

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: DAR CASA SOCIETA'COOPERATIVA

Sede: VIA ANTON GIULIO BARRILI 21 20141 MILANO MI

Capitale sociale: 809.080

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: Milano

Partita IVA: 10245980155

Codice fiscale: 10245980155

Numero REA: 1359299

Forma giuridica: Societa' cooperative e loro consorzi iscritti nell'Albo nazionale delle società coop.

Settore di attività prevalente (ATECO): 682001 Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)

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: A104205

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	835.168	870.672
II - Immobilizzazioni materiali	5.772.885	5.778.477
III - Immobilizzazioni finanziarie	196.477	190.266
Totale immobilizzazioni (B)	6.804.530	6.839.415
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	543.415	382.177
imposte anticipate	0	0
Totale crediti	543.415	382.177
IV - Disponibilità liquide	305.581	556.092
Totale attivo circolante (C)	848.996	938.269
D) Ratei e risconti	32.154	15.245
Totale attivo	7.685.680	7.792.929
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	809.080	832.943
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	29.445	9.081
V - Riserve statutarie	35.084	610
VI - Altre riserve	295.119	249.986
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0

	31-12-2018	31-12-2017
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	41.171	67.879
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.209.899	1.160.499
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	109.182	86.950
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.823.018	1.723.562
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.542.966	4.821.850
Totale debiti	6.365.984	6.545.412
E) Ratei e risconti	615	68
Totale passivo	7.685.680	7.792.929

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.103.031	1.928.457
5) altri ricavi e proventi		
altri	52.296	46.642
Totale altri ricavi e proventi	52.296	46.642
Totale valore della produzione	2.155.327	1.975.099
B) Costi della produzione		
7) per servizi	234.613	209.893
8) per godimento di beni di terzi	1.005.481	836.203
9) per il personale		
a) salari e stipendi	301.727	265.551
b) oneri sociali	83.361	63.515
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	23.554	19.993

	31-12-2018	31-12-2017
c) trattamento di fine rapporto	23.554	19.993
Totale costi per il personale	408.642	349.059
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	185.139	161.637
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	128.563	108.341
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	56.576	53.296
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	91.713
Totale ammortamenti e svalutazioni	185.139	253.350
12) accantonamenti per rischi	44.515	0
14) oneri diversi di gestione	61.744	60.174
Totale costi della produzione	1.940.134	1.708.679
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	215.193	266.420
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	663	736
Totale proventi diversi dai precedenti	663	736
Totale altri proventi finanziari	663	736
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	160.123	165.785
Totale interessi e altri oneri finanziari	160.123	165.785
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(159.460)	(165.049)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	55.733	101.371
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.562	33.492
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.562	33.492
21) Utile (perdita) dell'esercizio	41.171	67.879

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	41.171	67.879
Imposte sul reddito	14.562	33.492
Interessi passivi/(attivi)	159.460	165.049
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	215.193	266.420
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	44.515	91.713
Ammortamenti delle immobilizzazioni	185.139	161.637
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	23.554	19.993
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	253.208	273.343
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	468.401	539.763
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(28.683)	(122.047)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	122.143	(98.322)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.909)	4.622
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	547	(11.807)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(379.823)	216.056
Totale variazioni del capitale circolante netto	(302.725)	(11.498)

	31-12-2018	31-12-2017
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	165.676	528.265
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(159.460)	(165.049)
(Imposte sul reddito pagate)	(54.038)	(19.576)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(44.515)	(60.000)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.322)	(240)
Totale altre rettifiche	(259.335)	(244.865)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(93.659)	283.400
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(50.984)	(37.574)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(93.059)	(48.288)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(6.211)	(14.852)
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(150.254)	(100.714)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	102.785	0

	31-12-2018	31-12-2017
Accensione finanziamenti	(117.610)	(129.637)
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(23.863)	171
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	32.092	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(6.596)	(129.467)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(250.509)	53.219
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	551.810	497.519
Assegni	450	811
Danaro e valori in cassa	3.832	4.541
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	556.092	502.871
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	301.255	551.810
Assegni	0	450
Danaro e valori in cassa	4.326	3.832
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	305.581	556.092
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione e commenti alla gestione anche previsionali

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Per un'informativa più completa con riguardo ai flussi finanziari dell'esercizio è stato redatto anche il Rendiconto Finanziario, non obbligatorio per i Bilanci in forma abbreviata.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

I crediti ed i debiti non sono stati valutati con il criterio del costo ammortizzato, obbligatorio invece per le imprese che redigono il bilancio in forma ordinaria.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

COMMENTI ALLA GESTIONE ANCHE PREVISIONALI

Il 2018 chiude con un importante risultato positivo, registrando un **utile di circa 40.000,00 €**, in continuità con gli ultimi due anni in cui le misure di risanamento e consolidamento di DAR hanno dato gli esiti sperati.

La gestione degli immobili storici della cooperativa si conferma positiva, in particolare sul fronte della **gestione del fenomeno della morosità**. Il nostro modello di intervento, basato sulla prossimità e sulla costruzione di una relazione con i soci assegnatari attenta alle esigenze dei singoli e delle famiglie, ci ha consentito per il 2018 di avere un andamento della morosità sugli alloggi 'storici' di DAR praticamente nulla, con una **media ponderata di tutti gli alloggi in gestione pari al 3%**.

Il gruppo morosità lavora per intervenire tempestivamente sulle situazioni di difficoltà nei pagamenti con gli strumenti adatti ad affrontare le diverse situazioni. La conoscenza dei nuclei familiari e le attività di prevenzione si aggiungono alla puntuale conoscenza dei pagamenti e delle condizioni dei soci. Questo insieme di elementi consente la riduzione del fenomeno e soprattutto ci permette di **accompagnare i soci in un percorso abitativo stabile e positivo**. Il contenimento delle morosità ci ha quindi consentito di operare una svalutazione dei crediti contenuta e in linea con le previsioni.

Come riconoscimento del lavoro sulla morosità alla fine del 2018 Dar è stata contattata da Avanzi per la realizzazione di un **corso di formazione** centrato sui temi della gestione sociale. Oltre a DAR è stata coinvolta anche Fondazione Housing Sociale. Noi siamo intervenuti tenendo il modulo formativo relativo alla gestione della morosità, presentando la nostra esperienza. La partecipazione alla realizzazione del corso ha rappresentato un piccolo ma importante riconoscimento del nostro approccio alla gestione sociale.

