti</i>                   | <i>776.716</i>   | <i>689.016</i>   |
| <b>E) Ratei e risconti</b>             | <b>4.931</b>     | <b>4.378</b>     |
| <i>Totale passivo</i>                  | <i>2.939.943</i> | <i>2.869.705</i> |

## Conto Economico Ordinario

|                                                                                            | 31/12/2020       | 31/12/2019       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>                                                          |                  |                  |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                                | 1.117.777        | 1.138.871        |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti   | (3.638)          | (1.213)          |
| 5) altri ricavi e proventi                                                                 | -                | -                |
| altri                                                                                      | 1.342.303        | 1.280.343        |
| <i>Totale altri ricavi e proventi</i>                                                      | <i>1.342.303</i> | <i>1.280.343</i> |
| <i>Totale valore della produzione</i>                                                      | <i>2.456.442</i> | <i>2.418.001</i> |
| <b>B) Costi della produzione</b>                                                           |                  |                  |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                   | 8.413            | 11.818           |
| 7) per servizi                                                                             | 1.331.044        | 1.355.610        |
| 8) per godimento di beni di terzi                                                          | 14.469           | 12.999           |
| 9) per il personale                                                                        | -                | -                |
| a) salari e stipendi                                                                       | 314.471          | 285.761          |
| b) oneri sociali                                                                           | 83.228           | 78.487           |
| c) trattamento di fine rapporto                                                            | 25.246           | 24.329           |
| <i>Totale costi per il personale</i>                                                       | <i>422.945</i>   | <i>388.577</i>   |
| 10) ammortamenti e svalutazioni                                                            | -                | -                |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                         | 1.294            | 140              |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                           | 140.185          | 115.750          |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide | 114.455          | 34.902           |
| <i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>                                                  | <i>255.934</i>   | <i>150.792</i>   |
| 14) oneri diversi di gestione                                                              | 350.973          | 387.037          |
| <i>Totale costi della produzione</i>                                                       | <i>2.383.778</i> | <i>2.306.833</i> |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                              | <b>72.664</b>    | <b>111.168</b>   |

|                                                                                          | 31/12/2020    | 31/12/2019     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>                                                    |               |                |
| 16) altri proventi finanziari                                                            | -             | -              |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni        | 14.949        | 16.631         |
| <i>Totale altri proventi finanziari</i>                                                  | <i>14.949</i> | <i>16.631</i>  |
| 17) interessi ed altri oneri finanziari                                                  | -             | -              |
| altri                                                                                    | 134           | 2.193          |
| <i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>                                         | <i>134</i>    | <i>2.193</i>   |
| <i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>                             | <i>14.815</i> | <i>14.438</i>  |
| <b>D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie</b>                     |               |                |
| 19) svalutazioni                                                                         | -             | -              |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni                  | -             | 6              |
| <i>Totale svalutazioni</i>                                                               | <i>-</i>      | <i>6</i>       |
| <i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>   | <i>-</i>      | <i>(6)</i>     |
| <b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>                                         | <b>87.479</b> | <b>125.600</b> |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>          |               |                |
| imposte correnti                                                                         | 66.489        | 96.877         |
| imposte relative a esercizi precedenti                                                   | -             | 3.213          |
| <i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i> | <i>66.489</i> | <i>100.090</i> |
| <b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>                                                | <b>20.990</b> | <b>25.510</b>  |

## Rendiconto finanziario, metodo diretto

|                                                                                | Importo al<br>31/12/2020 | Importo al<br>31/12/2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)</b> |                          |                          |
| (Imposte pagate sul reddito)                                                   | (66.489)                 | (100.090)                |
| Interessi incassati/(pagati)                                                   | 14.815                   | 14.438                   |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>                          | <b>(51.674)</b>          | <b>(85.652)</b>          |
| <b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>             |                          |                          |
| Immobilizzazioni materiali                                                     |                          |                          |
| (Investimenti)                                                                 |                          | (151.394)                |
| Disinvestimenti                                                                |                          | 28.196                   |
| Immobilizzazioni immateriali                                                   |                          |                          |
| (Investimenti)                                                                 |                          | (700)                    |
| Attività finanziarie non immobilizzate                                         |                          |                          |
| (Investimenti)                                                                 |                          | (146.992)                |
| Disinvestimenti                                                                |                          | 137.321                  |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>                    |                          | <b>(133.569)</b>         |
| <b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>           |                          |                          |
| Mezzi propri                                                                   |                          |                          |
| (Rimborso di capitale)                                                         | (25)                     | (25)                     |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>                   | <b>(25)</b>              | <b>(25)</b>              |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>         | <b>(51.699)</b>          | <b>(219.246)</b>         |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio                                       |                          |                          |
| Depositi bancari e postali                                                     | 293.233                  | 480.048                  |
| Danaro e valori in cassa                                                       | 818                      | 1.092                    |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio                                | 294.051                  | 481.140                  |
| Disponibilità liquide a fine esercizio                                         |                          |                          |
| Depositi bancari e postali                                                     | 163.386                  | 293.233                  |
| Danaro e valori in cassa                                                       | 1.637                    | 818                      |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio                                  | 165.023                  | 294.051                  |

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020.

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 precedenti

## 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

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

### 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 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                               |                                     |
| Costo                             | 34.715                                        | 34.715                              |
| Valore di bilancio                | 34.715                                        | 34.715                              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                               |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | 5.910                                         | 5.910                               |
| Ammortamento dell'esercizio       | 1.294                                         | 1.294                               |
| <i>Totale variazioni</i>          | <i>4.616</i>                                  | <i>4.616</i>                        |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                               |                                     |
| Costo                             | 40.625                                        | 40.625                              |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 35.448                                        | 35.448                              |
| Valore di bilancio                | 5.177                                         | 5.177                               |

## 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:

| <b>Voci immobilizzazioni materiali</b> | <b>Aliquote %</b> |
|----------------------------------------|-------------------|
| 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 € 3.057.655,29; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 1.468.960,84

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

|                                   | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Altre immobilizzazioni materiali | Totale immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                      |                        |                                  |                                   |
| Costo                             | 1.706.252            | 972.807                | 60.875                           | 2.739.934                         |
| Valore di bilancio                | 1.706.252            | 972.807                | 60.875                           | 2.739.934                         |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                      |                        |                                  |                                   |
| Incrementi per acquisizioni       | 67.002               | 244.183                | 6.537                            | 317.722                           |
| Ammortamento dell'esercizio       | 50.022               | 87.099                 | 3.063                            | 140.184                           |
| <i>Totale variazioni</i>          | <i>16.980</i>        | <i>157.084</i>         | <i>3.474</i>                     | <i>177.538</i>                    |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                      |                        |                                  |                                   |
| Costo                             | 1.773.254            | 1.216.990              | 67.411                           | 3.057.655                         |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 671.127              | 740.530                | 57.304                           | 1.468.961                         |
| Valore di bilancio                | 1.102.127            | 476.460                | 10.107                           | 1.588.694                         |

### 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 esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze

|                                | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| lavori in corso su ordinazione | 4.000                      | (4.000)                   | -                        |
| prodotti finiti e merci        | 35.908                     | (3.638)                   | 32.270                   |
| <i>Totale</i>                  | <i>39.908</i>              | <i>(7.638)</i>            | <i>32.270</i>            |

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

Nella voce prodotti finiti e merci viene evidenziato il valore al costo storico dei beni immobili a proprietà indivisa. Nel corso del 2020 sono state assegnate due unità immobiliare rispettivamente una nel Prenestino e una nell'Appio. Al 31 dicembre 2020 risultano ancora da assegnare 24 unità abitative 18 Appio e 6 Prenestino.

### 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'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 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 | 136.770                    | 138.166                   | 274.936                  | 274.936                          | -                                |
| Crediti tributari     | 104.636                    | (8.619)                   | 96.017                   | 96.017                           | -                                |
| Crediti verso altri   | 281.762                    | 2.608                     | 284.370                  | 128.993                          | 155.377                          |
| <b>Totale</b>         | <b>523.168</b>             | <b>132.155</b>            | <b>655.323</b>           | <b>499.946</b>                   | <b>155.377</b>                   |

Riguardo al valore dei crediti si specifica che gli stessi sono esposti in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti dettagliatamente esposto nel prospetto successivo.

