

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: PARMA 80 SOCIETA' COOPERATIVA
Sede: VIALE ANTONIO FRATTI, 56 PARMA PR
Capitale sociale: 58.373,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA:
Partita IVA: 00354990343
Codice fiscale: 00354990343
Numero REA: 111025
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: A115087

Bilancio al 31/12/2020

Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2020	31/12/2019
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	15.933	1.049
II - Immobilizzazioni materiali	13.325.292	13.427.938
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.944.435	1.886.998
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>15.285.660</i>	<i>15.315.985</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	10.244.889	11.207.649

	31/12/2020	31/12/2019
II - Crediti	1.906.366	4.251.767
esigibili entro l'esercizio successivo	1.838.346	4.179.647
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.900	21.000
Imposte anticipate	51.120	51.120
IV - Disponibilita' liquide	2.183.345	555.342
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>14.334.600</i>	<i>16.014.758</i>
D) Ratei e risconti	55.019	66.633
<i>Totale attivo</i>	<i>29.675.279</i>	<i>31.397.376</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	58.373	57.762
III - Riserve di rivalutazione	4.354.305	4.354.305
IV - Riserva legale	2.653.037	2.582.810
V - Riserve statutarie	223.677	223.677
VI - Altre riserve	8.134.753	7.977.725
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	429.895	234.089
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>15.854.040</i>	<i>15.430.368</i>
B) Fondi per rischi e oneri	1.714.880	1.660.436
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	146.181	127.695
D) Debiti	9.771.556	11.898.580
esigibili entro l'esercizio successivo	7.562.374	7.598.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.209.182	4.300.032
E) Ratei e risconti	2.188.622	2.280.297
<i>Totale passivo</i>	<i>29.675.279</i>	<i>31.397.376</i>

Conto Economico Abbreviato

	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.946.476	1.353.419
2/3) variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	(962.760)	4.764.076
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	(962.760)	4.764.076

	31/12/2020	31/12/2019
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	106.343	97.345
altri	48.052	41.437
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>154.395</i>	<i>138.782</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>5.138.111</i>	<i>6.256.277</i>
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.880.278	4.973.941
8) per godimento di beni di terzi	38.197	36.176
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	232.330	293.299
b) oneri sociali	61.578	85.467
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	22.775	37.199
c) trattamento di fine rapporto	20.534	24.051
e) altri costi	2.241	13.148
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>316.683</i>	<i>415.965</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	157.072	154.745
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.496	1.470
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	154.576	153.275
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	136.327
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>157.072</i>	<i>291.072</i>
12) accantonamenti per rischi	-	13.000
13) altri accantonamenti	66.877	66.877
14) oneri diversi di gestione	102.613	100.196
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>4.561.720</i>	<i>5.897.227</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	576.391	359.050
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni	-	-
altri	-	742
<i>Totale proventi da partecipazioni</i>	<i>-</i>	<i>742</i>
16) altri proventi finanziari	-	-
b/c) da titoli iscr.nelle immob.che non costituisc.partecip.e da titoli iscr.nell'attivo circ.no partecip	7.552	11.343

	31/12/2020	31/12/2019
partecipazioni b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono	7.552	2.958
partecipazioni c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono	-	8.385
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	44.737	88.804
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>44.737</i>	<i>88.804</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>52.289</i>	<i>100.147</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	55.359	62.831
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>55.359</i>	<i>62.831</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(3.070)</i>	<i>38.058</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	573.321	397.108
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	155.859	161.772
imposte differite e anticipate	(12.433)	1.247
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>143.426</i>	<i>163.019</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	429.895	234.089

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

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

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

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

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

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

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

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

La nostra 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:

Conto economico	importo in bilancio	di cui verso soci	% riferib. ai soci	condiz.di prevalenza
A.1- ricavi delle vendite				
e delle prestazioni	5.946.476,00	5.538.027,00	93%	SI

Criteri di formazione

Nel 2020 si è raggiunta la mutualità prevalente verso i soci in quanto, come da previsioni, sono iniziati i rogiti con i soci assegnatari dell'intervento di S. Margherita A,B,C,D.

Redazione del Bilancio

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423 - bis comma 2 C. C., mentre, la Società si è avvalsa del ricorso al nuovo termine stabilito, in ottemperanza dell'art. 106 del D.L. 18/2020 convertito in Legge n. 27 del 24 aprile 2020 rubricato "Norme in materia di svolgimento delle assemblee di società" che ha stabilito che, "in deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma e 2478-bis, del Codice Civile o alle diverse disposizioni statutarie, l'assemblea ordinaria è convocata entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio".

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Principi di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

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.

Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

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

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice Civile, si precisa che le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente.

Criteri di valutazione

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

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

Altre informazioni

Informativa sull'andamento aziendale

La Presidenza ed il Consiglio di Amministrazione danno di seguito, le informazioni sulle attività avvenute nel corso dell'esercizio:

“Signori Soci,

il 2020 è stato per tutti un anno particolare che ha portato a ingenti sacrifici sia nello stile di vita sia dal punto di vista economico, le aziende e le famiglie hanno sofferto per le restrizioni imposte che purtroppo ad oggi non sono ancora finite.