Sul fronte dei nuovi progetti, **ViviVoltri si è consolidato** ed è in linea con le previsioni. Il progetto si conferma come un'interessante sfida sia dal punto di vista della gestione immobiliare che sociale, per la sua dimensione e complessità. Nel corso dell'anno sono state affrontate diverse tematiche, dai conguagli delle spese condominiali all'utilizzo degli spazi comuni, in un percorso di reciproca conoscenza e confronto con i soci e gli inquilini, non sempre facile ma sempre molto aperto e produttivo.

Le gestioni di grandi interventi come ViviVoltri e **Cenni di Cambiamento**, in cui siamo Gestore Sociale ormai da 5 anni, sono una grande 'palestra' per DAR. Consentono infatti alla struttura operativa di sperimentarsi, con le fatiche che questo comporta, nelle funzioni di gestione amministrativa, tecnica e sociale **accrescendo le competenze dei singoli** e mettendo alla prova il modello di gestione integrata che caratterizza il nostro intervento. Questo è stato particolarmente evidente nell'area tecnica, che ha aumentato le sue capacità di coordinamento e intervento anche grazie alla gestione di interventi grandi e complessi.

La sfida si è allargata a due grandi temi: la **risposta all'emergenza abitativa**, attraverso il progetto di **Residenza Sociale**, e **l'offerta abitativa sociale destinata ai giovani**, attraverso **Ospitalità Solidale** e **Foyer di Via Cenni**. Questi due progetti hanno ispirato la Fondazione DAR Cesare Scarponi alla realizzazione, in partnership con altre numerose realtà pubbliche e private, ad avviare il progetto **Milano 2035 – Coalizione per l'abitare giovanile**, finanziato attraverso il programma Welfare in Azione della Fondazione Cariplo. Il progetto vede la cooperativa DAR come soggetto della rete e finanziatore, in vista del possibile ampliamento dell'offerta abitativa collaborativa destinata ai giovani.

L'ottimo risultato dei due progetti di abitare giovanile, Foyer di Via Cenni e Ospitalità Solidale, ci ha spinti infatti a cercare di costruire **nuove opportunità abitative per i giovani** che non hanno le risorse economiche per accedere agli alti costi degli affitti di Milano. I due progetti registrano un corretto equilibrio fra costi e ricavi, attraverso un'attenta gestione immobiliare e sociale. La dinamicità dei progetti giovanili e il rapporto con gli abitanti inoltre ci consentono di raccogliere tanti nuovi stimoli, anche grazie alla collaborazione con altre organizzazioni con cui lavoriamo in partnership sui progetti, e trasformarli in nuove pratiche e strumenti di intervento sociale.

Nel 2018 abbiamo messo a valore queste nostre competenze proponendoci in collaborazione con altre realtà lombarde e nazionali per **nuovi incarichi di gestione sociale** nell'ambito del programma di social housing promosso dal FIA. In particolare abbiamo partecipato alla selezione per la gestione degli interventi del Fondo Esperia, gestito da Fabrica SGR, che vedranno la prima realizzazione a Bari. Per questo progetto siamo stati coinvolti nel **network nazionale del Gestore Sociale Cooperativo**, portando le nostre competenze sulla parte di community management. La rete dei partner, con cui

abbiamo costituito un'ATI ad hoc, è composta da Finabita, Abitare Toscano, Apulia Student Service ed Experience.

A Milano abbiamo partecipato alla **call proposta da Investire SGR per la gestione dei nuovi interventi** di social housing promossi dal Fondo Immobiliare di Lombardia 1, aggiudicandoci entrambe le aree per le quali abbiamo concorso. Da un lato abbiamo costituito una **rete di gestori 'storici'**, con cui lavoriamo e collaboriamo da anni, per sperimentare in forma di laboratorio permanente la gestione sociale integrata sull'area di **Via Quintiliano**. I nostri partner sono Fondazione Casa Amica di Bergamo, la cooperativa La Cordata, Abitare Sociale Metropolitano e KService. Dall'altro lato abbiamo lavorato per la costituzione di un **network cooperativo** con il coordinamento di Finabita, che ha visto la partecipazione di DAR con Quality Living Service per l'area di **Via Moneta**. In entrambi i progetti DAR si occuperà del lavoro di community management.

Sul fronte degli investimenti il 2018 ha registrato un importante valore: sono state infatti realizzate **manutenzioni straordinarie per circa 90.000,00 €**. La metà circa per interventi realizzati per l'immobile di Via Palmieri 22 (in particolare per ulteriori migliorie della centrale termica) e per interventi di manutenzione straordinaria programmata (sostituzione infissi) negli alloggi storici di proprietà ALER, in gestione alla cooperativa ormai da più di 15 anni.

La **struttura operativa di DAR si conferma adeguata** a interpretare le sfide che la diversificazione delle attività promossa negli ultimi anni propone. I costi della struttura, in particolare quelli relativi al costo del personale, sono cresciuti perché durante il corso dell'anno sono stati effettuati nuovi inserimenti.

Il 2018 ha visto infatti la chiusura del rapporto di collaborazione con Milvia Prestinari, che per 15 anni ha lavorato nell'area amministrativa di DAR. Sempre nel 2018 la collaborazione con Matteo Busnelli, responsabile dell'area amministrazione e finanza, è stata rimodulata per il nuovo ruolo assunto da Matteo nel Dipartimento Housing di Legacoop Lombardia. L'area amministrativa ha necessitato quindi di un nuovo inserimento che assicurasse un elevato livello di professionalità e competenza: da metà luglio è entrato a lavorare con noi Pierangelo Guffanti, che ha una grande esperienza acquisita negli anni di lavoro nella cooperativa di abitanti Ferruccio Degradi.

Sempre nel corso del 2018 sono entrate nella struttura di DAR Rosa Lanzaro, in occasione della sostituzione maternità di Marianna Taborelli, e Valeria Caccia, per la sostituzione maternità di Maria Chiara Cella. Rosa ha avviato la collaborazione nei primi mesi dell'anno. Al rientro di Marianna abbiamo deciso di proseguire la collaborazione per il positivo contributo assicurato dal lavoro di Rosa e per l'aumento degli impegni derivanti dalle nuove progettazioni. Valeria ha iniziato alla fine dell'anno, prendendo il posto in segreteria di Victoria Gomez che ha invece intrapreso una nuova esperienza in DAR assumendo il coordinamento del gruppo di lavoro sulla gestione sociale.