Il totale esposto per 147.233 risulta così ripartito: 146.049 svalutazione crediti verso non soci e 1.184 svalutazione crediti verso soci.

### 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                       | 54.487                     | 33.061                    | 87.548                   |
|                              | Clienti non soci                   | 82.283                     | 105.105                   | 187.388                  |
|                              | <b>Totale</b>                      | <b>136.770</b>             | <b>138166</b>             | <b>274.936</b>           |
| <i>Crediti tributari</i>     |                                    |                            |                           |                          |
|                              | Erario c/liquidazione Iva          | 20.119                     | 9.319-                    | 10.800                   |
|                              | Credito d'imposta comm.Pos         | 0                          | 957                       | 957                      |
|                              | Erario C/Imp. sost.su TFR          | 369                        | 327-                      | 42                       |
|                              | Erario c/acconti IRES              | 63.759                     | 7.800                     | 71.559                   |
|                              | Erario c/acconti IRAP              | 20.389                     | 7.730-                    | 12.659                   |
|                              | <b>Totale</b>                      | <b>104.636</b>             | <b>8.619-</b>             | <b>96.017</b>            |
| <i>Crediti verso altri</i>   |                                    |                            |                           |                          |
|                              | Depositi cauzionali per utenze     | 27.611                     |                           | 27.611                   |
|                              | Depositi cauz.li OSP               | 1.000                      | 1.000                     | 2.000                    |
|                              | Fornit.C/Anticip.                  |                            | 8.869                     | 8.869                    |
|                              | Rimb.reg.contratti e tassa rifiuti | 63                         | 23                        | 86                       |
|                              | Crediti Vs. soci                   | 89.236                     | 10.146                    | 99.382                   |
|                              | Crediti Vs. non soci               | 135                        |                           | 135                      |
|                              | Cred.in soff.Soci                  | 55.145                     | 5.391-                    | 49.754                   |
|                              | Cred.in soff.non Soci              | 141.739                    | 96.842                    | 238.581                  |
|                              | INPS c/rimborsi                    | 31                         |                           | 31                       |
|                              | Crediti vari                       | 1.704                      | 3.450                     | 5.154                    |
|                              | Fondo                              | 34.902-                    | 112.331-                  | 147.233-                 |

| Descrizione | Dettaglio                    | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
|             | svalutazione crediti diversi |                            |                           |                          |
|             | <b>Totale</b>                | <b>281.762</b>             | <b>2.608</b>              | <b>284.370</b>           |

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 | 23                         | 1                         | 24                       |
| altri titoli         | 573.340                    | (88.985)                  | 484.355                  |
| <b>Totale</b>        | <b>573.363</b>             | <b>(88.984)</b>           | <b>484.379</b>           |

#### 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 | 293.233                    | (129.847)                 | 163.386                  |
| danaro e valori in cassa   | 818                        | 819                       | 1.637                    |
| <b>Totale</b>              | <b>294.051</b>             | <b>(129.028)</b>          | <b>165.023</b>           |

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 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> |                 |                            |
|                         | Risconti attivi | 9.077                      |
|                         | <b>Totale</b>   | <b>9.077</b>               |

## 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. - Altre destinazioni | Altre variazioni - Incrementi | Altre variazioni - Decrementi | Risultato d'esercizio | Differenza di quadratura | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Capitale                       | 22.975                     | -                                                              | 525                           | 550                           | -                     | -                        | 22.950                   |
| Riserva legale                 | 1.537.242                  | -                                                              | 7.653                         | -                             | -                     | -                        | 1.544.895                |
| Riserva straordinaria          | 306.362                    | -                                                              | 17.092                        | -                             | -                     | -                        | 323.454                  |
| Varie altre riserve            | -                          | -                                                              | -                             | 1                             | -                     | -                        | (1)                      |
| Totale altre riserve           | 306.363                    | -                                                              | 17.092                        | 1                             | -                     | (1)                      | 323.454                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 25.510                     | (25.510)                                                       | -                             | -                             | 20.990                | -                        | 20.990                   |
| <b>Totale</b>                  | <b>1.892.089</b>           | <b>(25.510)</b>                                                | <b>25.270</b>                 | <b>551</b>                    | <b>20.990</b>         | <b>-</b>                 | <b>1.912.288</b>         |

#### Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione                            | Importo |
|----------------------------------------|---------|
| Riserva diff. arrotond. unita' di Euro | (1)     |

| Descrizione   | Importo    |
|---------------|------------|
| <b>Totale</b> | <b>(1)</b> |

### 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                                                                                                                                     | 22.950           | Capitale       |                              |
| Riserva legale                                                                                                                               | 1.544.895        | Capitale       | A;B                          |
| Riserva straordinaria                                                                                                                        | 323.454          | Capitale       | A;B                          |
| Varie altre riserve                                                                                                                          | (1)              | Capitale       | A;B                          |
| Totale altre riserve                                                                                                                         | 323.453          | Capitale       | A;B                          |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                | <b>1.891.298</b> |                |                              |
| Quota non distribuibile                                                                                                                      |                  |                |                              |
| Residua quota distribuibile                                                                                                                  |                  |                |                              |
| <b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b> |                  |                |                              |

### 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       |                              |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                | <b>(1)</b> |                |                              |
| <b>Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro</b> |            |                |                              |

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

| Azioni/Quote | numero     | Valore unitario | Totale        |
|--------------|------------|-----------------|---------------|
| <b>Quote</b> | <b>918</b> | <b>25</b>       | <b>22.950</b> |

### Movimenti del Patrimonio Netto

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo iniziale al 01/01/2017</b>                   | <b>1.728.059</b> |
| <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 |                  |
| <b>Saldo finale al 31/12/2017</b>                     |        | <b>1.825.364</b> |
| <b>Saldo iniziale al 01/01/2018</b>                   |        | <b>1.825.364</b> |
| <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  |                  |
| <b>Saldo finale al 31/12/2018</b>                     |        | <b>1.858.401</b> |
| <b>Saldo iniziale al 01/01/2019</b>                   |        | <b>1858.401</b>  |
| <i>Destinazione del risultato dell'esercizio 2018</i> |        |                  |
| - Attribuzione di dividendi                           | -      | -                |
| - Incremento riserve di utile                         | -      | 8.204            |
| <i>Altre variazioni:</i>                              |        |                  |
| - Copertura perdite                                   | -      |                  |
| - Operazioni sul capitale                             | -      | 25-              |
| - Distribuzione ai soci                               | -      |                  |
| - Altre variazioni (fondo mutualistico)               | -      | 253              |
| Risultato dell'esercizio 2019                         | 25.510 |                  |
| <b>Saldo finale al 31/12/2019</b>                     |        | <b>1.892.090</b> |

## 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 | Valore di fine esercizio |
|---------------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Altri fondi   | 98.159                     | 5.808                                      | 59.214                               | (53.406)                           | 44.753                   |
| <b>Totale</b> | <b>98.159</b>              | <b>5.808</b>                               | <b>59.214</b>                        | <b>(53.406)</b>                    | <b>44.753</b>            |

### 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 avvia.commerciale | 16.978                     |
|               | Fondo solidarietà soci  | 27.775                     |
| <b>Totale</b> |                         | <b>44.753</b>              |

Va evidenziato che rispetto all'esercizio precedente non appare il Fondo rischi per cause in corso per l'importo di euro 50.000 in quanto la causa è stata definita positivamente con totale annullamento dell'accantonamento precedente e con conseguente determinazione di sopravvenienza attiva evidenziata nella voce A 5 del conto economico

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone 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 | 186.062                    | 25.246                                     | 10.053                               | 15.193                             | 201.255                  |
| <b>Totale</b>                                      | <b>186.062</b>             | <b>25.246</b>                              | <b>10.053</b>                        | <b>15.193</b>                      | <b>201.255</b>           |

