

DAR CASA SOCIETA'COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ANTON GIULIO BARRILI 21 20141 MILANO MI
Codice Fiscale	10245980155
Numero Rea	Milano 1359299
P.I.	10245980155
Capitale Sociale Euro	832.943 i.v.
Forma giuridica	Societa' cooperative e loro consorzi iscritti nei registri prefettizi e nello sched. 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
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A104205

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	870.672	930.725
II - Immobilizzazioni materiali	5.778.477	5.794.199
III - Immobilizzazioni finanziarie	190.266	175.414
Totale immobilizzazioni (B)	6.839.415	6.900.338
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	382.177	718.082
Totale crediti	382.177	718.082
IV - Disponibilità liquide	556.092	502.871
Totale attivo circolante (C)	938.269	1.220.953
D) Ratei e risconti	15.245	19.867
Totale attivo	7.792.929	8.141.158
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	832.943	832.772
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	9.081	5.592
V - Riserve statutarie	610	610
VI - Altre riserve	249.986	241.845
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	67.879	11.631
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.160.499	1.092.450
B) Fondi per rischi e oneri	0	60.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	86.950	67.197
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.723.562	1.969.640
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.821.850	4.939.996
Totale debiti	6.545.412	6.909.636
E) Ratei e risconti	68	11.875
Totale passivo	7.792.929	8.141.158

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.928.457	1.326.510
5) altri ricavi e proventi		
altri	46.642	42.047
Totale altri ricavi e proventi	46.642	42.047
Totale valore della produzione	1.975.099	1.368.557
B) Costi della produzione		
7) per servizi	209.893	191.295
8) per godimento di beni di terzi	836.203	471.877
9) per il personale		
a) salari e stipendi	265.551	223.517
b) oneri sociali	63.515	54.150
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	19.993	16.945
c) trattamento di fine rapporto	19.993	16.945
Totale costi per il personale	349.059	294.612
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	161.637	163.034
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	108.341	122.974
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	53.296	40.060
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	91.713	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	253.350	163.034
14) oneri diversi di gestione	60.174	93.113
Totale costi della produzione	1.708.679	1.213.931
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	266.420	154.626
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	736	580
Totale proventi diversi dai precedenti	736	580
Totale altri proventi finanziari	736	580
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	165.785	130.653
Totale interessi e altri oneri finanziari	165.785	130.653
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(165.049)	(130.073)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	101.371	24.553
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	33.492	12.922
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	33.492	12.922
21) Utile (perdita) dell'esercizio	67.879	11.631

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2017 31-12-2016

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	67.879	11.631
Imposte sul reddito	33.492	12.922
Interessi passivi/(attivi)	165.049	130.073
(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	266.420	154.626
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	161.637	163.034
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	19.993	16.945
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	181.630	179.979
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	448.050	334.605
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(30.334)	(30.654)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(98.322)	103.282
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.622	(10.003)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(11.807)	2.173
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	216.056	(85.067)
Totale variazioni del capitale circolante netto	80.215	(20.269)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	528.265	314.336
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(165.049)	(130.073)
(Imposte sul reddito pagate)	(19.576)	(1.871)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(60.000)	60.000
Altri incassi/(pagamenti)	(240)	(154)
Totale altre rettifiche	(244.865)	(72.098)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	283.400	242.238
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(37.574)	13.176
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(48.288)	(10.179)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(14.852)	(741)
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)	(100.714)	2.256
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(12.756)
Accensione finanziamenti	(129.637)	87.927
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	171	5.952
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1)	1
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(129.467)	81.124
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	53.219	325.618
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	497.519	174.328
Assegni	811	0
Danaro e valori in cassa	4.541	2.926
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	502.871	177.254
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine 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 fine esercizio	556.092	502.871
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, 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 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, conseguentemente i crediti ed i debiti non sono stati valutati con il criterio del costo ammortizzato, obbligatorio 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, salvo quanto illustrato in precedenza.

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

COMMENTI GESTIONALI E CENNI PREVISIONALI

Signori soci,

L'assemblea di quest'anno rappresenta un momento importante per DAR. Dopo anni di perdite e difficoltà viene confermato, così come accaduto con l'esercizio 2016, un risultato economico positivo che per il 2017 è di oltre 67.000 euro.

È il consolidamento di un percorso di risanamento che ha visto nello scorso anno il primo segnale positivo e che conferma le strategie di assestamento e di sviluppo che la cooperativa ha messo in campo negli ultimi anni.

Viene quindi confermato quanto prospettato nei Cenni Gestionali 2016 e cioè che possiamo parlare di un consolidamento non episodico né casuale ma che presenta una prospettiva di stabilità nel tempo.

L'avvio di progetti di gestione e l'impegno nell'ampliamento dell'intervento della cooperativa verso nuovi target è quindi risultato vincente, accanto al lavoro di gestione ordinaria del patrimonio destinato ai soci che rappresenta il cuore della missione di DAR.