L'anno trascorso ci ha insegnato quanto fattori indipendenti dalla nostra volontà possano influenzare la nostra quotidianità, cambiando radicalmente il nostro modo di vivere. Non sempre però il cambiamento è negativo e sinceramente come Presidente di una grande realtà economica del nostro territorio mi sento in dovere di guardare al futuro con ottimismo. Ottimismo suffragato in primo luogo da una invariata capacità della Cooperativa di generare utili, nel 2020 infatti il risultato economico è migliore rispetto al 2019 e contiamo di continuare a crescere grazie ad iniziative che possano accrescere il valore di “Parma 80”.

Nei primi mesi del 2021 registriamo lo straordinario successo dell'intervento “Le Sinfonie” nel quale di fatto abbiamo terminato la prenotazione degli alloggi a disposizione prima ancora dell'inizio ufficiale dei lavori, sono iniziati i lavori di ristrutturazione in B.go del Naviglio n. 17 ove andremo a realizzare un innovativo studentato da mettere a disposizione dell'università di Parma. E' in fase di progettazione un fabbricato oggetto di rigenerazione urbana nella zona dell'Ospedale Maggiore, dove contiamo di poter mettere a disposizione alloggi ad alto contenuto tecnologico ad utenze legate all'Azienda Ospedaliera.

Le contingenti misure fiscali del “bonus 110%” atte a stimolare la ripartenza del settore edilizio, verranno sfruttate cogliendo l'occasione di riqualificare alcuni fabbricati della Cooperativa consolidandone ulteriormente il valore.

Per quanto concerne il progetto Parma Social House, nei primi mesi del 2021 si procederà con l'assegnazione e consegna degli ultimi 119 alloggi a canone calmierato per dare ulteriore risposta a quelle famiglie in difficoltà nell'ottenere un alloggio in locazione nel mercato libero.

Concludo ricordando che nel 2020 purtroppo non abbiamo potuto festeggiare i 50 anni della nostra Cooperativa sperando vivamente che al più presto si possa commemorare questo grande traguardo raggiunto".

Nota integrativa, attivo

Introduzione

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

Immobilizzazioni

Introduzione

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo storico e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura, il software è ammortizzato al 20%

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Nel corso del 2020 sono state sostenute spese per il cambio di sede degli uffici, che da Giugno 2020 si trovano a Parma in Viale A. Fratti, 56. Tali spese, per un importo pari ad Euro 17.381, sono state immobilizzate e vengono ammortizzate in quote costanti in relazione alla durata del contratto di locazione che è di 12 anni (6+6) a partire dall'esercizio in corso.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali 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.

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 alcuni beni materiali tuttora esistenti in patrimonio sono state effettuate rivalutazioni ai sensi della legge 72/83 e del DL 185/08.

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

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

Le spese di manutenzione e riparazione degli immobili sono imputate direttamente al conto economico nell'esercizio

in cui vengono sostenute, salvo quelle che, avendo natura incrementativa della vita utile delle immobilizzazioni, sono portate ad incremento del valore dei cespiti cui si riferiscono ed ammortizzate in relazione alle residue possibilità di utilizzo. Gli ammortamenti sono calcolati applicando in modo costante le massime aliquote ordinarie consentite dalle norme fiscali che corrispondono a quelle economico-tecniche.

Per i beni acquistati nell'esercizio sono state utilizzate aliquote ridotte alla metà.

Il costo dei cespiti inferiore a 516,45 euro viene interamente speso nell'esercizio di acquisizione. I fabbricati a proprietà indivisa sono iscritti al costo di costruzione. Parte dei fabbricati a proprietà indivisa sono costruiti su terreno concesso in diritto di superficie e a fronte della devoluzione gratuita di tali fabbricati ai Comuni concessionari di tale diritto, a partire dal 1993, viene stanziato un fondo ammortamento finanziario, mediante un accantonamento di quote determinate in base al rapporto tra il valore dei fabbricati a proprietà indivisa e la residua durata della concessione. Per meglio rispondere al postulato della sostanza sulla forma, tale fondo è classificato a diretto decremento delle immobilizzazioni su cui insiste.

Coerentemente con il metodo consigliato dal principio n° 16 emesso dall'OIC, i contributi a fondo perduto ricevuti per la costruzione di edifici a proprietà indivisa sono imputati al conto economico proporzionalmente al periodo di ammortamento del fabbricato, rinviando le quote di competenza futura tramite l'iscrizione di risconti passivi

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 16.466.121; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad €3.140.829

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

valore di inizio esercizio	2020
costo	16.414.190
amm.ti (f.do amm.to)	98.595
f.do amm.to finanziario	2.887.657
valore di bilancio 01/01/2020	13.427.938
variazioni nell'esercizio	
incrementi per acquisiz.	51.930
decrementi	
storno per alienazione cespiti	
amm.to dell'esercizio	-8.747
amm.to finanziario	-145.829
totale variazioni	-102.646
valore di fine esercizio	
costo	16.466.121
amm.to (f.do amm.to)	107.342
f.do amm.to finanziario	3.033.487
valore di bilancio	13.325.292

I movimenti dei fondi ammortamento delle immobilizzazioni materiali avvenuti nel corso dell'esercizio sono stati i seguenti:

	saldi 1/1/2020	ammortamenti	utilizzi/riclass	saldi 31/12/20
altre immob.zioni	98.595	8.747		107.342

amm.to finanziario	2.887.658	145.829		3.033.487
totale	2.986.253	154.576	0	3.140.829