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 espone 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                                     | 242.634                    | 132.611                   | 375.245                  | 375.245                          | -                                |
| Debiti tributari                                           | 117.581                    | (37.298)                  | 80.283                   | 80.283                           | -                                |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 21.505                     | (2.044)                   | 19.461                   | 19.461                           | -                                |
| Altri debiti                                               | 307.296                    | (5.569)                   | 301.727                  | 45.346                           | 256.381                          |
| <b>Totale</b>                                              | <b>689.016</b>             | <b>87.700</b>             | <b>776.716</b>           | <b>520.335</b>                   | <b>256.381</b>                   |

### TABELLA DI DETTAGLIO ALTRI DEBITI E DEBITI TRIBUTARI

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

Non si fornisce il dettaglio delle altre voci in quanto non rilevanti

| Descrizione         | Dettaglio                               | Importo esercizio corrente |
|---------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| <i>Altri debiti</i> |                                         |                            |
|                     | Deposito a garanzia lavori              | 16.080                     |
|                     | Depositi cauz.locali comm.li            | 227.821                    |
|                     | Debiti Vs USI                           | 6.520                      |
|                     | Interessi pass.su dep.cauz.locali       | 18.086                     |
|                     | Depositi a garanz.appartamenti          | 22.440                     |
|                     | Depositi a garanzia Pren.292            | 6.000                      |
|                     | Dep.a garanzia Area Bici                | 120                        |
|                     | Altri debiti Diversi                    | 3.010                      |
|                     | Debiti vs soci per capitale da rimbors. | 1.650                      |
|                     | <b>Totale</b>                           | <b>301.727</b>             |

| Descrizione             | Dettaglio                                | Importo esercizio corrente |
|-------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Debiti tributari</i> |                                          |                            |
|                         | Erario c/rit. Redditi lav.dipendente     | 11.973                     |
|                         | Erario c/ritenute su redditi lav. auton. | 1.821                      |
|                         | Erario c/IRES                            | 54.858                     |
|                         | Erario c/IRAP                            | 11.631                     |
|                         | <b>Totale</b>                            | <b>80.283</b>              |

### 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                                     | 375.245                                | 375.245        |
| Debiti tributari                                           | 80.283                                 | 80.283         |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 19.461                                 | 19.461         |
| Altri debiti                                               | 301.727                                | 301.727        |
| <b>Totale debiti</b>                                       | <b>776.716</b>                         | <b>776.716</b> |

### 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 | 4.889                      |
|                         | Ratei passivi                 | 42                         |
|                         | <b>Totale</b>                 | <b>4.931</b>               |

## 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

Al riguardo ci preme evidenziare nella voce Proventi straordinari la elencazione dei benefit ottenuti in seguito al Covid-19 sotto forma di crediti di imposta per le spese sostenute per la sanificazione degli ambienti, commissioni POS e consistente riduzione della imposta IRAP per l'anno 2019 e 2020.

| Descrizione                                              | Dettaglio                    | Importo<br>2020  | Importo<br>2019  |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni non soci</i> |                              |                  |                  |
|                                                          | Locazioni Commerciali        | 993.571          | 1.025.638        |
|                                                          | Locazioni abitative          | 93.897           | 89.104           |
|                                                          | Oneri acc.locaz.abitative    | 13.380           | 12.708           |
|                                                          | Integraz.spese gest.non soci | 13.291           | 10.208           |
|                                                          | <b>Totale non soci</b>       | <b>1.114.139</b> | <b>1.137.658</b> |
| <i>Assegnazioni</i>                                      |                              |                  |                  |
|                                                          | Assegnazioni                 | 3.638            | 1.213            |
|                                                          | <b>Totale</b>                | <b>1.117.777</b> | <b>1.138.871</b> |

| Descrizione                             | Dettaglio                     | Importo<br>2020  | Importo<br>2019  |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Ricavi e proventi<br/>Verso soci</i> |                               |                  |                  |
|                                         | Coabitazione                  |                  | 360              |
|                                         | Cantine                       | 83.603           | 83.369           |
|                                         | Posteggio bici                | 2.076            | 2.070            |
|                                         | Ricavi vari                   | 1.692            | 1.631            |
|                                         | Spese di gestione             | 492.035          | 492.362          |
|                                         | Impianto antincendio          | 114.321          |                  |
|                                         | Rimb.Fibra Ottica             | 21.185           |                  |
|                                         | Riscaldamento                 | 277.938          | 257.594          |
|                                         | Ascensore                     | 55.674           | 55.581           |
|                                         | Rimborso consumo acqua        | 157.778          | 153.577          |
|                                         | Elettricità cantine           | 2.644            | 4527             |
|                                         | Rimborsi vari                 | 4.205            | 2812             |
|                                         | IMU appartamenti              | 8.770            | 8685             |
|                                         | Locali disposiz.soci          | 960              | 1.000            |
|                                         | Tassa ammissione a socio      | 9.000            | 10.000           |
|                                         | Ammende ritard.pagamento      | 4.003            | 2724             |
|                                         | Mav. Insoluti                 | 806              | 1002             |
|                                         | Tasi appartamenti             | 916              | 655              |
|                                         | Risanamento Marcapiano        | 37.142           |                  |
|                                         | Rifacimento caldaie           |                  | 53780            |
|                                         | Lavori Centrale Termica       |                  | 119.015          |
|                                         | Rimb.spese legali             |                  | 2.512            |
|                                         | <b>Totale</b>                 | <b>1.274.748</b> | <b>1.253.256</b> |
| <i>Proventi Straordinari</i>            |                               |                  |                  |
|                                         | Sopravvenienze attive         | 55.774           | 1.162            |
|                                         | Risarcimento danni            | 800              | 25.925           |
|                                         | Credito imposta Sanificazione | 5.095            |                  |
|                                         | Credito imposta POS           | 957              |                  |
|                                         | Benefit IRAP                  | 4.929            |                  |
|                                         | <b>TOTALE</b>                 | <b>67.555</b>    | <b>27.087</b>    |
|                                         | <b>TOTALE GENERALE</b>        | <b>1.342.303</b> | <b>1.280.343</b> |

## 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.

Vorremmo porre alla vs. attenzione la spesa eccezionale sostenuta riguardo alla emergenza Covid-19 pari a euro 52.753 oer le sanificazioni in parte ristorata dal credito di imposta di euro 5.095 esposto come benefit tra i proventi straordinari.

| Descrizione                          | Dettaglio                    | Importo<br>2020 | Importo<br>2019 |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                      | <b>Totale</b>                |                 |                 |
| <b>Servizi per la<br/>Produzione</b> |                              |                 |                 |
|                                      | Lavori Edili                 | 116.219         | 130.479         |
|                                      | Lavori Elettrici             | 47.733          | 45.592          |
|                                      | Lavori Idraulici             | 8.675           | 11.077          |
|                                      | Consulenza Tecnica           | 38.153          | 41.565          |
|                                      | Fabbro                       | 6.101           | 6.313           |
|                                      | Antenne                      | 1.590           | 290             |
|                                      | Ascensori                    | 51.096          | 47.946          |
|                                      | Manutenz.Cancelli            | 5.504           | 5.734           |
|                                      | Manutenz.Noleggio Montascale | 734             |                 |
|                                      | Pulizia scale                | 120.222         | 130.399         |
|                                      | Giardini                     | 41.075          | 42.604          |
|                                      | Energia Elettrica            | 65.384          | 78.251          |
|                                      | Riscaldamento consumo        | 184.885         | 214.838         |
|                                      | Acqua potabile               | 186.208         | 168.816         |
|                                      | Disinfestazione e spurgo     | 21.150          | 28.763          |
|                                      | Servizi sanificaz.COVID 19   | 52.753          |                 |
|                                      | Servizi vigilanza notturna   | 1.350           | 2400            |