Il progetto di gestione sociale di Cenni di Cambiamento conferma i risultati degli scorsi anni e si integra con l'acquisizione del "Foyer di Via Cenni", avviato dalla Fondazione DAR Cesare Scarponi nel 2014. Si tratta di 5 alloggi situati nel complesso di Via Cenni, per un totale di 27 posti letto, destinati a giovani con età compresa tra i 18 e i 30 anni. Ai giovani viene offerta una sistemazione temporanea a costi accessibili all'interno di un'esperienza di condivisione e scambio: la coabitazione e la cogestione degli spazi di vita quotidiani sono occasioni per sperimentare nuove forme di convivenza. I risultati del progetto sono positivi: il tasso di occupazione è del 94% e la morosità circa il 2%. I giovani coabitanti sono coinvolti in percorsi di conoscenza e attivazione sia all'interno delle proprie abitazioni che più in generale nel contesto di Cenni di Cambiamento.

Allo stesso modo Ospitalità Solidale, attivo dal 2014 in partnership con ARCI Milano e Comunità Progetto, conferma i risultati positivi degli scorsi anni. I 24 alloggi hanno avuto nel corso dell'anno un tasso di occupazione del 96%. Le attività sociali in cui gli ospiti sono stati coinvolti a favore del quartiere sono state molte e diversificate e gli spazi a uso diverso compresi nel progetto hanno accolto molte iniziative proposte sia dai ragazzi di Ospitalità Solidale che dalle organizzazioni del quartiere.

Residenza Sociale, il progetto di gestione di immobili del Comune di Milano destinati a diverse categorie di persone in stato di bisogno abitativo, consolida il buon risultato dell'anno precedente, sia dal punto di vista dei margini per Dar, sia dal punto di vista dell'esito sociale. Nel 2017 sono stati finalmente assegnati i due alloggi di Viale Ortles, a lungo tempo sfitti per difficoltà nel rapporto con il Comune nell'individuare le categorie di bisogno a cui dedicare l'offerta di posti letto in condivisione. Nonostante l'avvio della gestione degli alloggi di Viale Ortles, nel complesso i ricavi del progetto sono leggermente diminuiti perché i canoni degli alloggi di Via Antonini, legati alla situazione reddituale della famiglia, si sono attestati per la maggior parte sul livello minimo del canone sociale. Nonostante questi fattori la gestione si conferma positiva, come testimonia il fatto che a tutt'oggi si è ricorso solo marginalmente al Fondo di Garanzia per le morosità previsto dal progetto.

Il progetto di Via Voltri, entrato a regime nel corso dell'anno, rappresenta il valore aggiunto del 2017: gli alloggi sono stati tutti assegnati (con esclusione di due alloggi destinati a canone sociale in capo al Comune di Corsico) e i livelli di morosità registrati sono stati al di sotto delle previsioni, grazie a un'attenta gestione e al presidio quotidiano dei rapporti con i nuovi assegnatari. L'impegno del passato consiglio di amministrazione per l'acquisizione del progetto, attraverso una lunga e faticosa contrattazione con il Fondo Torre, proprietario dell'intervento, è stato un investimento di tempo ed energie molto prezioso, di cui vediamo gli esiti nell'anno in corso.

Rispetto alla gestione ordinaria segnaliamo come il livello di morosità anche nel corso del 2017 sia stato contenuto (4%), nonostante un lieve peggioramento rispetto all'anno precedente che si riflette nella svalutazione dei crediti verso soci.

Questo dipende in parte dal progetto di Cormano, entrato a regime nel corso dell'anno, che purtroppo conferma le difficoltà gestionali, eredità della complessa vicenda di completamento dell'intervento, delle modalità di assegnazione del canone moderato e del rapporto con il Comune di Cormano, con cui la cooperativa è in regime condominiale nella gestione del complesso Social City.

Nel 2017 la cooperativa ha assegnato da lista di prenotazione 9 appartamenti. Oltre a questi, vi sono stati 3 cambi alloggio e 3 cambi di intestazione all'interno del nucleo familiare del socio. Un risultato non certo soddisfacente ma che ha contribuito a rispondere, seppur con numeri molto bassi, alle esigenze espresse dai soci.

Il lavoro di gestione ordinaria e di gestione per terzi si basa su un gruppo di lavoro ormai consolidato nelle professionalità e nella struttura organizzativa, sempre comunque in evoluzione per poter rispondere in maniera più puntuale alle esigenze della gestione immobiliare sociale.

Nel corso del 2017 è stata inserita nell'organico una nuova figura a tempo parziale, Laura De Micheli, con esperienza di animazione sociale e sviluppo di comunità, che ha integrato le sue competenze nella gestione sociale dei progetti di Cenni, in particolare per il Foyer, Voltri e per le attività sociali della gestione ordinaria.

Nel 2017 è stato inoltre avviato un percorso di formazione dell'organico, per rafforzare delle competenze specifiche di alcuni gruppi di lavoro che in generale per avviare percorsi di teambuilding e immaginare strumenti e prassi in grado di garantire una buona integrazione delle aree e delle funzioni operative.