La **qualità professionale e l'impegno messo in campo dalla struttura** operativa di DAR non si possono restituire attraverso un semplice indicatore di produttività, ma è importante rilevare come nel 2018 questa sia cresciuta. Dal 2017 infatti la produttività, calcolata con il rapporto fra fatturato e ore lavorate, è passata da 96 €/h a 100€/h.

Per rafforzare il gruppo di lavoro e le competenze relative alla gestione sociale tutta la struttura operativa ha intrapreso un **percorso di formazione** realizzato da Codici – Agenzia di Ricerca Sociale, che ha avuto un esito molto positivo sulla coesione interna della struttura e ci ha permesso di **acquisire nuovi strumenti di lavoro e di intervento**, in particolar modo sull'integrazione delle funzioni di gestione e sul rapporto con i gruppi di abitanti.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono costituite essenzialmente da opere straordinarie su immobili di proprietà ALER e del comune di Milano.

Dette unità immobiliari sono assegnate in godimento ai soci della Cooperativa.

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Gli oneri di cui sopra, sono ammortizzati con aliquote dipendenti dalla durata dei rispettivi contratti e precisamente:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Spese di ristrutturazione Corvetto	25
Spese ristrutturazione Tracia	33
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro	15
Spese di ristrutturazione Tracia 3	33
Spese di ristrutturazione Alev Vari	14
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro 2	15
Spese di Ristrutturazione Aler 2001	15
Spese di ristrutturazione Stadera	25
Spese di ristrutturazione Lodi Marescalca	30
Spese di ristrutturazione San Siro	8
Spese di ristrutturazione Barrili	8
Spese investimento Res. Sociali	8
Spese investimento Antonini	8
Spese investimento Voltri	12

Per le alte immobilizzazioni immateriali sono stati applicati i seguenti criteri:

Descrizione	Criterio
Licenze d'uso software	3 esercizi: 33,33%
Oneri pluriennali su mutui	25 esercizi : 4%

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e di ogni altro onere che la cooperativa ha dovuto sostenere affinché l'immobilizzazione potesse essere utilizzata.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati sistematicamente nel corso degli esercizi e calcolati sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

La durata economica ipotizzata per le diverse categorie ha comportato l'applicazione delle seguenti aliquote, invariate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Descrizione	Aliquote- criteri applicati
Fabbricati civili di proprietà	Non ammortizzati
Fabbricati civili costruiti con diritto di superficie	Ammortamento finanziario dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il numero degli anni di durata della concessione
Macchine elettroniche d'ufficio	anni 5, aliquota 20%
Mobili d'ufficio	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
Arredi via Antonini	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
Centrale Termoelettrica Stadera	anni 12, aliquota 9%
Spese investimento Foyer	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non viene mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Come già relazionato negli esercizi precedenti, gli immobili civili non sono stati ammortizzati nonostante siano, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili

e, quindi, teoricamente ammortizzabili per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

Secondo il testo unico imposte sui redditi, l'immobile civile locato, in questo caso assegnato in godimento al socio, non può essere considerato strumentale all'attività d'impresa. In tal caso il bene forma l'oggetto e non il mezzo dell'attività svolta ed il reddito viene determinato in base al capo II del titoli I del Tuir.

Nell'esercizio 2005, detti immobili sono stati rivalutati in base alla Legge 23/12/2005 n° 266 secondo le disposizioni contenute nell'art. 1 commi da 469 a 476.

La cooperativa ha scelto di rivalutare la categoria omogenea degli immobili civili e quindi non ammortizzabili per le ragioni in precedenza esposte.

L'imposta sostitutiva è stata imputata a diretta riduzione del saldo attivo risultante dalla rivalutazione.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni fatte trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, delle immobilizzazioni stesse.

Ciò rispecchia anche i criteri dettati dalla Legge di cui sopra.

Nell'esercizio 2008, gli immobili civili appartenenti alla categoria omogenea " immobili di proprietà fiscalmente non soggetti ad ammortamento" sono stati rivalutati ai sensi dell'art. 15 del DL 385/2008, nei limiti del valore di comune commercio.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistono in partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non ci sono partecipazioni che rappresentano un investimento durevole.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c..

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni , in particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti.
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio e indici

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società e i principali indici di bilancio.

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	551.810	-250.555	301.255
Danaro ed altri valori in cassa	4.282	44	4.326
Azioni ed obbligazioni non immob.	0	0	0
Crediti finanziari entro i 12 mesi	183.030	6.186	189.216
Altre attività a breve	0	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	739.122	-244.325	494.797
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	102.785	102.785
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	609.391	161.274	770.665
Altre passività a breve	0	0	0
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	609.391	264.059	873.450
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	129.731	-508.384	-378.653

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	0	0	0
Altri crediti non commerciali	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	3.300.449	-201.785	3.098.664
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)	1.521.401	-77.099	1.444.302
Altre passività a medio/lungo periodo	0	0	0
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	4.821.850	-278.884	4.542.966
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-4.821.850	278.884	-4.542.966
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-4.692.119	-229.500	-4.921.619

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.928.457		2.103.031	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	0	0	0	0
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.046.096	54,25	1.240.094	58,97
VALORE AGGIUNTO	882.361	45,75	862.937	41,03

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione accessoria	46.642	2,42	52.296	2,49
Costo del lavoro	349.059	18,10	408.642	19,43
Altri costi operativi	60.174	3,12	61.744	2,94
MARGINE OPERATIVO LORDO	519.770	26,95	444.847	21,15
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	253.350	13,14	229.654	10,92
RISULTATO OPERATIVO	266.420	13,82	215.193	10,23
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-165.049	-8,56	-159.460	-7,58
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	101.371	5,26	55.733	2,65
Imposte sul reddito	33.492	1,74	14.562	0,69
Utile (perdita) dell'esercizio	67.879	3,52	41.171	1,96