| Descrizione                                           | Dettaglio                           | Importo<br>2020 | Importo<br>2019  |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                       | Spese di trasporto                  | 714             | 450              |
|                                                       | Rimborsi vari Appio                 |                 | 980              |
|                                                       | Servizi portierato esterno          | 42.311          | 59.939           |
|                                                       | <b>Totale</b>                       | <b>991.857</b>  | <b>1.016.436</b> |
| <i>Costi per utenze</i>                               |                                     |                 |                  |
|                                                       | Telefoniche ordinarie               | 5.707           | 4.320            |
|                                                       | <b>Totale</b>                       | <b>5.707</b>    | <b>4.320</b>     |
| <i>Manutenzione<br/>macchinari e<br/>attrezzature</i> |                                     |                 |                  |
|                                                       | Manutenz. impianti riscaldamento    | 107.448         | 133.758          |
|                                                       | <b>Totale</b>                       | <b>107.448</b>  | <b>133.758</b>   |
| Prestazioni di<br>lavoro<br>autonomo                  |                                     |                 |                  |
|                                                       | Consulenze Amministrative e fiscali | 17.666          | 16.224           |
|                                                       | Consulenze legali e notarili        | 33.736          | 21.101           |
|                                                       | Prov. Agenz. Immobiliare            | 2.100           | 700              |
|                                                       | Collab. occasionali                 | .1526           | 375              |
|                                                       | <b>Totale</b>                       | <b>55.028</b>   | <b>38.400</b>    |
| Compensi<br>organi sociali                            |                                     |                 |                  |
|                                                       | Organi sociali                      | 81.461          | 80.656           |
|                                                       | Oneri prev.li e assicurativi        | 7.174           | 7.080            |
|                                                       | <b>Totale</b>                       | <b>88.635</b>   | <b>87.736</b>    |
| Spese<br>amministrative<br>generali                   |                                     |                 |                  |
|                                                       | Spese postali                       | 451             | 250              |
|                                                       | Spese banca e Posta                 | 16.270          | 22.140           |
|                                                       | Premi assicurazioni                 | 43.704          | 39.169           |
|                                                       | Altre spese amministrative          |                 | 228              |
|                                                       | Pratiche catastali                  |                 | 718              |
|                                                       | Adempimenti di legge                | 21.127          | 12.023           |
|                                                       | Spese giudiziarie                   | 817             | 432              |

| Descrizione | Dettaglio     | Importo<br>2020  | Importo<br>2019  |
|-------------|---------------|------------------|------------------|
|             | <b>Totale</b> | <b>82.369</b>    | <b>74.960</b>    |
|             | <b>TOTALE</b> | <b>1.331.044</b> | <b>1.355.610</b> |

## DETTAGLIO AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nel prospetto si illustra il dettaglio degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

| DESCRIZIONE                            | DETTAGLIO                              | IMPORTO<br>2020 | IMPORTO<br>2019 |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                        |                                        |                 |                 |
| Amm.to delle immobilizz.ni materiali   |                                        |                 |                 |
|                                        | Amm.to fabbricati parti comuni         | 50.022          | 48.850          |
|                                        | Amm.to impianti                        | 87.099          | 63.709          |
|                                        | Amm.to mobili Ufficio                  | 630             | 620             |
|                                        | Amm.to macchine ufficio                | 2.434           | 2.571           |
|                                        | <b>Totale</b>                          | <b>140.185</b>  | <b>115.750</b>  |
| Amm.to delle immobilizz.ni immateriali |                                        |                 |                 |
|                                        | Amm.to software in conc. Capitalizzato | 1.294           | 140             |
|                                        | <b>Totale</b>                          | <b>1.294</b>    | <b>140</b>      |

## DETTAGLIO ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Nel prospetto si illustra il dettaglio degli oneri diversi di gestione

| DESCRIZIONE            | DETTAGLIO        | IMPORTO<br>2020 | IMPORTO<br>2019 |
|------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Oneri Tributari</b> |                  |                 |                 |
|                        | Iva indetraibile | 11.798          | 10.827          |
|                        | IMU              | 261.995         | 241.881         |
|                        | Passi Carrabili  | 1.040           | 1.040           |

|                                 |                                                      |                |                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | TARI                                                 | 9.101          | 8.982          |
|                                 | TASI                                                 |                | 15.725         |
|                                 | Imposta di bollo                                     | 5.514          |                |
|                                 | Imp.Registro e conc.govern                           | 6.354          | 7.548          |
|                                 | Altri tributi<br>minori                              | 1.840          | 1.748          |
| <b>TOTALE PARZIALE</b>          |                                                      | <b>297.642</b> | <b>287.751</b> |
| <b>Altri costi di Esercizio</b> |                                                      |                |                |
|                                 | Contributi associativi                               | 6.800          | 7.388          |
|                                 | Erogazioni liberali                                  | 1.873          | 4.041          |
|                                 | Perdite su crediti                                   | 31.408         | 27.900         |
|                                 | Sopravvenienze Passive                               | 12.463         | 56.164         |
|                                 | Oneri diversi fiscalmente<br>indeducibili            | 787            | 3.793          |
| <b>TOTALE PARZIALE</b>          |                                                      | <b>53.331</b>  | <b>99.286</b>  |
|                                 | <b>TOTALE GENERALE<br/>Oneri Diversi di Gestione</b> | <b>350.973</b> | <b>387.037</b> |

## Proventi e oneri finanziari

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

## Suddivisione proventi

| Descrizione                      | Dettaglio                          | Importo       |   |   |   |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------|---|---|---|
| <i>Altri proventi finanziari</i> |                                    |               |   |   |   |
|                                  | Interessi su titoli<br>negoziabili | 14.949        | - | - | - |
|                                  | <b>Totale</b>                      | <b>14.949</b> |   | - | - |

## Composizione dei proventi da partecipazione

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

### 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, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

| Descrizione        | Dettaglio                     | Importo    | Relativi a prestiti obbligazionari | Relativi a debiti verso le banche | Altri      |
|--------------------|-------------------------------|------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| <i>verso altri</i> |                               |            |                                    |                                   |            |
|                    | Int.passivi depositi locatari | 134        | -                                  | -                                 | 134        |
|                    | <b>Totale</b>                 | <b>134</b> | <b>-</b>                           | <b>-</b>                          | <b>134</b> |

### 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.

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            | 54.858 |
| IRAP CORRENTE            | 11.631 |
| TOTALE IMPOSTE ESERCIZIO | 66.489 |

### 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.

E opportuno notare la consistente riduzione delle disponibilità finanziarie causate dalla pandemia Covid-19 che ci hanno costretto a disinvestire parte degli investimenti effettuati negli esercizi precedenti. Nonostante ciò la società presenta una corposa solidità finanziaria frutto anche della oculata gestione che da sempre caratterizza la Ns. cooperativa.

### 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                |

La composizione del numero dei dipendenti è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

## 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 | 46.324         | 42.311  |

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 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 2020 i ricavi sono così ripartiti:

| Categoria                                        | 31/12/2020       |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Assegnazione appartamenti soci                   | 3.638            |
| Rimborsi spese soci                              | 1.189.069        |
| Canoni di godimento verso soci                   | 85.679           |
| <b>Totale Ricavi verso soci</b>                  | <b>1.278.386</b> |
| Canoni di godimento verso non soci               | 1.114.139        |
| <b>Totale Ricavi verso non soci</b>              | <b>1.114.139</b> |
| <b>Totale ricavi delle vendite e prestazioni</b> | <b>2.392.525</b> |

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| <b>Proventi Straordinari</b>                    | <b>67.555</b>    |
| <b>Totale Ricavi e Proventi soci e non soci</b> | <b>2.460.080</b> |

| Conto economico                                                 | Importo in bilancio | di cui verso soci | % riferibile ai soci | Condizioni di prevalenza |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni                   | 2.392.525           | 1.278.386         | 53,4                 | SI                       |
| B.6- Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci | 8.413               | -                 | -                    | ININFLUENTE              |
| B.7- Costi per servizi                                          | 1.331.044           | -                 | -                    | ININFLUENTE              |
| B.9- Costi per il personale                                     | 422.945             | -                 | -                    | ININFLUENTE              |

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.