Gli ammortamenti sono stati calcolati applicando le seguenti aliquote annue:

macchine ufficio	20,00 %
mobili e arredi	12,00 %
impianti	7,50 %
impianti B.go Naviglio	10,00 %

Fabbricati a proprietà indivisa

I fabbricati a proprietà indivisa, per un totale di n. 130 alloggi già ultimati e abitati, sono stati realizzati in parte su terreni di proprietà delle Amministrazioni Comunali di PARMA, S. POLO T. e BUSSETO concessi in diritto di superficie, e in parte, per i fabbricati di S. Eurosia (6 alloggi), Collecchio (5 alloggi), Baganzola lotto D (15 alloggi) e Fidenza I Gigliati (15 alloggi) che sono costruiti su terreni in proprietà.

I diritti di superficie e le scadenze delle concessioni per ciascun fabbricato a proprietà indivisa, salvo rinnovo per altrettanti anni, sono le seguenti:

Ubicazione	Numero alloggi	Durata Convenzione	Scadenza
PR - MONTEBELLO	10	99	2075
PR - CASA BIANCA	6	99	2078
PR - PARADIGNA	20	99	2088
PR - MONTANARA	12	99	2097
SAN POLO T.	1	99	2075
PR - BAGANZOLA	1	99	2075
PR - BAGANZOLA ex Tosi	8	99	2100
PR - BG. DEL NAVIGLIO 33	12	30	2033
PR - CORNACCHINA	13	30	2034
BUSSETO Bela Bartok	6	99	2093

Al termine di tale periodo i fabbricati dovranno essere devoluti gratuitamente al Comune concessionario.

I fabbricati di Baganzola Lotto D, B.go Naviglio 33, Fidenza I Gigliati e Cornacchina sono gravati da ipoteca a garanzia dei mutui passivi.

Fabbricati in locazione a termine

I due fabbricati in locazione a termine, per un totale di n. 12 alloggi già ultimati e abitati, sono stati realizzati su terreni in proprietà e sono ubicati a Baganzola, si tratta di alloggi concessi in locazione a termine minimo per 12 anni. Tali termini sono scaduti nel 2019 pertanto si è proceduto, così come previsto dalle relative Convenzioni Edilizie, ad informare i conduttori della possibilità di esercitare il diritto di opzione per l'acquisto che ha avuto per tutti i n. 12 alloggi, esito negativo; si è proceduto pertanto a stipulare con i conduttori dei nuovi contratti di locazione a canone convenzionato fino al 2026 data di scadenza delle Convenzioni Edilizie.

Altri fabbricati civili

Si tratta di immobili affittati a terzi situati a Mezzano Inferiore, B.go Naviglio (Parma), Pizzolese, Busseto e Fidenza. Trattandosi di fabbricati ad uso civile, non viene rilevato in proposito alcun fondo ammortamento in quanto si ritiene che il valore di realizzo sia superiore al valore contabile.

Immobilizzazioni finanziarie

Nella seguente tabella vengono esposti i dettagli delle immobilizzazioni in oggetto.

<i>PARTECIPAZIONI</i>	SALDI INIZIO ANNO	INVESTIMENTI/ RIVALUTAZIONI	SVALUTAZIONI/R IMBORSI	SALDI AL 31/12/20
BOOREA	113.471		0	113.471
COOPER FIDI	250	0	0	250
CREDITO COOP.VO	1.000	0	0	1.000
CCFS	53.262	0		53.262
TOT. ALTRE PARTECIPAZ.	167.983	0	0	167.983
TITOLI IMMOBILIZZATI				
BANCA INTESA	20.452	0	0	20.452
INVESTIRE SGR	600.000	0	-46.895	553.105
TITOLI DIVERSI	1.098.119	104.531	0	1.202.650
TOTALE TITOLI	1.718.571	104.531	-46.895	1.776.207
DEPOSITI	444	152	-350	246
TOTALI	1.886.998	104.683	-47.245	1.944.436

Relativamente ad Investire SGR, nel 2020 e' iniziato il rimborso parziale delle quote del Fondo Parma Social House per cui il valore nominale passa da Euro 50.000 ad Euro 45.879,958 (quote di classe A)

Nessuna partecipazione è di controllo quindi la cooperativa non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato come previsto dal D.L.G.S. 127/91.

Altri titoli

Gli altri titoli sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di mercato alla data di bilancio.

I titoli per Euro 1.202.650 (Euro 1.098.119 al 31/12/2019) sono costituiti da quote di:

§ GESTIELLE E. MARKETS BONDS	15.494 euro
§ FONDO SCHRODER Selection Fund Wealth Pres.B	26.000 euro
§ POLIZZA UNIPOLSAI Contr.n.2561/89/4527848	100.000 euro
§ FONDO ARCA	109.449 euro
§ POLIZZA SYNTHESIS – MIX T4	252.362 euro
§ BTP scadenza 2023	393.592 euro
§ BTP scadenza 2024	201.221 euro
§ OBBLIGAZIONI INTESA SANPAOLO	104.531 euro

I titoli BTP sono stati acquistati e destinati a garantire l'apertura di credito sul c/c di Intesa Private Banking come meglio specificato nella sez. **"Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale"**

Si evidenzia che gli altri titoli sono iscritti al minore tra costo di acquisto e il valore di mercato alla data di bilancio.