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.332.439	6.065.807	190.266	9.588.512
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.461.767	287.330		2.749.097
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	870.672	5.778.477	190.266	6.839.415
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	93.059	50.984	3.126	147.169
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	3.088	3.088
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	3	3
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	128.563	56.576		185.139
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	(35.504)	(5.592)	6.211	(34.885)

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di fine esercizio				
Costo	3.425.498	6.116.791	196.477	9.738.766
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.590.330	343.906		2.934.236
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	835.168	5.772.885	196.477	6.804.530

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia in sintesi, i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	3.312.029	0	15.610	0	0	0	4.800	3.332.439
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.446.524	0	14.859	0	0	0	384	2.461.767
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	865.505	0	751	0	0	0	4.416	870.672
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	86.449	0	6.610	0	0	0	0	93.059
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	125.922	0	2.449	0	0	0	192	128.563
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(39.473)	0	4.161	0	0	0	(192)	(35.504)
Valore di fine esercizio								
Costo	3.398.478	0	22.220	0	0	0	4.800	3.425.498
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.572.446	0	17.308	0	0	0	576	2.590.330
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	826.032	0	4.912	0	0	0	4.224	835.168

Si riporta di seguito la movimentazione in dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Descrizione spese	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO CORVETTO	122.501	1.278	0	123.779
SPESE INVESTIMENTO TRECCELLA	195.947	0	0	195.947
SPESE INVESTIMENTO TRACIA	71.550	0	0	71.550
SPESE INVESTIMENTO Q.OGGIARO	294.020	6.620	0	300.640
SPESE INVESTIMENTO ALER VARI	315.185	19.739	0	334.924
SPESE INVESTIMENTO Q.OGGIARO 2	303.360	10.194	0	313.554
SPESE INVESTIMENTO TRACIA 3	15.225	3.050	0	18.275
SPESE INVESTIMENTO ALER 2001	131.258	0	0	131.258

Descrizione spese	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO STADERA	1.394.823	15.959	0	1.410.782
SPESE INVESTIMENTO LODI BAY	9.233	0	0	9.233
SPESE INVESTIMENTO LODIMARESCALCA	172.521	0	0	172.521
SPESE INVESTIMENTO SAN SIRO	228.072	1.730	0	229.802
SPESE INVESTIMENTO RESID.SOCIALE	14.221	8.992	0	23.213
SPESE INVESTIMENTO BARRILI	28.969	5.302	0	34.271
SPESE INVESTIMENTO ANTONINI	6.328	0	0	6.328
SPESE INVESTIMENTO VOLTRI	8.815	13.584	0	22.400
ONERI PLURIENNALI MUTUI	4.800	0	0	4.800
LICENZE D'USO SOFTWARE	15.610	6.610	0	22.220
Arrotondamenti	1	0	0	1
Totali	3.332.439	93.058	0	3.425.498

Fondi Ammortamenti	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to 2018	Saldo finale
CORVETTO	122.501	0	0	319	122.820
TRECELLA	195.947	0	0	0	195.947
TRACIA	68.583	0	0	1.483	70.066
Q.OGGIARO	287.879	0	0	4.254	292.133
ALER VARI	314.682	0	0	5.676	320.358
Q.OGGIARO 2	301.126	0	0	3.155	304.281
TRACIA 3	15.225	0	0	1.017	16.242
ALER 2001	123.271	0	0	2.662	125.933
STADERA	744.697	0	0	57.504	802.201
LODI BAY	9.233	0	0	0	9.233
LODIMARESCALCA	53.673	0	0	5.751	59.424
SAN SIRO	179.749	0	0	31.550	211.299
RESID.SOCIALE	6.475	0	0	4.184	10.659
SEDE BARRILI	19.787	0	0	5.704	25.491

Fondi Ammortamenti	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to 2018	Saldo finale
ANTONINI	3.164	0	0	791	3.955
VOLTRI	529	0	0	1.873	2.402
ONERI PLURIENNALI MUTUI	384	0	0	192	576
LICENZE D'USO SOFTWARE	14.858	0	0	2.449	17.307
Arrotondamenti	4	0	0	0	3
Totali	2.461.767	0	0	128.564	2.590.330

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il seguente prospetto evidenzia in sintesi, i movimenti delle immobilizzazioni materiali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.888.684	0	0	177.123	0	6.065.807
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	193.290	0	0	94.040	0	287.330
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	5.695.394	0	0	83.083	0	5.778.477
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	16.438	0	0	34.546	0	50.984
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	39.673	0	0	16.903	0	56.576
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(23.235)	0	0	17.643	0	(5.592)
Valore di fine esercizio						
Costo	5.905.122	0	0	211.669	0	6.116.791
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	232.963	0	0	110.943	0	343.906
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	5.672.159	0	0	100.726	0	5.772.885

Si riporta di seguito la movimentazione in dettaglio delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
IMMOBILE AFFORI	288.301	0	0	288.301
IMMOBILE VAILATE	194.444	0	0	194.444
IMMOBILE SALASCO	186.700	0	0	186.700
IMMOBILE GRAZIOLI	1.684.807	8.508	0	1.693.315
IMMOBILE SEREGNO	1.229.381	6.330	0	1.235.711
IMMOBILE CERNUSCO	184.617	0	0	184.617
IMMOBILE CORMANO	2.120.435	1.600	0	2.122.035

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
MOBILI VAILATE	14.834	0	0	14.834
MOBILI AFFORI	362	0	0	362
MOBILI UFFICIO	5.618	1.466	0	7.084
MOBILI RESIDENZA SOCIALE	17.764	0	0	17.764
MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO	42.532	2.459	0	44.991
TELEFONI CELLULARI	1.900	0	0	1.900
ALTRI BENI INF.AL MILIONE	2.156	95	0	2.251
CENTRALE STADERA	48.609	29.675	0	78.285
ARREDI FOYER	28.000	0	0	28.000
ARREDI ALLEST.OSPITALITA' SOLIDALE	15.349	849	0	16.198
Arrotondamenti	-2	2	0	-1
Totali	6.065.807	50.984	0	6.116.791