#### 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                                      | 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  |
| ESERCIZIO | 2020 |  | 2.392.525 | 100% | 1.278.386 | 53.43% | 1.114.139 | 46.57% |

### 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 - (Ristorni).

### 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 nell'esercizio 2020 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 6.297. alla riserva legale;
- euro 630 al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- euro 14.063 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 31/12/2020 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, 31/05/2021

# 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 versato €: 22.950,00

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 31/12/2020, 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 sul bilancio Ordinario

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della COOPERATIVA CASE TRANVIERI, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2020, 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 d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

### **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 31/12/2020 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 su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della COOPERATIVA CASE TRANVIERI, con il bilancio della COOPERATIVA CASE TRANVIERI al 31/12/2020. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio della COOPERATIVA CASE TRANVIERI al 31/12/2020.

## **Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

### **Attività di vigilanza amministrativa**

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2020 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.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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 € 20.990, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

### Stato Patrimoniale

| Descrizione       | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Scostamento |
|-------------------|----------------|----------------|-------------|
| IMMOBILIZZAZIONI  | 1.593.871      | 1.411.718      | 182.153     |
| ATTIVO CIRCOLANTE | 1.336.995      | 1.430.490      | 93.495-     |
| RATEI E RISCONTI  | 9.077          | 27.497         | 18.420-     |
| TOTALE ATTIVO     | 2.939.943      | 2.869.705      | 70.238      |

| Descrizione                                        | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Scostamento |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| PATRIMONIO NETTO                                   | 1.912.288      | 1.892.090      | 20.198      |
| FONDI PER RISCHI E ONERI                           | 44.753         | 98.159         | 53.406-     |
| TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 201.255        | 186.062        | 15.193      |
| DEBITI                                             | 776.716        | 689.016        | 87.700      |
| RATEI E RISCONTI                                   | 4.931          | 4.378          | 553         |
| TOTALE PASSIVO                                     | 2.939.943      | 2.869.705      | 70.238      |

### Conto Economico

| Descrizione                                                          | Esercizio 2020 | Esercizio 2019 | Scostamento |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| VALORE DELLA PRODUZIONE                                              | 2.456.442      | 2.418.001      | 38.441      |
| RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI                             | 1.117.777      | 1.138.871      | 21.094-     |
| COSTI DELLA PRODUZIONE                                               | 2.383.778      | 2.306.833      | 76.945      |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)               | 72.664         | 111.168        | 38.504-     |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)                            | 87.479         | 125.600        | 38.121-     |
| IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE | 66.489         | 100.090        | 33.601-     |
| UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO                                       | 20.990         | 25.510         | 4.520-      |

## 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

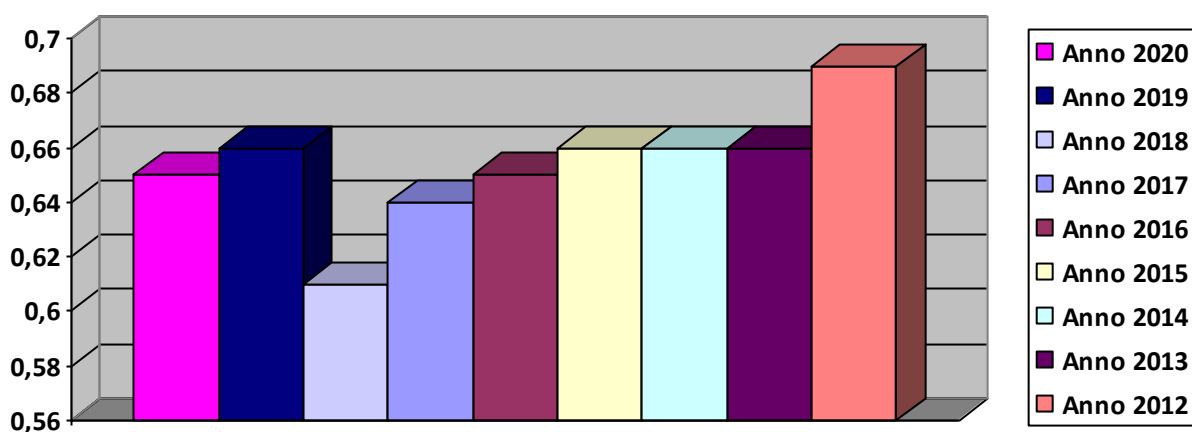
---

- 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

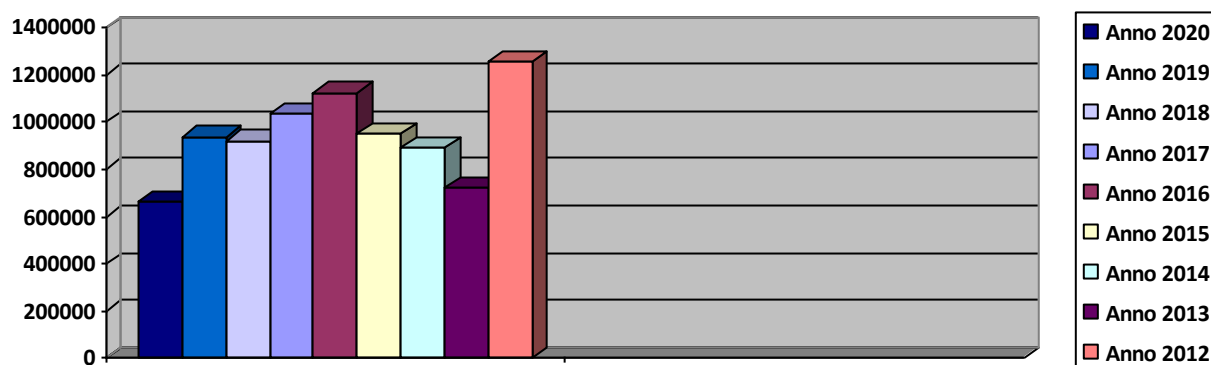
| Bilancio  | Indice di indipendenza finanziaria (patrimonio netto/capitale investito) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| Anno 2020 | 0,65                                                                     |
| Anno 2019 | 0,66                                                                     |
| 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                                                                     |



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 0,69. 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, 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 2020 | 663.283                                                           |
| 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                                                         |

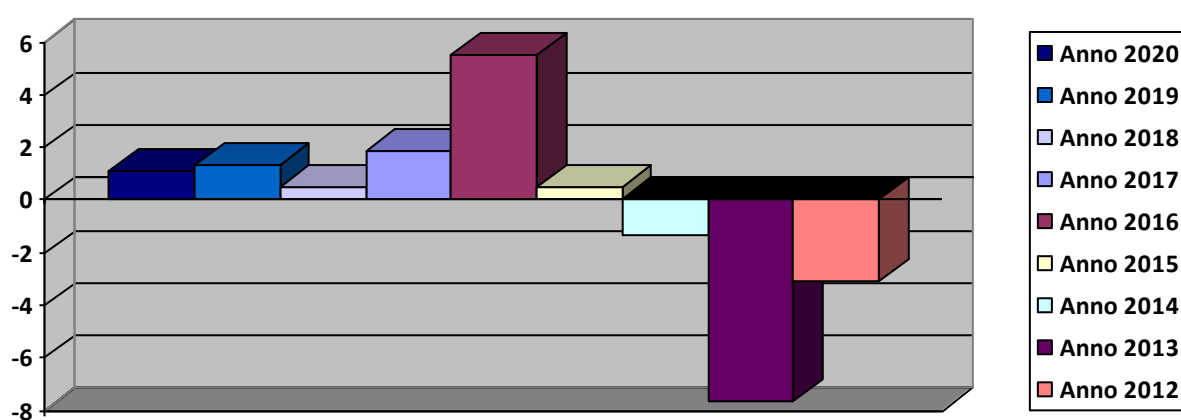


Il secondo indice è un indice significativo per il monitoraggio della gestione corrente: permette di valutare la capacità dell'impresa di far fronte agli impieghi a breve, tramite le proprie fonti di pari durata temporale. Per tale indice nell'annualità 2020, causa pandemia da Covid 19, la disponibilità finanziaria si è ridotta significativamente. Tale valore nel corso dell'annualità 2021, se la ripresa economica si consoliderà, potrà tornare ai valori degli anni precedenti.