Anche per il 2018 le previsioni economiche si confermano positive a dimostrazione di un equilibrio ormai consolidato.

Come sempre sarà opportuno monitorare, così come già facciamo da anni, il tasso di morosità dei nostri soci al fine di intervenire tempestivamente nelle situazioni più critiche e impegnarci sempre di più nel rapporto con i soci assegnatari.

Per il futuro è necessario continuare a migliorare e implementare l'attività di gestione verso terzi, valorizzando in particolare l'approccio integrato della gestione immobiliare e sociale che ha sempre caratterizzato l'intervento di DAR e che oggi è diventato un elemento di qualificazione dei progetti abitativi. Allo stesso modo è importante presidiare la gestione ordinaria, e in particolare il tema della morosità e il coinvolgimento dei soci assegnatari soprattutto nei contesti di abitare collettivi.

Sul fronte dello sviluppo è necessario impegnarsi nella ricerca di nuove opportunità abitative, sia per soddisfare la domanda dei soci in lista di prenotazione che per nuovi target, attraverso il lavoro di rete e di consolidamento di alcune partnership attivate negli ultimi anni.

Criteri di valutazione adottati

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.

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

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

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 Quarto Oggiaro	15
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 Seregno	90
Spese di ristrutturazione Lodi Bay	4

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
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

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

Descrizione	Criterio
Licenzio d'uso software	3 esercizi : 33,33%
Costi di impianto e di ampliamento	5 esercizi : 20%
Oneri pluriennali su mutui	25 esercizi: 4%

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori d'acquisto e di ogni altro onere che la cooperativa ha dovuto sostenere perché 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:

- 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 residua 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 aliquota 12%.
- Centrale termoelettrica Stadera: anni 12, aliquota 9%
- Spese investimento Voltri: 12%
- Spese investimento Foyer: 12%

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti 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 titolo 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, consorzi o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non vi 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.

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.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Cooperativa 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".

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	497.519	54.291	551.810
Danaro ed altri valori in cassa	5.352	-1.070	4.282
Azioni ed obbligazioni non immob.	0	0	0
Crediti finanziari entro i 12 mesi	168.178	14.852	183.030
Altre attività a breve	0	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	671.049	68.073	739.122
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	620.882	-11.491	609.391
Altre passività a breve	0	0	0
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	620.882	-11.491	609.391
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	50.167	79.564	129.731
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)	3.395.819	-95.370	3.300.449
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)	1.544.177	-22.776	1.521.401
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	4.939.996	-118.146	4.821.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-4.939.996	118.146	-4.821.850
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-4.889.829	197.710	-4.692.119

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	1.326.510		1.928.457	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	0	0	0	0

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0	0
Costi per servizi e godimento beni di terzi	663.172	49,99	1.046.096	54,25
VALORE AGGIUNTO	663.338	50,01	882.361	45,75
Ricavi della gestione accessoria	42.047	3,17	46.642	2,42
Costo del lavoro	294.612	22,21	349.059	18,10
Altri costi operativi	93.113	7,02	60.174	3,12
MARGINE OPERATIVO LORDO	317.660	23,95	519.770	26,95
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	163.034	12,29	253.350	13,14
RISULTATO OPERATIVO	154.626	11,66	266.420	13,82
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-130.073	-9,81	-165.049	-8,56
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	24.553	1,85	101.371	5,26
Imposte sul reddito	12.922	0,97	33.492	1,74
Utile (perdita) dell'esercizio	11.631	0,88	67.879	3,52

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	3.291.088	6.021.574	175.414	9.488.076
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.360.363	227.375		2.587.738
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	930.725	5.794.199	175.414	6.900.338
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	41.629	44.233	14.852	100.714
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	(2.579)	0	(2.579)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(6.660)	4.080	0	(2.580)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	108.341	53.296		161.637
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	(60.053)	(15.722)	14.852	(60.923)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.332.439	6.059.148	190.266	9.581.853
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

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO CORVETTO	122.501,00	0	0	0	122.501,00
SPESE INVESTIMENTO TRECELLA	195.946,80	0	0	0	195.946,80
SPESE INVESTIMENTO TRACIA	67.100,00	4.450,31	0	0	71.550,31
SPESE INVESTIMENTO QUARTO OGGIARO	285.832,20	8.188,00	0	0	294.020,20
SPESE INVESTIMENTO ALER VARI	315.185,00	0	0	0	315.185,00
SPESE INVESTIMENTO QUARTO OGGIARO 2	300.010,01	3.350,00	0	0	303.360,01
SPESE INVESTIMENTO TRACIA 3	15.225,00	0	0	0	15.225,00