Fondi Ammortamento	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo finale
AFFORI	0	0	0	0	0
VAILATE	0	0	0	0	0
SALASCO	0	0	0	0	0
GRAZIOLI	0	0	0	0	0
SEREGNO	155.829	0	0	14.428	170.257
CERNUSCO	0	0	0	0	0
CORMANO	37.461	0	0	25.245	62.706
MOBILI VAILATE	14.834	0	0	0	14.834
MOBILI AFFORI	362	0	0	0	362
MOBILI UFFICIO	4.263	0	0	492	4.754
MOBILI RESIDENZA SOCIALE	8.450	0	0	2.328	10.778
MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO	40.672	0	0	1.131	41.803
TELEFONI CELLULARI	1.900	0	0	0	1.900
ALTRI BENI INF.AL MILIONE	2.156	0	0	95	2.251

Fondi Ammortamento	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo finale
CENTRALE STADERA	15.137	0	0	7.046	22.183
ARREDI FOYER	1.680	0	0	3.060	5.040
ARREDI ALLEST.OSPITALITA' SOLIDALE	4.587	0	0	2.451	7.038
Totali	287.330	0	0	56.576	343.906

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) Altre imprese	7.236	25		7.261
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) Verso altri	183.030	6.190	4	189.216
Altri titoli				
Strumenti finanziari derivati attivi				

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Arrotondamento				
Totali	190.266	6.215	4	196.477

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il seguente prospetto evidenzia la formazione e la composizione dei crediti immobilizzati (art. 2427, punto 2 del Codice Civile), nonché gli importi con scadenza superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso altri	183.030	6.186	189.216	189.216	0	0
Totale crediti immobilizzati	183.030	6.186	189.216	189.216	0	0

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	295.078	28.683	323.761	323.761	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.632	27.527	47.159	47.159	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	67.467	105.028	172.495	172.495	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	382.177	161.238	543.415	543.415	0	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	323.761	323.761
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	47.159	47.159
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	172.495	172.495
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	543.415	543.415

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CLIENTI ITALIA	295.078	323.761	28.683
Totale crediti verso clienti	295.078	323.761	28.683

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti IRES	0	19.273	19.273
Crediti IVA	18.456	26.710	8.254
Altri crediti tributari	1.176	1.176	0
Arrotondamento	0	0	0
Totali	19.632	47.159	27.527

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	67.467	172.495	105.028
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	4.737	0	-4.737
Altri crediti:			
- altri	62.730	172.495	109.765
Totale altri crediti	67.467	172.495	105.028

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	551.810	(250.555)	301.255
Assegni	450	(450)	0
Denaro e altri valori in cassa	3.832	494	4.326
Totale disponibilità liquide	556.092	(250.511)	305.581

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	15.245	16.909	32.154
Totale ratei e risconti attivi	15.245	16.909	32.154

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	15.245	32.154	16.909
- su polizze assicurative	11.819	2.136	-9.683
- su servizi telefonici	513	1	-512
- su canoni servizi vari	298	5.051	4.753
- su altri	2.536	0	-2.536
- Imposta di registro	79	0	-79
- altri	0	24.966	24.966
Ratei attivi:			
- su canoni	0	0	0
- altri	0	0	0
Totali	15.245	32.154	16.909

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 1.209.899 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	832.943	0	0	6.670	30.533	0		809.080
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva legale	9.081	0	0	20.364	0	0		29.445
Riserve statutarie	610	0	0	34.474	0	0		35.084
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	249.986	0	0	45.133	0	0		295.119
Totale altre riserve	249.986	0	0	45.133	0	0		295.119
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0	0	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	67.879	0	0	67.879	0	0	41.171	41.171
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	1.160.499	0	0	174.520	30.533	0	41.171	1.209.899

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Contributo tavola Valdese	23.992
Riserva Contributo Fondazione Cariplo	172.178
Riserva Contributo CCIA	653
Riserva da Donazione	30.987
Riserva indivisibile	67.306
Riserva per conversione in Euro	1
Arrotondamenti	2
Totale	295.119

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	809.080			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	0	C	B	0	0	0
Riserva legale	29.445	U	B	29.445	0	0
Riserve statutarie	35.084	C-U	B	35.084	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	0			0	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	295.119	C	B	295.119	0	0
Totale altre riserve	295.119			295.119	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			0	0	0
Utili portati a nuovo	0			0	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	0
Totale	1.168.728			359.648	0	0
Quota non distribuibile				359.648		
Residua quota distribuibile				0		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Altre riserve	295.119	C	B	295.118
Totale	295.119			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli eventuali anticipi corrisposti.

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	86.950
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	23.554
Utilizzo nell'esercizio	1.322
Altre variazioni	0
Totale variazioni	22.232
Valore di fine esercizio	109.182

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	2.130.792	(79.874)	2.050.918	606.616	1.444.302	0
Debiti verso banche	3.300.449	(99.000)	3.201.449	102.785	3.098.664	2.646.115
Debiti verso altri finanziatori	0	164.049	164.049	164.049	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	302.841	122.143	424.984	424.984	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	35.885	(12.960)	22.925	22.925	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.226	622	13.848	13.848	0	0
Altri debiti	762.218	(274.406)	487.812	487.812	0	0
Totale debiti	6.545.412	(179.428)	6.365.984	1.823.019	4.542.966	2.646.115

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	0	102.785	102.785
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	0	102.785	102.785
Anticipi su crediti	0	0	0
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	3.300.449	3.098.664	-201.785
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	3.300.449	3.098.664	-201.785
Anticipi su crediti	0	0	0
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
Totale debiti verso banche	3.300.449	3.201.449	-99.000

I debiti verso le banche hanno registrato la seguente principale variazione: decremento per rimborsi quote capitali mutui per € 99.000 per una rappresentazione veritiera e corretta, le quote di mutuo scadenti entro l'esercizio successivo sono state specificatamente evidenziate.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, si precisa che a fronte dei mutui contratti è stata rilasciata ipoteca di primo grado sui fabbricati di proprietà, come dettagliato nel seguente prospetto:

- “Banca Popolare di Milano Spa”: mutuo acceso nel 2008 dal “Consorzio Cooperativo Ca’ Granda Sc” per originari € 1.800.000, accollato a “Dar=Casa Sc” con rogito del 2009, residuo di € 1.518.658 – iscritta ipoteca di € 3.600.000 sull’immobile di via Grazioli don Bartolomeo 33, Milano;

- “Banca Prossima Spa”: mutuo acceso nel 2016 per originari € 1.600.000, residuo € 1.516.899 – iscritta ipoteca per € 3.200.000 sull’immobile di via Leonardo da Vinci 84, Cormano;
- “Banca Popolare Etica Sca”: mutuo acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo € 80.112 – iscritta ipoteca per € 400.000 sull’immobile di via Goito 7, Seregno;
- “Banca Popolare Etica Sca”: mutuo acceso nel 2009 per originari € 140.000, residuo € 85.781 – iscritta ipoteca per € 280.000.