## 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 2020 | 1,10                                              |
| 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                                            |



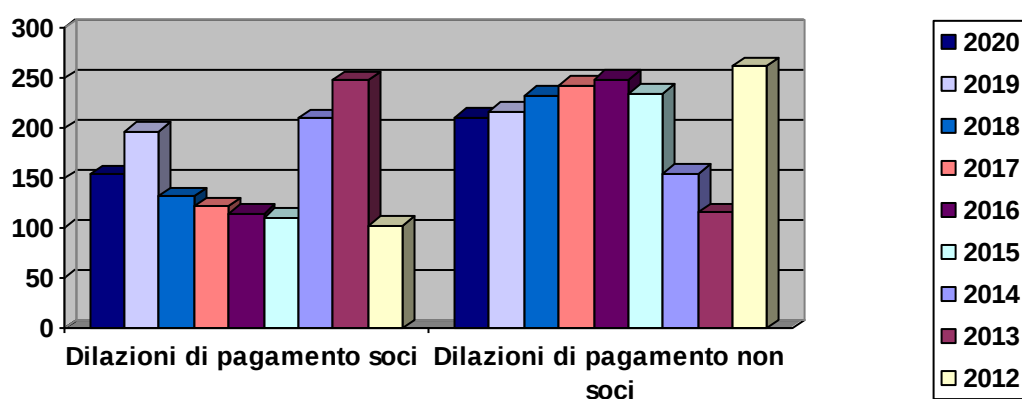
Tale indice mostra un segno positivo negli anni dal 2015 al 2020 mentre negli altri anni tale indice ha mostrato valori negativi dovuti alle perdite d'esercizio registrate. Il collegio esprime un giudizio positivo rispetto al risultato d'esercizio conseguito nel 2020 che migliora la patrimonializzazione 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 | Clients non soci a bilancio/clienti annuo x 365 |
|-----------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Anno 2020 | 154 giorni                                  | 211 giorni                                      |
| Anno 2019 | 197 giorni                                  | 217 giorni                                      |
| Anno 2018 | 132 giorni                                  | 233 giorni                                      |
| Anno 2017 | 122 giorni                                  | 243 giorni                                      |
| Anno 2016 | 115 giorni                                  | 249 giorni                                      |

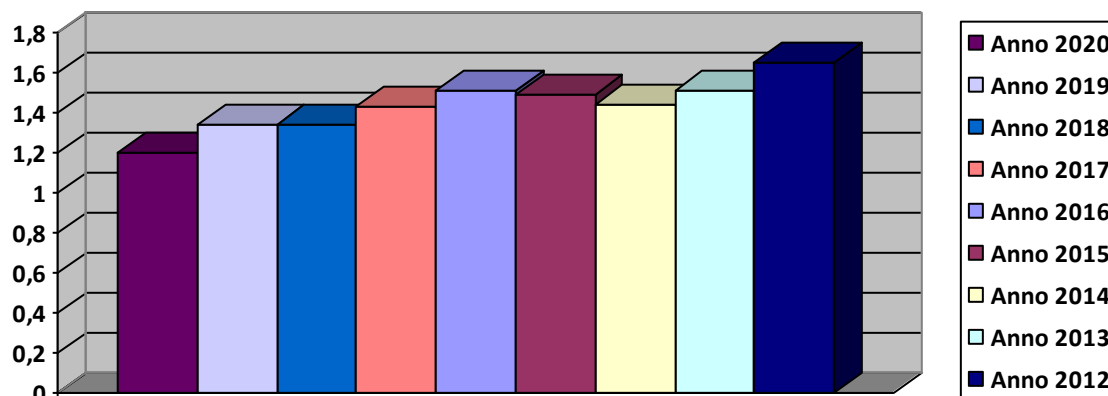
|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Anno 2015 | 111 giorni | 235 giorni |
| Anno 2014 | 210 giorni | 155 giorni |
| Anno 2013 | 248 giorni | 116 giorni |
| Anno 2012 | 103 giorni | 262 giorni |



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 2020 | 1,20                                            |
| 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                                            |



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 1,20. 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 1.278.386) e ricavi totali (Euro

2.392.525) è stato pari al 53,43% per l'anno 2020. Lo scorso esercizio la percentuale di prevalenza era pari al 52,44%, 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.

## Conclusioni

---

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 31/12/2020, 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 03/06/2021

| COOPERATIVA CASE TRANVIERI            |           |           |            |           |           |            |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI   |           |           |            |           |           |            |
|                                       | 2020      |           |            | 2019      |           |            |
|                                       | TOTALE    | APPIO     | PRENESTINO | TOTALE    | APPIO     | PRENESTINO |
| VALORE DELLA PRODUZIONE               | 2.456.442 | 1.608.870 | 847.572    | 2.418.001 | 1.680.392 | 737.609    |
| COABITAZIONE                          |           | 0         |            |           | 360       |            |
| CANTINE                               |           | 42.607    | 40.993     |           | 42.608    | 40.761     |
| POSTEGGIO BICI                        |           | 2.075     | 0          |           | 2.070     | 0          |
| LOCAZIONI IMMOBILI COMMERCIALI        |           | 718.781   | 274.790    |           | 743.280   | 282.358    |
| ASSEGNAZIONI INDIVISA                 |           | 1.905     | 1.732      |           | 1.213     |            |
| LOCAZIONE APPARTAMENTI                |           | 64.111    | 29.787     |           | 61.411    | 27.693     |
| ONERI ACC.RI LOCAZ.NE APPARTAMENTI    |           | 8.878     | 4.477      |           | 8.578     | 4.131      |
| INTEGRAZIONE SPESE GESTIONE NON SOCI  |           | 8.047     | 5.269      |           | 3.981     | 6.227      |
| RIMBORSI VARI                         |           | 3.720     | 1.071      |           | 4.292     | 68         |
| RIMB. SPESE ASSEGNAZIONI              |           | 12        | 12         |           | 12        |            |
| RIMBORSO SPESE DI GESTIONE            |           | 338.737   | 155.342    |           | 338.047   | 155.386    |
| SOSTITUZIONE CONTABILIZZATORI         |           |           |            |           |           |            |
| RISCALDAMENTO                         |           | 172.183   | 105.755    |           | 159.079   | 98.515     |
| ASCENSORE                             |           | 46.976    | 8.698      |           | 46.880    | 8.700      |
| RIMBORSO CONSUMO ACQUA                |           | 115.431   | 42.346     |           | 112.492   | 41.085     |
| ELETTRICITA' CANTINE                  |           | 2.026     | 618        |           | 3.338     | 1.189      |
| RIMBORSO TASI DA INDIVISA             |           |           |            |           | 380       | 275        |
| RIMBORSO IMU DA INDIVISA              |           | 5.416     | 4.271      |           | 5.038     | 3.647      |
| MAV INSOLUTI                          |           | 605       | 202        |           | 836       | 166        |
| LAVORI CENTRALE TERMICA               |           |           |            |           | 119015    | 53780      |
| RISANAM.CORNICIONI 1FABB.             |           | 37142     |            |           |           |            |
| IMP.ANTINCENDIO                       |           |           | 114321     |           |           |            |
| IMP.FIBRA OTTICA                      |           | 21185     |            |           |           |            |
| TASSA AMM.NE A SOCIO /CESS. DIR. SOC. |           | 7.500     | 1.500      |           | 9.000     | 1.000      |
| LEGALI                                |           |           |            |           | 1.189     | 1323       |
| AMMENDE                               |           | 1720      | 60         |           | 330       | 50         |
| AMMENDE RITARDATO PAGAMENTO           |           | 1.985     | 237,83     |           | 1.682     | 662        |
| VARIAZIONE RIMANENZE                  |           | -2.067    | -1.570     |           | -1.213    |            |
| SOPRAVVVENIENZE ATTIVE                |           | 9895      | 57660      |           | 16494     | 10593      |
| COSTI DELLA PRODUZIONE                | 2.383.778 | 1.663.366 | 720.412    | 2.306.833 | 1.618.299 | 688.534    |
| RIMBORSI VARI                         |           |           |            |           |           |            |
| BOLLATI                               |           | 495       | 183        |           | 600       | 262        |
| MATERIALE DI PULIZIA                  |           | 350       |            |           |           |            |
| STAMPATI E CANCELLERIA                |           | 3.093     | 1.164      |           | 5.487     | 1.987      |
| SPESE VARIE                           |           | 3.113     | 984        |           | 3.409     | 999        |
| DONAZIONI ED INIZIATIVE SOCIALI       |           | 1.363     | 510        |           | 2.711     |            |
| INDAGINI STRUTTURALI                  |           |           |            |           |           |            |
| EDILI                                 |           | 94.229    | 21.990     |           | 109.171   | 21.308     |
| ELETTRICI                             |           | 34.816    | 12.918     |           | 35.911    | 9.681      |