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO ALER 2001	123.593,00	7.664,80	0	0	131.257,80
SPESE INVESTIMENTO STADERA	1.391.316,93	3.506,00	0	0	1.394.822,93
SPSE INVESTIMENTO LODI BAY	9.233,34	0	0	0	9.233,34
SPESE INVESTIMENTO LODI MARESCALCA	172.521,45	0	0	0	172.521,45
SPESE INVESTIMENTO SAN SIRO	226.092,00	1.980,00	0	0	228.072,00
SPESE INVESTIMENTO RESID. SOCIALE	12.201,01	2.020,00	0	0	14.221,01
SPESE INVESTIMENTO SEDE BARRILI	27.714,05	1.255,00	0	0	28.969,05
SPESE INVESTIMENTO ANTONINI	6.327,82	0	0	0	6.327,82
SPESE INVESTIMENTO VOLTRI	0,00	8.815,20	0	0	8.815,20
Altri oneri pluriennali	2.944,94	0	0	0	2.944,94
Oneri pluriennali su mutui	4.800,00	0	0	0	4.800,00
LICENZE D'USO SOFTWARE	15.210,01	400,00	0	0	15.610,01
Ammortamenti	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
(CORVETTO)	-122.501	0	0	0	-122.501
(TRECELLA)	-195.947	0	0	0	-195.947
(TRACIA)	-67.100	0	0	-1483,33	-68.583
(QUARTO OGGIARO 1)	-285.832	0	0	-2047	-287.879
(ALER VARI)	-311.660	0	0	-3022,4	-314.682
(QUARTO OGGIARO 2)	-300.010	0	0	-1116,67	-301.126
(TRACIA 3)	-15.225	0	0		-15.225
(ALER 2001)	-120.609	0	0	-2.662	-123.271
(STADERA)	-691.150	0	2.579	-56.126	-744.697
(LODI BAY)	-9.233	0	0	0	-9.233
(LODI MARESCALCA)	-47.922	0	0	-5.751	-53.673
(SAN SIRO)	-151.240	0	0	-28.509	-179.749
(RESID. SOCIALE)	-4.539	0	0	-1.936	-6.475
(ANTONINI)	-2.373	0	0	-791	-3.164
(SEDE BARRILI)	-16.166	0	0	-3.621	-19.787
(LICENZE D'USO SOFTWARE)	-14.582	0	0	-277	-14.858
(VOLTRI)	0	0	0	-529	-529
(ALTRI ONERI PLURIENNALI)	-2.666	0	0	-278,07	-2.944
(ONERI PLURIENNALI SU MUTUO)	-192 0	0	0	-192,00	-384
totale calcolato	930.728 0	0	0	0	870.676
Arrotondamento	-3 0	0	0	0	-4
da bilancio	930.725 0	0	0	0	870.672

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia 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	3.270.800	0	15.210	0	0	0	5.078	3.291.088
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.345.589	0	14.582	0	0	0	192	2.360.363
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	925.211	0	628	0	0	0	4.886	930.725
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	41.229	0	400	0	0	0	0	41.629
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(6.660)	0	0	0	0	0	0	(6.660)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	107.595	0	277	0	0	0	470	108.341
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(59.706)	0	123	0	0	0	(470)	(60.053)
Valore di fine 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

Immobilizzazioni materiali

Dettaglio movimentazione delle immobilizzazioni materiali

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
IMMOBILE AFFORI	288.301,00	0	0	0	288.301,00
IMMOBILE VAILATE	194.444,14	0	0	0	194.444,14
IMMOBILE SALASCO	186.699,78	0	0	0	186.699,78
IMMOBILE GRAZIOLI	1.684.807,00	0	0	0	1.684.807,00

Descrizione	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to esercizio	Saldo finale
IMMOBILE SEREGNO	1.228.114,00	1.267,23	0	0	1.229.381,23
IMMOBILE CERNUSCO	181.237,00	3.379,62	0	0	184.616,62
IMMOBILE CORMANO	2.114.946,16	5.488,77	0	0	2.120.434,93
MOBILI VAILATE	14.834,00	0	0	0	14.834,00
MOBILI AFFORI	362,00	0	0	0	362,00
MOBILI UFFICIO	5.138,00	479,65	0	0	5.617,65
MOBILI RESIDENZA SOCIALE	16.323,88	1.440,00	0	0	17.763,88
MACCHINE ELETTR. UFFICIO	42.532,00	0	0	0	42.532,00
TELEFONI CELLULARI	1.900,28	0	0	0	1.900,28
ALTRI BENI INF. AL MILIONE	2.093,07	62,91	0	0	2.155,98
CENTRALE TERMoeLETTRICA STADERA	45.464,19	3.145,00	0	0	48.609,19
ARREDI FOYER	0	28.000,00	0	0	28.000,00
ARREDI ALLESTIMENTI OSPITALITA' SOLIDALE	14.378,63	970,00	0	0	15.348,63
Ammortamenti					
(seregno)	-141.553,13	0	0	-14.282,29	-155.835,42
(cormano)	-12.416,51	0	0	-25.044,51	-37.461,02
(mobili vailate)	-14.834,00	0	0		-14.834,00
(mobili affori)	-362,00	0	0	0	-362,00
(mobili ufficio)	-3.753,36	0	0	-509,74	-4.263,10
(Caldaia stadera)	-8.183,56	0	-2.579,00	-4.374,83	-15.137,39
(macchine ufficio)	-37.779,07	0	0	-2.893,12	-40.672,19
(mobili residenze sociali)	-6.121,46	0	0	-2.328,49	-8.449,95
(telefoni cellulari)	-1.900,28	0	0	0	-1.900,28
(altri beni inf. al milione)	-2.093,07	0	0	-63,11	-2.156,18
(arredi foyer)	0	0	0	-1.680,00	-1.680,00
(allestimenti ospisol)	-2.467	0	0	-2.120,03	-4.587,45
Totale calcolato	5.794.192,24	44.233,18	0	-53.296,12	5.778.469,33
Arrotondamento	6,76	0	0	0	7,67
Da bilancio	5.794.199,00	0	0	0	5.778.477,00

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	0	0	0	0
b) Imprese collegate	0	0	0	0
c) Imprese controllanti	0	0	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
d-bis) Altre imprese	7.236	0	0	7.236
Crediti verso:				
a) Imprese controllate	0	0	0	0
b) Imprese collegate	0	0	0	0
c) Imprese controllanti	0	0	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0
d-bis) Verso altri	168.178	14.852		183.030
Altri titoli	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	0	0
Arrotondamento	0	0		0
Totali	175.414	14.852		190.266

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

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

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	168.178	14.852	183.030	183.030	0	0
Totale crediti immobilizzati	168.178	14.852	183.030	183.030	0	0

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Si segnala che la voce in questione accoglie solamente crediti verso soggetti aventi sede nel territorio nazionale e pertanto non sorge l'esigenza di evidenziare la suddivisione dei crediti per aree geografiche.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Si propone qui di seguito dettagli delle le immobilizzazioni finanziarie.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	7.236	7.236

Crediti verso altri	183.030	183.030
---------------------	---------	---------

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
MAG 2 COOPERATIVA	53	53
BANCA POPOLARE ETICA	5.925	5.925
ALTRE	1.258	1.258
Totale	7.236	7.236

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
VITTORIA ASSICURAZIONI	155.073	155.073
DEPOSITO CAUZIONALI ALER	15.324	15.324
DEPOSITO CAUZIONALE TRECELLA	822	822
DEPOSITO CAUZIONALE FOYER	11.811	11.811
Totali	183.030	183.030

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	264.744	30.334	295.078	295.078	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	1.136	18.496	19.632	19.632	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	452.202	(384.735)	67.467	67.467	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	718.082	(335.905)	382.177	382.177	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	295.078	295.078
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	19.632	19.632
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	67.467	67.467
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	382.177	382.177

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CLIENTI ITALIA	264.744	295.078	30.334
Totale crediti verso clienti	264.744	295.078	30.334

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti IVA	0	18.456	18.456
Altri crediti tributari	1.136	1.176	40
Arrotondamento	0	0	0
Totali	1.136	19.632	18.496

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	452.202	67.467	-384.735
Depositi cauzionali in denaro	4.975	4.737	-238
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	0	0	0
- n/c da ricevere	0	0	0
- altri	447.227	62.730	-384.497
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	0	0	0
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori	0	0	0
- altri	0	0	0
Totale altri crediti	452.202	67.467	-384.735

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	497.519	54.291	551.810
Assegni	811	(361)	450
Denaro e altri valori in cassa	4.541	(709)	3.832
Totale disponibilità liquide	502.871	53.221	556.092

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	19.867	(4.622)	15.245
Totale ratei e risconti attivi	19.867	(4.622)	15.245

Descrizione	Esercizio corrente
Risconti attivi:	15.245
- su polizze assicurative	11.819
- su servizi telefonici	513
- su canoni servizi vari	298
- su altri	2536
- altri	79
Ratei attivi:	
- su canoni	0
- altri	0
Totali	15.245

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 1.160.499 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	832.772	0	0	171	0	0		832.943
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva legale	5.592	0	0	3.489	0	0		9.081
Riserve statutarie	610	0	0	0	0	0		610
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
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 congruaggio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	241.845	0	0	8.141	0	0		249.986
Totale altre riserve	241.845	0	0	8.141	0	0		249.986
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	11.631	0	0	11.631	0	0	67.879	67.879
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	1.092.450	0	0	23.432	0	0	67.879	1.160.499

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	832.943			0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	0	C	B	0	77.728	0
Riserva legale	9.081	U	B	9.081	0	0
Riserve statutarie	610	U	B	610	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
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	249.986	C	B	249.986	0	0
Totale altre riserve	249.986			249.986	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	1.092.620			259.677	77.728	0
Quota non distribuibile				259.677		
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

Dettaglio altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Contributo tavola Valdese	23.992
Riserva Contributo Fondazione Cariplo	172.178
Riserva Contributo CCIA	653

Descrizione	Importo
Riserva da Donazione	30.987
Riserva indivisibile	21.827
Riserva per conversione in Euro	1
Riserva fondi mutualistici	349
Totale	249.987

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della cooperativa al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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	67.197
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	19.993
Utilizzo nell'esercizio	240
Altre variazioni	0
Totale variazioni	19.753
Valore di fine esercizio	86.950

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	2.162.993	(32.201)	2.130.792	609.391	1.521.401	0
Debiti verso banche	3.395.819	(95.370)	3.300.449	0	3.300.449	0
Debiti verso altri finanziatori	2.066	(2.066)	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	401.163	(98.322)	302.841	302.841	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

	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
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	24.921	10.964	35.885	35.885	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.406	2.820	13.226	13.226	0	0
Altri debiti	912.269	(150.051)	762.218	762.218	0	0
Totale debiti	6.909.636	(364.224)	6.545.412	1.723.561	4.821.850	0

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	0	0	0
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	0	0	0
Anticipi su crediti	0	0	0
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	3.395.819	3.300.449	-95.370
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	3.395.819	3.300.449	-95.370
Anticipi su crediti			
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
Totale debiti verso banche	3.395.819	3.300.449	-95.370

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	401.163	302.841	-98.322
Fornitori entro esercizio:	289.885	150.283	-139.602
Fatture da ricevere entro esercizio:	111.277	152.558	41.281
Arrotondamento	1	0	
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio			
Fornitori oltre l'esercizio:	0	0	0
Fatture da ricevere oltre esercizio:	0	0	0
Arrotondamento	0	0	
Totale debiti verso fornitori	401.163	302.841	-98.322

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito IRES	6.640	20.556	13.916

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Erario c.to IVA	5.063	0	-5.063
Erario c.to ritenute dipendenti	6.374	7.946	1.572
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	525	1.418	893
Erario c.to ritenute altro	6.281	5.910	-371
Debiti per altre imposte	38	55	17
Arrotondamento	0	0	0
Totale debiti tributari	24.921	35.885	10.964

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	10.272	13.081	2.809
Debiti verso Inail	0	146	146
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	134	0	-134
Arrotondamento	0	-1	-1
Totale debiti previd. e assicurativi	10.406	13.226	2.820

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	912.269	762.218	-150.051
Debiti verso dipendenti/assimilati	12.462	14.885	2.423
Debiti per note di credito da emettere	12.498	51.679	39.181
Altri debiti:			
- altri	887.309	695.654	-191.655
b) Altri debiti oltre l'esercizio	0	0	0
Debiti verso dipendenti/assimilati	0	0	0
Altri debiti:			
- altri	0	0	0
Totale Altri debiti	912.269	762.218	-150.051

I debiti verso le banche hanno registrato la seguente principale variazione: decremento per rimborsi quote capitali mutui per 95.000 euro circa.

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:

Mutuo Banca Etica acceso nel 2004 per originari € 200.000, residuo 91.450,18 - iscritta Ipoteca per € 400.000

Mutuo Banca Etica acceso nel 2009 per originari € 140.000, residuo 92.796,35 - iscritta Ipoteca per € 280.000.

Mutuo Banca Popolare di Milano, acceso dal Consorzio Ca'Granda nel 2008 per originari € 1.800.000, accollato a Dar con rogito del 2009, residuo 1.557.028,29 – iscritta Ipoteca per € 3.600.000.

Mutuo Banca Prossima acceso nel 2016 per originari 1.600.000, residuo 1.559.173,39 – iscritta ipoteca per € 3.200.000 .

Sull'immobile di Via Grazioli, oltre all'ipoteca a favore di Banca Popolare di Milano, è stata rilasciata in data 24 giugno 2010 ipoteca a favore Regione Lombardia per euro 1.081.185, a fronte del contributo erogato per pari importo.

Sull'immobile di Cormano, oltre all'ipoteca a favore di Banca Prossima, è stata rilasciata in novembre 2016 ipoteca a favore Regione Lombardia per euro 1.064.801,16 , a fronte del contributo erogato per pari importo.

I debiti verso altri finanziatori comprende il debito verso il Comune di Seregno di nominali Euro 221.784, infruttifero, scadente nel 2036, che - analogamente al precedente esercizio - è stato valutato al valore attuale computato al tasso del 2%, pari a Euro 155.072 (2016: Euro 152.032).

Il 2% è il tasso minimo garantito dal Contratto finanziario di capitalizzazione a premio unico sottoscritto da Dar a fine 2010, costituito da polizza emessa da Vittoria Assicurazioni con beneficiario il Comune di Seregno. Il Fondo di riferimento, denominato “Rendimento mensile” ha registrato nell'esercizio 2017 un rendimento del 3,03 %, 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.

Il decremento dei debiti verso fornitori è prevalentemente ascrivibile alla proposta inviata da ALER in data 29.06.2017 e da noi accettata con raccomandata del 14.11.2017 relativa alla compensazione crediti – debiti.

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	2.130.792	2.130.792
Debiti verso banche	3.300.449	3.300.449
Debiti verso altri finanziatori	-	0
Acconti	-	0
Debiti verso fornitori	302.841	302.841
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	35.885	35.885

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	13.226	13.226
Altri debiti	762.218	762.218
Debiti	6.545.412	6.545.412

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	3.300.449	3.300.449	0	0	3.300.449	3.244.963	6.545.412

	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		
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	2.130.792	2.130.792
Debiti verso banche	3.300.449	0	0	3.300.449	0	3.300.449
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	302.841	302.841
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	0	0	0	0	35.885	35.885
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	13.226	13.226
Altri debiti	0	0	0	0	762.218	762.218
Totale debiti	3.300.449	0	0	3.300.449	3.244.962	6.545.412

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.

In attesa di conoscere da parte del CICR le ulteriori indicazioni a completamento della riforma che la Legge di bilancio 2018 ha regolamentato, Vi significhiamo che adegueremo il suddetto regolamento appena saremo a conoscenza in maniera più esaustiva delle modifiche da apportare allo stesso.

Il recepimento delle modifiche legislative, dovrà comunque avvenire entro e non oltre l'assemblea di bilancio ordinario relativo all'esercizio 2018.

Le modifiche già apportate dalla Legge di bilancio 2018, in maniera sintetica vengono qui di seguito elencate:

- a) Ampliamento della platea delle cooperative che debbono approvare un regolamento sul prestito sociale, il regolamento va approvato da tutte le cooperative che raccolgono finanziamenti dai propri soci, indipendentemente dal numero di aderenti alle stesse. Il limite della raccolta oltre il quale scatta l'obbligo passa da € 250.000 a € 300.000.
- b) L'organo amministrativo deve fornire una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto di prestito sociale, che abbia almeno il contenuto minimo previsto dall'articolo 1, commi 238 e ss., della legge 27 dicembre 2017, n.205.
- c) Qualora la cooperativa superi il limite previsto dall'articolo 1, comma 240, lettera c. della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (raccolta di prestito sociale superiore al valore del patrimonio della cooperativa), nonché quelli stabiliti dall'articolo 1, comma 240, lettera e. della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (raccolta di prestito sociale superiore al doppio del patrimonio o avente un rilievo significativo), l'organo di amministrazione avrà l'obbligo di motivare le ragioni dei passaggi medesimi con l'esplicazioni delle misure adottate per regolarizzare la posizione della cooperativa nei tempi e alle condizioni previsti dalla normativa in esame.

Qui di seguito vengono fornite le informazioni vigenti per il bilancio 2017:

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 esser 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	31/12/2017
A	Valore del prestito sociale	2.130.793
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.092.450
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	3.277.350

- Variazioni del prestito sociale -

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2016	2.162.993
	Versamenti del periodo	26.978
	Interessi capitalizzati	17.004
	Prelievi del periodo	76.182
	Saldo al 31.12.2017	2.130.793

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2013	2014	2015	2016	2017
Prestito sociale	2.321.371	2.167.073	2.180.078	2.162.993	2.130.793
N. Soci prestatori a fine anno	150	148	151	144	143
N. Soci prestatori ammessi nell'anno	0	0	6	0	0
N. Soci prestatori receduti nell'anno	7	2	3	7	1

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	1.160.499	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestiti sociali vincolati	1.521.401	

Indice di struttura finanziaria				
4	verso banche		3.300.449	
6	Acconti		0	
14	Altri debiti		0	
	Totale debiti medio/lunghi		4.821.850	
A	Totale Pat + Dm/I		5.982.350	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		870.672	
	II - Materiali		5.778.478	
	III finanziarie		190.266	
B	Totale AI		6.839.415	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0.87	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		1.160.499	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
	Prestiti sociali vincolati		1.521.401	
3	70 % Prestiti sociali non vincolati		426.574	
4	verso banche		3.300.449	
6	Acconti		0	
14	Altri debiti		0	
	Totale debiti medio/lunghi		5.248.424	
A	Totale Pat + Dm/I		6.408.923	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		870.672	
	II - Materiali		5.778.478	
	III finanziarie		190.266	
B	Totale AI		6.839.416	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0.94	inf 1

In questo caso l'indice di struttura finanziaria A / B è pari 0.94 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	0	68
Risconti passivi	11.807	(11.807)	0
Totale ratei e risconti passivi	11.875	(11.807)	68

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	11.807	0	-11.807
- su canoni di locazione	11.807	0	-11.807
- altri	0	0	0
Ratei passivi:	68	68	0
- altri	68	68	0
Totali	11.875	68	-11.807

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	1.326.510	1.928.457	601.947	45,38
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	42.047	46.642	4.595	10,93
Totali	1.368.557	1.975.099	606.542	

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	1.928.457
Totale	1.928.457

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	1.928.457
Totale	1.928.457

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

Rimborso spese legali	867
Donazioni	9.377
Rimborso sinistri	8.010
Contributo spese Vailate	3.600
Altri ricavi	4.129

Rimborso spese legali	867
Altri proventi	300
Rimborso Spese da soci	400
Sopravvenienze attive	19.841
Abbuoni Attivi	117
Totale	46.642

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	191.295	209.893	18.598	9,72
Per godimento di beni di terzi	471.877	836.203	364.326	77,21
Per il personale:				
a) salari e stipendi	223.517	265.551	42.034	18,81
b) oneri sociali	54.150	63.515	9.365	17,29
c) trattamento di fine rapporto	16.945	19.993	3.048	17,99
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	122.974	110.021	-12.953	-10,53
b) immobilizzazioni materiali	40.060	51.616	11.556	28,85
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0	0
d) svalut.ni crediti att. circolante	0	91.713	91.713	100
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	93.113	60.174	-32.939	-35,38
Arrotondamento	0	0	0	
Totali	1.213.931	1.708.679	494.748	

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	142.535
Altri	23.250
Totale	165.785

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	0	0	0	0	0	0
Interessi su titoli	0	0	0	0	0	0
Interessi bancari e postali	0	0	0	0	55	55
Interessi su finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Interessi da crediti commerciali	0	0	0	0	0	0
Altri interessi attivi	0	0	0	0	681	681
Utili spettanti ad associato in partecipazione di capitale/misto	0	0	0	0	0	0
Altri proventi	0	0	0	0	0	0
Totali	0	0	0	0	736	736

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	12.922	20.570	159,19	33.492
Imposte relative a esercizi precedenti				
Imposte differite				
Imposte anticipate				
Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza				
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale				
Totali	12.922	20.570		33.492

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 prima delle imposte	101.371	
Onere fiscale teorico %	24	24.329
Riprese in aumento:		
- Ammortamenti non deducibili	39.327	
- spese Immobili non strumentali	392.847	
- sopravvenienze passive	35.258	
- spese telefoniche	1.138	
- Interessi indeducibili prestito sociale	4.607	
- costi indeducibili	1039	
- altre variazioni in aumento	69.438	
Totale	543.654	
- deduzione Immobili non strumentali	-366.400	
- Deduzione rendita catastale 1^ abitazione proprietà indivisa	-24.952	
- Altre variazioni in diminuzione	-102.168	
Totale	-493.520	
Deduzioni per determinazione imposte cooperative	-11.957	
Imponibile IRES	139.548	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		0
IRES corrente per l'esercizio		33.492
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		9.163

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, l'imposta è stata calcolata con il metodo retributivo ex art. 17 D.lgs. 446/97.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	358.133	
Onere fiscale teorico %	3,9	13.967
Imponibile IRAP		
calcolo Irap in base alle retribuzioni (Cooperative edilizie e Confidi)	350.709	
Deduzioni art. 11, c.1, lett. a) del D.Lgs. N. 446	177.385	
Deduzione di 1850 euro fino a 5 dipendenti	1.045	
Deduzione per incremento occupazionale	30.000	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente	138.195	
Ulteriore deduzione	4.084	
Totale deduzioni	350.709	
Valore della produzione netta		0

Descrizione	Valore	Imposte
IRAP corrente per l'esercizio		0
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		-13.967

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 31/12/2017.

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	1
Impiegati	9
Operai	1
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	11

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 OPPURE al Sindaco Unico, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2017, 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	5.000
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	5.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. Vi segnaliamo 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
Comune di Milano per Ospitalità Solidale a garanzia della concessione di gestione a favore dell'ente pubblico	scadenza 31.05.2018	43.200
Fondo Torre SGR per contratto locazione Voltri	scadenza 20.12.2026	100.000
Totale		247.400

Sistema improprio dei rischi

247.400

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2017 né patrimoni né finanziamenti finalizzati ad affari specifici.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis Vi segnaliamo 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 Vi segnaliamo 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.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c.2, art. 2428 c.c., comunichiamo che la Società non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e di società controllanti.

Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

Mutualità prevalente

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società cooperative al numero A104205 sezione Cooperative Edilizie di Abitazione, come previsto dall'art. 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)	1.928.457	1.508.463	78,2 %

La condizione di oggettiva prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è pertanto raggiunta: i ricavi verso i soci rappresentano il 78,2% % dei ricavi totali (precedente rapporto: 82,4%).

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.

Compagine sociale e ammissione nuovi soci

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 2017 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. 2016	1.494
Domande di ammissione pervenute nel 2016, accolte nel 2017	0
Domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2017	75
Recessi di soci nel 2017	14
N° Soci al 31.12.2017	1.555
Domande di ammissione pervenute nel 2017	2
In attesa di accettazione	

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.

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.

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 30% Riserva legale	20.364
- a 3% Fondi Mutualistici	2.036
- a Riserva indivisibile	45.479
Totale	67.879

Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 29 marzo 2018

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.