Nelle immobilizzazioni finanziarie sono compresi, relativamente alle utenze della Sede: Euro 52 per deposito cauzionale Telecom, Euro 152 per deposito cauzionale Iren, Euro 42 per deposito cauzionale Enel energia

Ai sensi dell'art. 2427 – bis, primo comma, punto 2) del codice civile, si evidenzia che in bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni in altre imprese e crediti immobilizzati) per un valore superiore al loro fair value.

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo di acquisto, eventualmente rettificato per le perdite di valore ritenute permanenti.

Movimenti delle immobilizzazioni

Introduzione

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.049	16.414.191	1.886.998	18.302.238
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	2.986.253	-	2.986.253
Valore di bilancio	1.049	13.427.938	1.886.998	15.315.985
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizione	17.381	51.930	104.531	173.842
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.049	-	46.895	47.944
Ammortamento dell'esercizio	1.448	154.576	-	156.024
Totale variazioni	14.884	(102.646)	57.636	(30.126)
Valore di fine esercizio				
Costo	15.933	16.466.121	1.944.436	18.426.490
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	3.140.829	-	3.140.829
Valore di bilancio	15.933	13.325.292	1.944.436	15.285.661

Attivo circolante

Introduzione

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

Introduzione

Le rimanenze di alloggi prenotati dai soci sono state valutate

- se in corso di costruzione, in base al criterio della percentuale di completamento determinata in base ai costi sostenuti rispetto ai costi totali stimati per ciascun alloggio;
- se finiti da rogitare, al valore di assegnazione.

Le rimanenze di alloggi non prenotati, in corso di costruzione e finiti, sono valutate al minore tra il costo di costruzione ed il presumibile valore di assegnazione.

Le rimanenze di aree edificabili e fabbricati da ristrutturare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione comprensivo degli oneri accessori e il presumibile valore di realizzo.

Analisi delle variazioni delle rimanenze

RIMANENZE	Valore inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore fine esercizio
Alloggi da cedere in corso di realizzazione	10.978.742	-962.760	10.015.982
Alloggi e pertinenze ultimati	228.907	0	228.907
totale	11.207.649	-962.760	10.244.889

Al 31/12/2020 a fronte di rimanenze relative a fabbricati da assegnare in corso di costruzione per Euro 10.015.982 (€ 10.978.742 al 31/12/2019), al 31/12/2020 sono presenti acconti da soci per euro 3.778.492.

Le rimanenze in corso di realizzazione al 31/12/2020 si riferiscono a:

BUSSETO 4 lotti

Costo di euro 765.189 riferito al costo per l'acquisto delle aree ed ai costi di urbanizzazione già realizzati.

MAMIANO

Costo di euro 266.677 riferito al costo per l'acquisto dell'area ed ai costi di urbanizzazione già realizzati.

S. MARGHERITA A – B – C - D

alloggi prenotati al 31/12/2020	:	n. 78
ultimazione lavori edif. AB	:	dicembre 2020
ultimazione lavori edif. CD	:	marzo 2021
costo alloggi assegnati al 31/12/2020	:	euro 8.059.161
assegnazioni con rogito al 31/12/2020	:	euro 4.999.792
valore complessivo di vendita	:	euro 16.596.776
appalto lavori	:	BAIOCCHI F.LLI & MANTOVANI

Nel 2020 sono stati assegnati in proprietà mediante rogito, n. 23 alloggi. Il mutuo di Euro 4.500.000 e' stato estinto in

dicembre 2020 mantenendo accese al 31-12-2020 n. 4 quote di accollo relative ad altrettanti rogiti che si andranno a perfezionare nel 2021.

S. MARGHERITA “Le Sinfonie”

Alloggi da costruire	:	n. 38
alloggi prenotati al 31/12/2020	:	n. 28
ultimazione lavori	:	maggio 2023
valore alloggi assegnati al 31/12/2020	:	euro 0
valore complessivo di vendita	:	euro 8.676.619
appalto lavori	:	BAIOCCHI F.LLI & MANTOVANI

Le rimanenze al 31/12/2020 per fabbricati già ultimati pari ad Euro 228.907 sono riferiti a:

EDIFICIO in PR - S. EUROSIA	:	n. 2 cantine per	6.183 euro (da assegnare)
EDIFICIO in PR - GAIONE	:	n. 3 garage per	32.582 euro (da assegnare)
EDIFICIO in PR - SAN PANCRAZIO	:	n. 5 garage per	74.932 euro (da assegnare)
EDIFICIO in PR - VIA CHIAVARI - 16.2:	:	n. 1 garage per	30.242 euro (da assegnare)
EDIFICIO in PR - VIA BUDELLUNGO	:	n. 5 garage per	70.179 euro (da assegnare)
EDIFICIO in PR - VIA BIAGI	:	n. 5 cantine per	14.788 euro (da assegnare)

In attesa di assegnarli in proprietà, alcuni garage in S.Pancrazio , Via Chiavari , Gaione e Budellungo sono stati temporaneamente locati.