| COOPERATIVA CASE TRANVIERI          |        |            |            |        |            |            |
|-------------------------------------|--------|------------|------------|--------|------------|------------|
| CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI |        |            |            |        |            |            |
|                                     | 2020   |            |            | 2019   |            |            |
|                                     | TOTALE | APPIO      | PRENESTINO | TOTALE | APPIO      | PRENESTINO |
|                                     |        |            |            |        |            |            |
|                                     |        |            |            |        |            |            |
| IDRAULICI                           |        | 8.675      | 0          |        | 10.397     | 680        |
| CONSULENZE TECNICHE                 |        | 24.565     | 13.588     |        | 28.381     | 13.616     |
| FABBRO                              |        | 8.919      | 3.419      |        | 9.862      | 2.184      |
| ANTENNE                             |        | 810        | 780        |        | 980        | 290        |
| <b>SMALTIMENTO RIFIUTI</b>          |        | 5414       | 1205       |        | 4869       | 1385       |
| POSTALI E LOCOMOZIONE               |        | 884        | 280        |        | 1288       | 245        |
| TELEFONICHE                         |        | 3.451      | 2.257      |        | 2.646      | 1.675      |
| MANUTENZIONE HARD&SOFT              |        | 10.562     | 3.907      |        | 11.942     | 4.417      |
| ASCENSORI                           |        | 38.123     | 12.973     |        | 39.226     | 8.720      |
| PULIZIA SCALE E UFFICIO AMM.NE      |        | 88.703     | 35.671     |        | 89.975     | 40.588     |
| DPI E SANIFICAZIONI COVID_19        |        | 32.293     | 16.308     |        |            |            |
| GIARDINI                            |        | 36.310     | 4.765      |        | 35.843     | 6.761      |
| ELETTRICITA'                        |        | 50.500     | 14.883     |        | 61.738     | 16.513     |
| CONSUMO ACQUA                       |        | 133.886    | 53.903     |        | 124.655    | 44.790     |
| RISCALDAMENTO                       |        | 172.581    | 119.752    |        | 211.851    | 133.385    |
| ASSICURAZIONI                       |        | 30.420     | 13.284     |        | 27.042     | 12.127     |
| LEGALI                              |        | 8.604      | 24.938     |        | 15.966     | 5.136      |
| DISINFESTAZIONE E SPURGO            |        | 14.050     | 7.100      |        | 18.595     | 10.168     |
| NOTARILI                            |        | 180        | 15         |        |            |            |
| CONSULENZA FISCALE                  |        | 12.896     | 4.770      |        | 11.844     | 4.380      |
| COMPENSO AMMINISTRATORI             |        | 26.100     | 13.050     |        | 25.375     | 13.050     |
| ONERI SOCIALI AMMRI                 |        | 4.775      | 2.399      |        | 4.300      | 2.780      |
| COMPENSO SINDACI                    |        | 30.887     | 11.424     |        | 30.829     | 11.402     |
| PRATICHE CATASTALI / OSP/ CdC       |        | 0          | 0          |        | 547        | 171        |
| ADEMP.ti DI LEGGE                   |        | 17.522     | 4.130      |        | 8.349      | 3.673      |
| SPESE BANCARIE E POSTALI            |        | 9.787      | 6.483      |        | 15.869     | 5.438      |
| SALARI E STIPENDI                   |        | 221.313    | 94.684     |        | 201.573    | 84.563     |
| ONERI SOCIALI                       |        | 58.598     | 24.630     |        | 55.596     | 22.891     |
| TFR ACCANTONATO                     |        | 17.967     | 7.279      |        | 17.317     | 7.013      |
| SERVIZIO PORTIERATO ESTERNO         |        | 36.892     | 6.769      |        | 43.986     | 18.353     |
|                                     |        |            |            |        |            |            |
| AMMTO SOFTWARE                      |        | <b>944</b> | <b>349</b> |        | <b>102</b> | <b>38</b>  |
| AMMTO MOBILI UFFICIO                |        | 460        | 170        |        | 452        | 167        |
| AMMTO MACCHINE UFFICIO              |        | 1.777      | 657        |        | 1.877      | 694        |
| AMMTO IMP E MACCHINARI EDIFICI      |        | 70.699     | 16.401     |        | 58.878     | 4.831      |
| AMMTO FABB NON STRUM                |        | 33.714     | 16.309     |        | 32.734     | 16.117     |
| ACCTO F SVALUTAZ CREDITI            |        | 88159      | 26297      |        | 29279      | 5623       |
|                                     |        |            |            |        |            |            |

| COOPERATIVA CASE TRANVIERI                              |         |         |            |         |         |            |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|------------|---------|---------|------------|
| CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI                     |         |         |            |         |         |            |
|                                                         | 2020    |         |            | 2019    |         |            |
|                                                         | TOTALE  | APPIO   | PRENESTINO | TOTALE  | APPIO   | PRENESTINO |
| REGISTRAZIONE CONTRATTI                                 |         | 3.980   | 2.374      |         | 5.560   | 1.988      |
| PROVVIGIONI AG IMM.RE                                   |         | 2.100   | 0          |         |         | 700        |
| CONTRIBUTI ASSOCIATIVI                                  |         | 5.154   | 1.906      |         | 5.580   | 2.064      |
| IMU                                                     |         | 174.641 | 87.354     |         | 161.736 | 80.145     |
| TASI                                                    |         | 0       | 0          |         | 10.491  | 5.234      |
| PERDITE SU CREDITI E TRANSAZIONI                        |         | 18.975  | 21.203     |         | 22.611  | 5.289      |
| TASSA PASSI CARRABILI                                   |         | 761     | 279        |         | 761     | 279        |
| IVA INDETRAIBILE                                        |         | 7.925   | 3.872      |         | 7.779   | 3.048      |
| ALTRE IMPOSTE E TASSE                                   |         | 6.916   | 412        |         | 2.540   | 189        |
| CONTRIBUTI AI CIRCOLI , ONLUS                           |         | 0       | 0          |         | 1010    | 320        |
| SOPRAVVVENIENZE PASSIVE                                 |         | 3393    | 276        |         | 5434    | 50730      |
| ARROTONDAMENTI                                          |         | 18      | 9          |         |         |            |
| COSTI INDEDUCIBILI                                      |         | 624     | 149        |         | 3.345   | 447        |
| DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE                  | 72.664  | -54.496 | 127.160    | 111.168 | 62.093  | 49.075     |
| <b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>                     | -14.815 | -14.843 | 28         | -14.438 | -14.933 | 495        |
| INTERESSI ATTIVI BANCA & PT                             |         |         |            |         |         |            |
| INTERESSI ATTIVI DA TITOLI                              |         | -14.949 |            |         | -16.631 |            |
| INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI LOCATARI A                |         | 106     | 28         |         | 1698    | 495        |
| di titoli iscr att circ non partecip                    |         |         |            |         |         |            |
| RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA E PASSIVITA FINANZIARIE   | 0       | 0       |            | 6       | 6       |            |
| <b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>                    | 0       |         |            | 0       |         |            |
| <b>TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>             | 87.479  | -39.653 | 127.132    | 125.600 | 77.020  | 48.580     |
| <b>Imposte redd exerc,correnti,differite,anticipate</b> | 0       | 0       | 0          | 0       | 0       | 0          |
| imposte correnti                                        |         |         |            |         |         |            |
| IRAP & IRES                                             | 66.489  | 48.537  | 17.952     | 96.877  | 70.720  | 26.157     |
| Imposte relative esercizi precedenti                    | 0       | 0       | 0          | 3213    | 2345    | 868        |
| Utile (perdite) dell'esercizio                          | 20.990  | -88.190 | 109.180    | 25.510  | 3.955   | 21.555     |