Sull’immobile di via Grazioli oltre all’ipoteca a favore di “Banca Popolare di Milano Spa”, è stata rilasciata in data 24 giugno 2010 ipoteca a favore di “Regione Lombardia” per € 1.081.185, a fronte del contributo erogato per pari importo.

Sull’immobile di via Leonardo da Vinci oltre all’ipoteca a favore di “Banca Prossima Spa”, è stata rilasciata in novembre 2016 ipoteca a favore di “Regione Lombardia” per € 1.064.801, a fronte del contributo erogato per pari importo.

I debiti verso altri finanziari comprende il debito verso il Comune di Seregno di nominali € 221.784, infruttifero, scadente nel 2036 che – analogamente al precedente esercizio – è stato valutato al valore attuale computato al tasso del 2%, pari ad € 158.174 (2017: € 155.073).

Il 2% è il tasso minimo garantito dal Contratto finanziario di capitalizzazione a premio unico sottoscritto da Dar=Casa a fine 2010, costituito da polizza emessa da “Vittoria Assicurazioni Spa” con beneficiario il Comune di Seregno. Il Fondo di riferimento, denominato “Rendimento mensile” ha registrato nell’esercizio 2018 un rendimento del 3,01%, di cui non meno dell’80% da retrocedere al sottoscrittore.

Il medesimo tasso fisso minimo garantito è stato applicato per la valutazione del debito verso il Comune di Seregno e per la valutazione del credito verso “Vittoria Assicurazioni Spa”.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	302.841	424.984	122.143
Fornitori entro esercizio:	150.283	265.037	114.754
Fatture da ricevere entro esercizio:	152.558	159.946	7.388
Arrotondamento		1	
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Fornitori oltre l'esercizio:	0	0	0
Fatture da ricevere oltre esercizio:	0	0	0
- altri	0	0	0
Arrotondamento	0	0	
Totale debiti verso fornitori	302.841	424.984	122.143

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRES	20.556	0	-20.556
Debito IRAP	0	353	353
Imposte e tributi comunali	0	0	0
Erario c.to IVA	0	5.891	5.891
Erario c.to ritenute dipendenti	7.946	9.550	1.604
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	1.418	1.332	-86
Erario c.to ritenute altro	5.910	5.747	-163
Debiti per altre imposte	55	52	-3
Totale debiti tributari	35.885	22.925	-12.960

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	13.081	13.848	767
Debiti verso Inail	146	0	-146
Arrotondamento	-1	0	1
Totale debiti previd. e assicurativi	13.226	13.848	622

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	762.218	487.812	-274.406
Debiti verso dipendenti/assimilati	14.885	18.552	3.667
Debiti verso amministratori e sindaci	0	0	0
Debiti verso soci	0	198.223	198.223
Debiti per note di credito da emettere	51.679	8.983	-42.696
Altri debiti:			
- altri	695.654	262.054	-433.600
b) Altri debiti oltre l'esercizio	0	0	0
Debiti verso dipendenti/assimilati	0	0	0
Debiti verso amministratori e sindaci	0	0	0
Debiti verso soci	0	0	0
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
Totale Altri debiti	762.218	487.812	-274.406

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	2.050.918	2.050.918
Debiti verso banche	3.201.449	3.201.449
Debiti verso altri finanziatori	164.049	164.049
Acconti	-	0
Debiti verso fornitori	424.984	424.984
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	-	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
Debiti tributari	22.925	22.925
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.848	13.848
Altri debiti	487.812	487.812
Debiti	6.365.984	6.365.984

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

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	0	3.201.449	0	0	3.201.449	3.164.535	6.365.984

Finanziamenti effettuati da soci della società

Informazioni sui finanziamenti effettuati dai soci

La cooperativa ha in essere un prestito sociale organizzato e gestito nel pieno rispetto di apposito e specifico “Regolamento”, approvato, nonché delle cogenti prescrizioni dettate in materia dal D.L.gs.385/1993. Non v'è dubbio che il prestito sociale rappresenti uno degli istituti tipici delle società cooperative che, unitamente ad altri, le caratterizza rispetto alle altre società di capitali.

La cosiddetta raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della legge 17 febbraio 1971 n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti.

Da un punto di vista squisitamente fiscale, i prestiti sono regolati dall'art. 13 del D.P.R. 601/73, in forza del quale è riconosciuta una agevolazione allorché siano osservati i parametri di seguito indicati:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio- persona fisica stabilito dall'articolo 10 della Legge n. 59/92 (e successivi adeguamenti triennali rivisti dall'art. 21 stessa Legge) è pari a € 73.054,21, per le cooperative di produzione e lavoro, le cooperative agricole e le cooperative edilizie ed Euro 36.527,10 per le restanti cooperative (decreto Ministero delle attività produttive, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze per il triennio 2016-2017-2018);
- Gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- La cooperativa deve esser iscritta nell'apposito albo (già registro prefettizio), e rispettare in forma e sostanza i requisiti mutualistici.

In tale alveo, in favore dei prestiti effettuati dai Soci (persone fisiche) trovano applicazione i dettami previsti dal combinato disposto di cui al richiamato art. 13 e dall'art.20 della Legge n. 216/74 – in virtù del quale gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai Soci subiscono una ritenuta alla fonte a titolo di imposta nella misura del 26%.

Va altresì tenuto in debita considerazione quanto contenuto nella Legge finanziaria 2005 (Legge n. 311 del 30.11.2004) la quale al comma 465, ha limitato , con effetto a partire dall'esercizio 2004, la deducibilità degli interessi passivi stabilendo che: *"Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73, sono indeducibili per la parte che eccede l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%.*

La normativa sul prestito sociale, è stata recentemente oggetto di importanti revisioni con impatto diretto su quelli in corso e su quelli da deliberare in futuro. La Banca d'Italia con delibera n. 584 del 08 novembre 2016, ha approvato nuove disposizioni regolamentari per la raccolta del risparmio presso soggetti diversi dalle banche.

La sezione V della predetta delibera, si occupa della raccolta del risparmio presso i soci e chiarisce che " le società possono raccogliere risparmio presso i soci purché tale facoltà sia prevista nello Statuto", fermo restando che " è comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata".

Il paragrafo 3 della Sezione V in esame, si occupa delle cooperative e si evidenziano tre principali novità rispetto a quelle fino ad oggi applicate:

1. "Le società cooperative possono effettuare raccolta del risparmio presso i propri soci". Lo status di socio è l'unico requisito richiesto, nessuna correlazione viene evidenziata rispetto all'anzianità del socio stesso.
2. "L'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato" costituisce il limite patrimoniale da moltiplicare per tre oltre il quale non è consentita la raccolta di risparmio.

La presenza di specifiche garanzie che assistono l'emissione del prestito sociale, consentono alla cooperativa l'innalzamento del limite patrimoniale al quintuplo del patrimonio.

Viene inoltre precisato che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Nel nuovo regolamento non è più possibile maggiorare il valore del patrimonio di un ammontare pari al 50 per cento della differenza, qualora positiva, tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale e/o residenziale, considerato ai fini della determinazione dell'ICI (ora IMU) ed il valore di carico in bilancio degli stessi, al netto dei fondi ammortamento, con informativa, al riguardo, in nota integrativa.

3. La raccolta del risparmio a vista è comunque preclusa ai soggetti diversi da quelli finanziari. Per raccolta a vista si intende quella che può essere rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento o con preavviso inferiore a 24 ore.

Qui di seguito viene rappresentato il prospetto a dimostrazione del rispetto dei limiti precedentemente illustrati.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto -

Raccolta di risparmio presso Soci

I	DESCRIZIONE	31/12/2018
A	Valore del prestito sociale	2.050.918
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.160.500
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	3.481.500

- Variazioni del prestito sociale -

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2017	2.130.793
	Versamenti del periodo	82.246
	Interessi capitalizzati	16.914
	Prelevi del periodo	179.036
	Saldo al 31.12.2018	2.050.918

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2014	2015	2016	2017	2018
Prestito sociale	2.167.073	2.180.078	2.162.993	2.130.793	2.050.918
N. Soci prestatori a fine anno	148	151	144	143	140
N. Soci prestatori ammessi nell'anno	0	6	0	0	1
N. Soci prestatori receduti nell'anno	2	3	7	1	4

Indice di struttura finanziaria.

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che: *“Un indice di struttura finanziaria inferiore a 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società”.*

Considerato che i prestiti sociali non vincolati sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

Indice di struttura finanziaria				
		(Pat + Dm/l) / AI		
	Patrimonio netto		1.209.899	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestiti sociali vincolati		1.444.302	
4	verso banche		3.098.664	
6	Acconti		0	
14	Altri debiti		0	
	Totale debiti medio/lunghi		4.542.966	
A	Totale Pat + Dm/l		5.752.865	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		835.168	
	II - Materiali		5.772.885	
	III finanziarie		196.477	
B	Totale AI		6.804.530	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0.85	inf a 1

Se si considerasse il Prestito Sociale non vincolato non interamente come debito a breve, ma tenendo conto dell'andamento storico del prestito in cooperativa, ipotizziamo che solo un 30% è da considerarsi a breve, l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

Indice di struttura finanziaria				
(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		1.209.899	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
	Prestiti sociali vincolati		1.444.302	
3	70 % Prestiti sociali non vincolati (606.616 x 70%)		424.631	
4	verso banche		3.098.664	
6	Acconti		0	
14	Altri debiti		0	
	Totale debiti medio/lunghi		4.967.597	
A	Totale Pat + Dm/I		6.177.496	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		835.168	
	II - Materiali		5.772.885	
	III finanziarie		196.477	
B	Totale AI		6.804.530	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0.91	inf 1

In questo caso l'indice di struttura finanziaria A / B è pari 0.91 e quindi si avvicina al parametro dell'unità

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	68	157	225
Risconti passivi	0	390	390
Totale ratei e risconti passivi	68	547	615

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	1.928.457	2.103.031	174.574	9,05
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0	0
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0	0	0	0
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0	0
Altri ricavi e proventi	46.642	52.296	5.654	12,12
Totali	1.975.099	2.155.327	180.228	

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	2.103.031
Totale	2.103.031

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
REGIONE LOMBARDIA	2.103.031
Totale	2.103.031

La voce "Altri ricavi e proventi" è rappresentata dal seguente prospetto .

Rimborso distacco personale	8.229
Donazioni	2.726
Rimborso sinistri	15.226
Contributo spese Vailate	3.300
Altri ricavi	1.846
Rimborso spese legali	10.749
Altri proventi	850
Rimborso Spese da soci	320
Sopravvenienze attive	9.045
Abbuoni-arrotondamenti attivi	5
Totale	52.296

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0
Per servizi	209.893	234.613	24.720	11,78
Per godimento di beni di terzi	836.203	1.005.481	169.278	20,24
Per il personale:				
a) salari e stipendi	265.551	301.727	36.176	13,62
b) oneri sociali	63.515	83.361	19.846	31,25
c) trattamento di fine rapporto	19.993	23.554	3.561	17,81

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	108.341	128.563	20.222	18,67
b) immobilizzazioni materiali	53.296	56.576	3.280	6,15
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0	0
d) svalut.ni crediti att. circolante	91.713	0	-91.713	-100,00
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	44.515	44.515	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	60.174	61.744	1.570	2,61
Arrotondamento	0	0	0	
Totali	1.708.679	1.940.134	231.455	

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	136.884
Altri	23.239
Totale	160.123

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su prestiti obbligazionari						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					15	15
Interessi su finanziamenti						
Interessi da crediti commerciali						
Altri interessi attivi					648	648
Utili spettanti ad associato in partecipazione di capitale/misto						
Altri proventi						
Totali					663	663

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	33.492	-18.930	-56,52	14.562
Imposte relative a esercizi precedenti	0	0	0	0
Imposte differite	0	0	0	0
Imposte anticipate	0	0	0	0
Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza	0	0	0	0
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale	0	0	0	0
Totali	33.492	-18.930		14.562

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato ante Ires	55.380	
Onere fiscale teorico %	24	13.291
- Irap	353	
- spese autovetture spese telefoniche	1.325	
- sopravvenienze passive Svalutazione crediti	42.611	
- spese telefoniche Redditi determinati catastalmente	286.949	
- spese Immobili strumentali	124.404	
- costi indeducibili Interessi prestiti sociali	4.192	
- ammortamento indeducibile	39.673	
- sopravvenienze passive	13.741	
- altri oneri non deducibili	857	
Totale variazioni in aumento	514.105	
- deduzione IRAP	0	
- sopravvenienze attive	0	
- quota non imponibile utili	-31.567	
- proventi relativi agli immobili non strumentali	-384.342	
- spese nel limite del 15%	-17.737	
- altre variazioni in diminuzione	-25.131	
- svalutazione crediti tassato	-51.168	
- deduzione 6% Previdenza Complementare	-59	
Totale variazioni in diminuzione	-510.002	
deduzione per ACE	-279	
Imponibile IRES	59.204	
IRES corrente per l'esercizio		14.209
		918

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP : RETRIBUZIONI E ALTRI COMPENSI	404.134	
Onere fiscale teorico %	3,90	15.761
Deduzioni:		
- INAIL	871871	
- Contributi previdenziali	78.91778.917	
- Spese per apprendisti, add. ricerca e sviluppo	122.833122.833	
- Deduzione del costo residuo del personale	184.471184.471	
Totale deduzioni	387.092-387.092	
Ulteriore deduzione	-8.000	
Imponibile IRAP	9.042	
IRAP corrente per l'esercizio		353
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		-15.408

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione del personale dipendente alla data del 31/12/2018.

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	1
Impiegati	10
Operai	1
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	12

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2018, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	0	0
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.500
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate.

	Importo
Impegni	0
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	0
di cui nei confronti di imprese controllate	0
di cui nei confronti di imprese collegate	0
di cui nei confronti di imprese controllanti	0
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
Garanzie	247.400
di cui reali	247.400
Passività potenziali	0

Dettaglio Fideiussioni da noi prestate a terzi

Comune di Milano per residenze sociali	scadenza 22.08.2021	77.200
Banca Popolare di Sondrio per mutuo contratto da nostro socio	scadenza 31.07.2025	27.000
Banca Popolare di Sondrio per mutuo contratto da nostro socio	scadenza 31.07.2025	27.000
Comune di Milano per Ospitalità Solidale a garanzia della concessione di gestione a favore dell'ente pubblico	scadenza 31.05.2019	43.200
Fondo Torre SGR per contratto locazione Voltri	scadenza 20.12.2026	100.000
Totale		247.400

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2018 né patrimoni né finanziamenti finalizzati ad affari specifici.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della cooperativa.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Cooperativa non utilizza strumenti derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c.2, art. 2428 c.c., si comunica che la Cooperativa non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e della Società controllante.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società cooperative - sezione cooperative a mutualità prevalente - al numero A104205 - Cooperative Edilizie di Abitazione, come richiesto dall'ultimo comma, dell'articolo 2512, c.c.

La stessa, come previsto dall'art. 2512 C. C., svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni o servizi.

La condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è dimostrata dai dati contabili sotto riportati:

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A1

	Totale	Riferito ai soci	% sul totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Voce A1)	2.103.031	1.557.907	74,08 %

La condizione di oggettiva prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è pertanto raggiunta: i ricavi verso i soci rappresentano il 74,08% dei ricavi totali (precedente rapporto: 78,2%).

Nel caso si realizzino contestualmente più tipi di scambio mutualistico, la condizione di prevalenza è documentata facendo riferimento alla media ponderata delle percentuali dei rapporti precedenti.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Compagine sociale e ammissione nuovi soci

In relazione a quanto disposto dall'art. 2528 cod.civ. si segnala che in merito all'ammissione dei nuovi soci l'organo amministrativo ha assunto le seguenti deliberazioni:

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, e in particolare nei confronti dei soci richiedenti alloggio, anche nel 2018 sono stati seguiti i criteri contenuti nel "Regolamento per l'assegnazione in godimento di alloggi". Premesso che per gli alloggi di proprietà di terzi la concessione è effettuata con i limiti nascenti dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità, non possono ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo nella stessa regione, né i soci che abbiano in corso un rapporto locatizio o di concessione relativo a un alloggio idoneo nella stessa provincia a loro attribuito in godimento dalla Cooperativa.

Non possono inoltre ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci il cui nucleo familiare sia titolare di reddito superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione. Ai fini di cui al comma precedente si intende per nucleo familiare l'insieme delle persone che abiteranno nell'alloggio.

L'attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche o ad associazioni con i requisiti e per i fini di cui all'ultimo capoverso del comma 1 dell'art. 4 dello Statuto.

N° Soci al 31.12. 2017	1.555
Domande di ammissione pervenute nel 2017, accolte nel 2018	2
Domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2018	42
Recessi di soci nel 2018	25
N° Soci al 31.12.2018	1.574
Domande di ammissione pervenute nel 2018 In attesa di accettazione	0

Legge n. 59/92

I criteri seguiti nella gestione sociale per il raggiungimento degli scopi statutari appaiono conformi a quanto regolamentato dall'art. 2 della Legge n. 59/92.

In particolare, come già anticipato in esordio di relazione al punto "Note informative sulla gestione – Ammissione dei nuovi soci (art.2428 C.C.)", il raggiungimento dello scopo mutualistico si realizza nei fatti attraverso un trasparente procedimento di prenotazioni ed assegnazioni, che prevede il preventivo vaglio del possesso da parte dell'istante dei requisiti richiesti.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge n. 904/1977, si attesta che risulta esclusa la possibilità di distribuire le riserve indivisibili tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita dell'ente che all'atto del suo scioglimento.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	12.351
- a Riserva indivisibile	27.585
- a Fondi Mutualistici	1.235
Totale	41.171

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 28 marzo 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

TRAVAGLINI SARA

Il sottoscritto TRAVAGLINI SARA, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 D.P.R. 445/2000, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.