,

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

I crediti sono stati esposti in bilancio al presumibile valore di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare di euro 150.623. Si precisa che nei crediti è stata inserita la caparra dell'area di Gaione in quanto oggetto di procedura esecutiva immobiliare e che si è provveduto a creare un fondo svalutazione per l'intero importo di euro 200.000 che sommato al fondo precedentemente citato porta il fondo svalutazione crediti a complessivi 350.623.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espresse 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	di cui di durata residua sup a 5 anni
crediti vs clienti	381.382	24.665	406.047	
crediti tributari	180.232	-77.454	102.778	
crediti vs altri	4.065.696	-2.317.531	1.748.165	0
f.do svalutazione crediti	-375.543	-24.920	-350.623	

totale	4.251.767	-2.395.241	1.906.366	0
---------------	------------------	-------------------	------------------	----------

I crediti sono così dettagliati:

	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
c/c impropri	1.356.000	3.714.888	-2.358.889
crediti vs. erario	102.778	180.232	-77.454
clienti	276.306	273.315	2.991
cl. per ft. da emettere	129.740	108.874	20.866
note di credito da emettere a clienti	0	-807	807
f.do rischi su cred. vs. clienti	-150.623	-175.543	24.920
effetto attivi entro/oltre	1.305	2.505	-1.200
altri	140.860	148.303	-7.443
crediti per caparre	250.000	200.000	50.000
f.do rischi area Gaione	-200.000	-200.000	0
totale	1.906.366	4.251.767	-2.345.401

i crediti esigibili oltre l'esercizio si riferiscono a:

credito vs. Cimino -Salciccia	15.595	18.495
effetti attivi oltre	1.305	2.505
totale	16.900	21.000

La voce C/C impropri si riferisce a depositi presso il CCFS.

Il fondo rischi si riferisce: all'accantonamento di una quota sui crediti vs. soci per canoni non pagati, considerato il forte aumento della morosità, alla svalutazione del credito verso La Nuova Speranza e alla svalutazione della caparra di Gaione

	2020	2019	variazione
Saldo iniziale	375.543	246.713	128.830
Utilizzi	-24.920	-7.497	-17.423
Accantonamenti	0	136.327	-136.327
Saldo finale	350.623	375.543	-24.920

Nel 2020 non si è proceduto ad effettuare accantonamenti in quanto l'attuale Fondo si considera sufficientemente adeguato.

Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

	valore di inizio esercizio	variazioni dell'esercizio	valore di fine esercizio
--	---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

depositi bancari e postali	553.213	1.626.488	2.179.701
denaro e valori in cassa	2.129	1.515	3.644
totale	555.342	1.628.003	2.183.345

Ratei e risconti attivi

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.

I ratei e risconti attivi sono così dettagliati:

	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
ratei attivi	1.971	0	1.971
costi polizze varie	11.382	10.804	578
buoni pasto	0	5.714	-5.714
contributo revisione	0	1.787	-1.787
copertura tassi	36.323	42.377	-6.054
certificazione bilancio	2.200	2.200	0
RC investire	3.143	3.148	-5
costi parcheggio	0	603	-603
totale ratei e risconti attivi	55.019	66.633	-13.585

Per quanto riguarda i costi per la copertura rialzo tassi dei mutui stipulati per gli interventi a proprietà indivisa di Borgo del Naviglio, 33, della Cornacchina e di Baganzola lotto D, si è ritenuto nell'esercizio 2012, essendo mutui con un tasso variabile, di stipulare con un costo contenuto i contratti in derivati OTC per garantire il tetto massimo di interesse per i prossimi 15 anni. Il valore di mercato al 31/12/2020 è di euro 326,14. Si precisa che il costo entro l'esercizio successivo è pari ad euro 6.054, il costo oltre l'esercizio successivo è pari ad euro 30.269 di cui il costo oltre i 5 anni è pari ad euro 0.

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

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

Patrimonio netto

Introduzione

Le voci sono espone in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28. Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in conformità delle disposizioni di legge, statutarie e regolamentari e nel rispetto del carattere aperto della Cooperativa allo scopo di consentire a tutti i soggetti, in possesso dei requisiti di essere ammessi a soci, riferiamo che nell'anno 2020 la Cooperativa ha ricevuto n. 40 richieste di ammissione a socio, di cui nessuna è stata respinta e n. 21 richieste di recesso. Il numero dei soci a fine esercizio era pari a **n. 2.452**.

Al 31/12/2020 il capitale della nostra società è costituito da quote suddivise tra n. 2.452 soci del valore nominale variabile di €2,58 e € 26,00.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	valore inizio esercizio	destinaz. utile es prec	variazioni incrementi	variazioni decrementi	risultato esercizio	valore di fine esercizio
capitale	57.762		1.617	-1.006		58.373
riserve di rivalutazione	4.354.305					4.354.305
riserva legale	2.582.810	70.227				2.653.037
riserve statutarie	223.677					223.677
riserva straordinaria	7.977.725	156.839	189			8.134.753
destinazione 3% utili	0	7.023		-7.023		0

utile (perdita) dell'esercizio	234.089	-234.089			429.895	429.895
totale	15.430.368	0	1.806	-8.029	429.895	15.854.040

Le riserve, così come disposto dall'art. 12 L. 904/77, sono indivisibili e non possono essere distribuite fra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita che allo scioglimento della società. Le riserve possono essere utilizzate a copertura di eventuali perdite.

RISERVA LEGGE 904 art.12

In base all'art. 105 della Legge 917 del 22/12/1986 le riserve vengono così classificate:

- ammontare della riserva formata a decorrere dall'esercizio in corso alla data dell'1/12/1983 art. 105 comma 7° lettera c) Euro 8.086.206,
- ammontare della riserva formata con utili realizzati negli esercizi anteriori all'1/12/1983 art. 105 comma 7° lettera b), Euro 48.547.
- RISERVE DI RIVALUTAZIONE**

Tale voce comprende:

- RIVALUTAZIONE LEGGE 72/83

Di Euro 1.617.972 è il fondo creato in contropartita all'aumento di valore delle immobilizzazioni per lo stesso importo.

- RIVALUTAZIONE D.L. 185/2008

Di Euro 2.736.333 è il fondo creato nel 2008 in contropartita all'aumento di valore delle immobilizzazioni per lo stesso importo, al netto del fondo imposte differite.

RISERVA LEGALE

Di Euro 2.653.036 è la quota del 30% di utile accantonata negli anni precedenti come da disposizione.

RISERVA STATUTARIA

Di Euro 223.677 è la quota di utile accantonata negli anni precedenti.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati iscritti in bilancio secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 31, i correlati accantonamenti sono rilevati nel conto economico, dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

dettaglio	consist. Iniziale	incrementi	decrementi	consistenza finale
fondo imposte differite	765.630	0	12.433	753.197
fondo manutenzione ciclica	751.429	66.877		818.306
fondo rischi elettrodotto Via Chiavari 16.2-16.3	130.000	0	0	130.000

fondo rischi cause legali in corso	13.377	0	0	13.377
totale	1.660.436	66.877	12.433	1.714.880

Tale voce comprende:

- il fondo imposte differite, riferibili alle imposte relative all'incremento di valore degli immobili per la rivalutazione effettuata nel 2008 al D.L. 185. Dal 2017 viene effettuato un decremento pari ad Euro 12.433, imputabile alle imposte differite legate alle quote di ammortamento finanziario relative ai fabbricati sui quali grava una concessione in diritto di superficie. Non si ritiene di dover versare imposte su di essi in quanto trattasi di bene gratuitamente devolvibili, alla scadenza, agli Enti Locali con i quali è stata stipulata la predetta concessione.

- il fondo di manutenzione istituito nel 2008

- il fondo rischi elettrodotto Via Chiavari 16.2 -16.3 costituito nel 2016 girocontando debiti iscritti nel passivo al momento della chiusura del cantiere come disposto dall'OIC 23 paragrafo 58

- il fondo rischi per cause legali in corso come disposto dall'OIC 31. Nel 2020 la causa promossa dalla Sig.ra Beltrani A. nel Condominio "I Gelsi" di S. Pancrazio non ha avuto aggiornamenti a causa del blocco delle sentenze civili dovuto alle misure per il contenimento della pandemia da Covid-19.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

	VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	VARIAZ. NELL'ESERCIZIO accantonamento	VARIAZ. NELL'ESERCIZIO utilizzo	TOTALE VARIACIONI	VAL. DI FINE ESERCIZIO
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	127.695	19.137	-651	18.486	146.181
TOTALE	127.695	19.137	-651	18.486	146.181

Si specifica che la variazione dell'esercizio avvenuta per l'accantonamento e' data dalla differenza tra l'accantonamento delle quote dell'anno rivalutate di Euro 18.813 e l' imposta sostitutiva su rivalutazione di Euro 339.

Debiti

Introduzione

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

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

I debiti sono così dettagliati:

	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
fornitori	42.458	458.548	-416.090
fornit. X ft. da ricevere	759.890	19.551	740.339
versamenti soci adesioni al bando	113.312	107.030	6.282
acconti da soci	3.778.492	4.638.332	-859.840
debiti tributari/previdenziali	112.067	80.902	31.165
prestito sociale	1.979.870	2.238.378	-258.508
debiti vs/banche	2.096.612	3.651.971	-1.555.360
regione E.R. per contributi	447.586	447.586	0
depositi cauzionali	104.115	101.670	2.444
altri debiti	337.155	154.611	182.544
totale	9.771.556	11.898.580	-2.127.024

i debiti esigibili oltre l'esercizio si riferiscono a:

banche per mutui	1.499.761
depositi cauzionali	104.115
regione E.R. per contributi	447.586
prestito sociale vincolato	149.992
oneri urbanizzazione	7.728
totale	2.209.182

L'ammontare dei debiti in essere al 31/12/2020 comprende importi con durata residua superiore ai 5 anni per

complessivi Euro 1.498.834, riguardanti i mutui ipotecari sui fabbricati a proprietà indivisa per euro 1.051.248, contributi della Regione E. R. relativi agli interventi a proprietà indivisa di S. Eurosia e Baganzola ex Tosi da restituire rivalutati dopo il 31° anno per Euro 427.765 e contributi per accrediti non dovuti sull'intervento di Casa Bianca per euro 19.821. Sui mutui gravano le ipoteche citate nel paragrafo delle immobilizzazioni materiali.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Prestito Sociale

I debiti includono il prestito sociale disciplinato da apposito regolamento interno, che può essere libero o vincolato; la sua movimentazione nell'esercizio è stata la seguente:

tipologia prestito	saldi al 31/12/20	saldi al 31/12/19	variazione
libero soci	1.829.878	2.074.076	-244.198
vincolato	149.992	164.302	-14.310
totale	1.979.870	2.238.378	-258.508

Si illustra l'andamento del prestito sociale negli ultimi 10 anni:

anno	prestito sociale libero	prestito sociale vincolato	totale
2011	3.144.025	510.649	3.654.674
2012	3.249.748	494.780	3.744.528
2013	3.254.444	474.409	3.728.853
2014	3.060.911	308.660	3.369.571
2015	2.952.300	294.231	3.246.531
2016	2.959.204	271.736	3.230.940
2017	2.628.283	206.430	2.834.713
2018	2.245.724	193.055	2.438.779
2019	2.074.076	164.302	2.238.378
2020	1.829.878	149.992	1.979.870

Al 31/12/2020 il rapporto tra disponibilità liquide, comprensive del conto corrente improprio C.C.F.S. e prestito sociale, è del 179% (191% al 31/12/2019). Al 31/12/2020 considerando cumulativamente il prestito sociale libero e vincolato di ciascun socio, risultano rispettati i limiti massimi di prestito stabiliti dalla Circolare della Banca D'Italia n. 299 del 21.4.1999 – 12° aggiornamento del 21.3.2007 G.U. N. 96 del 26.4.2007. I limiti di prestito sociale sono rispettati anche in rapporto al patrimonio netto in quanto l'incidenza è del 12%. Infine, come da disposizione Banca D'Italia del 09/11/2016, l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra Patrimonio + Debiti Medio/Lungo termine e Attivo Immobilizzato, è pari a 1,29. Un indice di struttura finanziaria <1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. L'indice calcolato sul bilancio dell'esercizio è superiore all'unità quindi non si ravvisano situazioni di equilibrio finanziario.

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.

	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
ratei passivi	582	0	582
risconti passivi	2.711	2.728	-17
dip x 14^ mensilità	8.231	6.902	1.329
oneri riflessi	2.218	1.916	302
interessi su rate mutui	9.751	10.677	-926
contributi interventi vari	2.165.128	2.258.073	-92.945
totale ratei e risconti passivi	2.188.622	2.280.297	-91.675

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Con riferimento alle voci in commento, ai sensi del disposto dell'art. 2427, c.1, n. 9 del Codice Civile, vengono analizzati nel dettaglio:

- gli impegni che non e' stato possibile far risultare dallo stato patrimoniale;
- le notizie inerenti la loro composizione e natura;
- la loro suddivisione, a seconda se relative a imprese controllate, collegate, controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

Gli Impegni e garanzie sono così composti:

	31/12/2020	31/12/2019	variazioni
Fidejussioni prestate:			
Terzi	6.114.012	6.399.238	-285.226
Altre garanzie prestate a terzi	600.000	600.000	0
Totale	6.714.012	6.999.238	885.226

Le fidejussioni prestate a terzi, che ammontano a euro 6.114.012 si riferiscono a: polizze fidejussorie a garanzia della realizzazione di opere di urbanizzazione, al deposito cauzionale per gli affitti della sede, alla fidejussione per l'adempimento degli obblighi della convenzione di Borgo del Naviglio 33 per un totale di euro 507.902, a garanzia del pagamento degli acconti dei soci prenotari degli alloggi in base alla Legge 210 per euro 4.715.477 e a garanzia di accollo mutui non liberatori per euro 890.633.

Il deposito a garanzia su Titoli di Euro 600.000 e' costituito da BTP di pari valore nominale e garantisce l'apertura di credito su c/c di Intesa Private Banking, fino ad un plafond di Euro 500.000.

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere nessun altro accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale (ai sensi dell'art. 2427, c. 1 n. 22 bis e 22 ter).

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, in particolare per quanto concerne:

- i ricavi relativi all'assegnazione di alloggi ai soci vengono contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà che si identifica con il rogito;
- le prestazioni di servizi: i relativi ricavi sono iscritti con riferimento al momento di ultimazione della prestazione;
- gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione inclusivo dei costi diretti e dei costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso;
- i contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica

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

L'attività della cooperativa è rivolta alla proprietà indivisa (assegnazione di alloggi in godimento ai soci), alla proprietà divisa (assegnazione di alloggi in proprietà) e alla realizzazione di alloggi in locazione a termine. Attualmente i costi di gestione sono ripartiti all'80% per la proprietà divisa e al 20% per la proprietà indivisa.

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

	2020	di cui vs/soci	2019	variazione
Assegnazione alloggi	4.976.556	4.976.556	0	4.976.556
Vendita aree	0	0	453.000	-453.000
Assegnazione pertinenze	23.236	23.236	16.700	6.536
Corrisposte godimento	441.840	441.840	443.690	-1.850
Ricavi prestazioni	159.837	0	269.115	-109.278
Altri proventi	345.007	96.422	170.914	174.093
Totale	5.946.476	5.538.054	1.353.419	4.593.057

I principi della mutualità senza fini di lucro hanno retto e disciplinato l'attività della Cooperativa a norma dell'art. 2 della legge 59/92 e dell'art. 2545 del C.C. ottenendo continuità di attività e certamente le migliori condizioni per i propri soci. Non è stato applicato l'istituto del Ristorno in quanto il prezzo di assegnazione di alloggi in godimento ai soci e/o il prezzo

di assegnazione degli alloggi in proprietà riconosce al socio, ed è dallo stesso riconosciuto al momento dell'assegnazione, come un indubbio vantaggio rispetto al mercato privato.

Tra gli altri ricavi e proventi, oltre i contributi, la voce piu' consistente e' relativa a rimborsi spese legali per Euro 21.565; altre voci sono relative a sopravvenienze e rimborsi spese.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

I costi per acquisiti di beni e servizi sono rilevati in conto economico al netto delle rettifiche per resi, sconti, abbuoni e premi.

Costi per servizi - I costi per servizi comprendono:

	2020	2019	variazione
Appalti	3.372.366	3.487.654	-115.288
Opere di Urbanizzazione	0	0	0
Acquisto aree fabbricabili	0	1.155.600	-1.155.600
Manutenz/riparaz.immobili	18.562	21.359	-2.797
Spese assist.tecnico/amm.va	77.999	47.211	30.788
Allacciamenti	54.802	0	54.802
Spese legali	27.253	30.087	-2.834
Sopravv.passive su interv.ultim.	29.400	13.025	16.375
Costi generali	299.896	219.005	80.891
Totale	3.880.278	4.973.941	-1.093.663

Proventi e oneri finanziari

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

I proventi da titoli, sono costituiti da altri proventi da titoli iscritti nell'attivo che non costituiscono partecipazioni, per Euro 7.552

Gli altri proventi finanziari includono:

	2020	2019	variazione
Interessi diversi	44.711	88.638	-43.927
Interessi su C/C bancari	26	166	-140
Totale	44.737	88.804	-44.067

Altri proventi finanziari da titoli	7.552	2.958	4.594
	7.552	2.958	4.594

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.

Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e gli oneri finanziari includono:

	2020	2019	variazione
Interessi passivi su mutui	27.688	30.347	-2.659
Interessi su prestito sociale	21.580	23.392	-1.811
Interessi passivi moratori	37	0	37
Rivalutazione contrib.regione	0	1.050	-1.050
interessi passivi bancari	0	1.988	-1.988
Costi per copertura tassi	6.054	6.054	0
Totale	55.359	62.831	-7.471

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Nel Conto economico sono state stanziate imposte anticipate in riferimento all'accantonamento per cause legali in corso al 31/12/2019. Per quanto riguarda le imposte differite evidenziate con segno meno, si fa presente che dal 2017 si è decisa di rettificare la stima operata nel 2008 in seguito alla rivalutazione D.L. 185 sugli immobili gratuitamente devolvibili alla scadenza della Concessione in diritto di superficie.

	2020	2019	variazione
IRES	148.493	145.376	3.117
IRAP	7.366	16.396	-9.030
IRES ANTICIPATA	0	13.680	-13.680
IMPOSTE DIFFERITE	-12.433	-12.433	0
Totale	143.426	163.019	-19.593

Nota integrativa, altre informazioni

Introduzione

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis e 2428 n. 3 e 4 Codice Civile
Non sussistono operazioni rilevanti e/o concluse a non normali condizioni di mercato.

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo Stato Patrimoniale.

Relativamente alla pandemia da Covid 19, anche se l'emergenza non è rientrata, per il 2020 non ci sono state ripercussioni di natura economica e finanziaria che hanno impattato in modo significativo sul bilancio della Cooperativa e lo stesso si prevede anche per il 2021.

Dati sull'occupazione

Introduzione

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

	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	7	1	8

Compensi amministratori e sindaci

Nel seguente prospetto sono esposti i compensi spettanti all'Organo amministrativo e all'Organo di controllo:

	amministratori	sindaci	Totali compensi amministratori e sindaci
VALORE	78.989	12.133	91.122

Compensi revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti nell'esercizio alla società di revisione.

	Revisione legale dei conti annuale	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
VALORE	12.133	7.480

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.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 del Codice Civile.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti abbreviato

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

Operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente si evidenzia che nel 2018 si è proceduto ad assegnare provvisoriamente in proprietà un alloggio al prezzo di Euro 194.194,50 oltre IVA di legge, ricompreso nel cantiere in corso di S. Margherita, al Presidente Stefani Alessio, le cui condizioni di assegnazione risultano essere uguali a quelle applicate a tutti gli altri Soci prenotatari del menzionato intervento e per il quale e' prevista la stipula del rogito nel 2021.

OBBLIGHI DI TRASPARENZA E PUBBLICITA' (L. n. 124/2017, art. 1, commi 125-129) Informazioni relative a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e vantaggi economici ricevuti dalle P.A.

	SOGGETTO EROGANTE	SOMMA INCASSATA in Euro	DATA INCASSO
CONTRIBUTO DA COMUNE DI LANGHIRANO ANNUALITA' 2020	COMUNE DI LANGHIRANO	2.200	23/10/20
TOTALE		2.200	
CONTRIBUTO DA STATO - RIMBORSO ACCONTO 1^ RATA IRAP - AIUTO DI STATO	STATO - DIREZ. PROVINCIALE DEL TESORO	8.198	30/06/20
TOTALE		8.198	
TOTALE		10.398	

Nota Integrativa parte finale

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

- euro 128.968 alla riserva legale;
- euro 12.897 3% al Fondo Mutualistico per la Promozione della cooperazione;
- euro 288.030 alla riserva straordinaria;

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di Bilancio al

31/12/2020 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.

Alessio Stefani