| COOPERATIVA CASE TRANVIERI                |                  |                  |                |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI            |                  |                  |                |
|                                           | 2021             |                  |                |
|                                           | TOTALE           | APPIO            | PRENESTINO     |
| <b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>            | <b>2.444.840</b> | <b>1.610.540</b> | <b>834.300</b> |
| CANTINE                                   |                  | 43.000           | 41.000         |
| POSTEGGIO BICI                            |                  | 2.000            |                |
| LOCAZIONI IMMOBILI COMMERCIALI            |                  | 750.000          | 280.000        |
| LOCAZIONE APPARTAMENTI                    |                  | 60.000           | 30.000         |
| ONERI ACC.RI LOCAZ.NE APPARTAMENTI        |                  | 9.000            | 5.000          |
| INTEGRAZIONE SPESE GESTIONE NON SOCI      |                  | 10.000           | 5.000          |
| RIMBORSI VARI                             |                  | 3.000            | 1.500          |
| RIMBORSO SPESE DI GESTIONE                |                  | 345.000          | 160.000        |
| RISCALDAMENTO                             |                  | 170.000          | 120.000        |
| CENTRALI TERMICHE                         |                  |                  | 100.000        |
| ANTINCENDIO                               |                  |                  |                |
| RIF .NTI PROSPETTI FACCIATA ESTERNA FAB 1 |                  | 0                |                |
| FIBRA OTTICA                              |                  | 41.040           | 25.000         |
| ASCENSORE                                 |                  | 28.000           | 10.400         |
| RIMBORSO CONSUMO ACQUA                    |                  | 130.000          | 50.000         |
| ELETTRICITA' CANTINE                      |                  | 2.000            | 700            |
| RIMBORSO TASI DA INDIVISA                 |                  |                  |                |
| RIMBORSO IMU DA INDIVISA                  |                  | 5.500            | 4.200          |
| TASSA AMMISSIONE A SOCIO                  |                  | 10.000           | 1.000          |
| AMMENDE RITARDATO PAGAMENTO               |                  | 2.000            | 500            |
| VARIAZIONE RIMANENZE                      |                  |                  |                |
| <b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>             | <b>2.369.750</b> | <b>1.558.300</b> | <b>811.450</b> |
| STAMPATI E CANCELLERIA                    |                  | 3.000            | 1.000          |
| SPESE VARIE                               |                  | 3.000            | 1.000          |
| FESTA SAN GIOVANNI                        |                  | 5.000            |                |
| EDILI                                     |                  | 110.000          | 40.000         |
| ELETTRICI                                 |                  | 35.000           | 15.000         |
| IDRAULICI                                 |                  | 8.000            | 5.000          |
| CONSULENZE TECNICHE                       |                  | 25.000           | 13.000         |
| FABBRO                                    |                  | 5.000            | 3.500          |

| COOPERATIVA CASE TRANVIERI                    |        |         |            |
|-----------------------------------------------|--------|---------|------------|
| PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI                |        |         |            |
|                                               | 2021   |         |            |
|                                               | TOTALE | APPIO   | PRENESTINO |
| POSTALI E LOCOMOZIONE                         |        | 1.000   | 500        |
| TELEFONICHE                                   |        | 3.500   | 1.600      |
| MANUTENZIONE HARD&SOFT                        |        | 10.000  | 4.000      |
| ASCENSORI                                     |        | 28.000  | 10.400     |
| PULIZIA SCALE /SANIFICAZIONE E UFFICIO AMM.NE |        | 80.000  | 40.000     |
| GIARDINI                                      |        | 30.000  | 5.000      |
| ELETTRICITA'                                  |        | 50.000  | 15.000     |
| CENTRALI TERMICHE                             |        |         | 100.000    |
| CONSUMO ACQUA                                 |        | 130.000 | 50.000     |
| RISCALDAMENTO                                 |        | 170.000 | 120.000    |
| ASSICURAZIONI                                 |        | 33.000  | 12.000     |
| LEGALI                                        |        | 8.000   | 5.000      |
| DISINFESTAZIONE E SPURGO                      |        | 14.000  | 8.000      |
| CONSULENZA FISCALE                            |        | 13.000  | 5.000      |
| COMPENSO AMMINISTRATORI                       |        | 26.000  | 13.000     |
| ONERI SOCIALI AMMRI                           |        | 4.500   | 2.500      |
| COMPENSO SINDACI                              |        | 31.000  | 11.500     |
| PRATICHE CATASTALI / OSP/ CdC                 |        | 1.000   | 500        |
| ADEMP.ti DI LEGGE                             |        | 6.000   | 4.000      |
| SPESE BANCARIE E POSTALI                      |        | 10.000  | 6.000      |
| SALARI E STIPENDI                             |        | 220.000 | 90.000     |
| ONERI SOCIALI                                 |        | 50.000  | 23.000     |
| TFR ACCANTONATO                               |        | 18.000  | 7.000      |
| SERVIZIO PORTIERATO ESTERNO                   |        | 20.000  | 10.000     |
| CABLAGGIO FABB.TI CON FIBRA OTTICA            |        | 74.000  | 50.000     |
| SMALTIMENTO RIFIUTI                           |        | 4.000   | 2.000      |
| AMMTO SOFTWARE                                |        | 1.000   | 300        |
| AMMTO MOBILI UFFICIO                          |        | 400     | 170        |
| AMMTO MACCHINE UFFICIO                        |        | 1.500   | 750        |
| AMMTO IMP E MACCHINARI EDIFICI                |        | 60.000  | 17.000     |
| AMMTO FABB NON STRUM                          |        | 34.000  | 12.000     |
| ARROTONDAMENTI                                |        | 0       |            |
| REGISTRAZIONE CONTRATTI E INTERM.AG.          |        | 5.000   | 3.000      |
| CONTRIBUTI ASSOCIATIVI                        |        | 5.000   | 2.000      |
| IMU                                           |        | 170.000 | 82.000     |
| TASI                                          |        |         |            |

| COOPERATIVA CASE TRANVIERI                                                       |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI                                                   |               |               |               |
|                                                                                  | 2021          |               |               |
|                                                                                  | TOTALE        | APPIO         | PRENESTINO    |
| PERDITE SU CREDITI                                                               |               | 35.400        | 13.000        |
| TASSA PASSI CARRABILI                                                            |               | 1.000         | 730           |
| IVA INDETRAIBILE                                                                 |               | 10.000        | 4.000         |
| ALTRE IMPOSTE E TASSE                                                            |               | 5.000         | 2.000         |
| CONTRIBUTI ONLUS                                                                 |               | 1.000         |               |
| <b>DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE</b>                                    | <b>75.090</b> | <b>52.240</b> | <b>22.850</b> |
| <b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI: ©</b>                                            | <b>9.480</b>  | <b>9.500</b>  | <b>-20</b>    |
| INTERESSI ATTIVI BANCA & PT                                                      |               | 0             | 0             |
| INTERESSI ATTIVI DA TITOLI                                                       |               | 10.000        |               |
| INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI LOCATARI A<br>di titoli iscr att circ non partecip |               | 500           | 20            |
| <b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>                                             | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| SOPRAVVVENIENZE ATTIVE                                                           |               | 0             |               |
| SOPRAVVVENIENZE PASSIVE                                                          |               | 0             |               |
| altri oneri straordinari                                                         |               |               |               |
| <b>TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>                                      | <b>84.570</b> | <b>61.740</b> | <b>22.830</b> |
| <b>Imposte redd eserc,correnti,differite,anticipate</b>                          | <b>84.570</b> | <b>61.740</b> | <b>22.830</b> |
| imposte correnti                                                                 |               |               |               |
| IRAP & IRES                                                                      | 84.570        | 61.740        | 22.830        |
|                                                                                  |               |               |               |
|                                                                                  |               |               |               |
| <b>Utile (perdite) dell'esercizio</b>                                            | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |