

COOP. EDIFICATRICE LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

| Dati anagrafici | |
|--|--|
| Sede in | VIA 2 GIUGNO, 2 PESCHIERA BORROMEO MI |
| Codice Fiscale | 80044610154 |
| Numero Rea | MI 427136 |
| P.I. | 05923640154 |
| Capitale Sociale Euro | 21.099 i.v. |
| Forma giuridica | SOCIETA' COOPERATIVA |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | 411000 |
| Società in liquidazione | no |
| Società con socio unico | no |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no |
| Appartenenza a un gruppo | no |
| Numero di iscrizione all'albo delle cooperative | A109072 |

Stato patrimoniale

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | - | 1.060 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 8.039.521 | 7.781.475 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 51.084 | 67.565 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 8.090.605 | 7.850.100 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 4.293.155 | 4.543.953 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 264.058 | 414.779 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 3.620 | 3.620 |
| Totale crediti | 267.678 | 418.399 |
| IV - Disponibilità liquide | 206.894 | 296.932 |
| Totale attivo circolante (C) | 4.767.727 | 5.259.284 |
| D) Ratei e risconti | 12.404 | 9.768 |
| Totale attivo | 12.870.736 | 13.119.152 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 21.099 | 20.827 |
| III - Riserve di rivalutazione | 1.815.634 | 1.815.634 |
| IV - Riserva legale | 8.010.223 | 8.654.552 |
| VI - Altre riserve | 153.447 | 153.446 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (326.557) | (644.329) |
| Totale patrimonio netto | 9.673.846 | 10.000.130 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 84.674 | 80.635 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 659.100 | 1.015.110 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 2.436.273 | 2.008.191 |
| Totale debiti | 3.095.373 | 3.023.301 |
| E) Ratei e risconti | 16.843 | 15.086 |
| Totale passivo | 12.870.736 | 13.119.152 |

Conto economico

| | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|---|------------------|------------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 585.627 | 806.725 |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (200.798) | (566.753) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (200.798) | (566.753) |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 14.131 | 19.907 |
| Totale altri ricavi e proventi | 14.131 | 19.907 |
| Totale valore della produzione | 398.960 | 259.879 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 494 | 17.541 |
| 7) per servizi | 235.337 | 297.606 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 2.799 | 978 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 94.355 | 88.808 |
| b) oneri sociali | 25.477 | 23.960 |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | 7.835 | 7.840 |
| c) trattamento di fine rapporto | 7.835 | 7.840 |
| Totale costi per il personale | 127.667 | 120.608 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 127.705 | 160.967 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 1.060 | 3.296 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 126.645 | 157.671 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 35.000 | 30.000 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 162.705 | 190.967 |
| 14) oneri diversi di gestione | 99.645 | 127.138 |
| Totale costi della produzione | 628.647 | 754.838 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (229.687) | (494.959) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 470 | 999 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 470 | 999 |
| Totale altri proventi finanziari | 470 | 999 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 83.672 | 81.665 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 83.672 | 81.665 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (83.202) | (80.666) |
| D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | |
| 19) svalutazioni | | |
| a) di partecipazioni | 7.500 | 58.605 |
| Totale svalutazioni | 7.500 | 58.605 |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19) | (7.500) | (58.605) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (320.389) | (634.230) |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 6.168 | 10.099 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 6.168 | 10.099 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (326.557) | (644.329) |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

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

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

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

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia una perdita di euro 326.557,00.

La nostra società in ragione dello stato di Emergenza Sanitaria in atto si è avvalsa del disposto dell'art. 106 del DL 17.3.2020 n. 18 (DECRETO CURA ITALIA) che, in deroga a quanto normativamente previsto, o in deroga alle diverse disposizioni statutarie, ha disposto che l'assemblea ordinaria per l'approvazione del Bilancio al 31.12.2019 possa essere convocata (in prima convocazione), entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, cioè entro il 28.6.2020, senza necessità che il Consiglio di Amministrazione debba appositamente deliberare il rinvio motivato dell'approvazione al maggior termine

FATTI DI RILIEVO 2019

Nel corso dell'esercizio 2019 si è proseguito nell'attività di cessione degli immobili presenti a rimanenza (n.1 alloggio e n.4 autorimesse) completando la vendita delle unità dell'intervento in Montecity e permettendo in generale la diminuzione delle quote di mutuo.

In corso d'anno è stato costante il monitoraggio della liquidità aziendale tramite un piano finanziario triennale sempre in aggiornamento in funzione delle decisioni del CdA, dell'andamento del mercato immobiliare e delle locazioni.

Il 2019 ha visto la conclusione delle operazioni per la cessione dell'area nell'intervento nel Comune di Gerenzano, trovando l'accordo comune anche per le pratiche di chiusura del Consorzio di Gerenzano e procedendo infine alla svalutazione del valore del fondo consortile. Quanto sopra ha portato aiuto finanziario alla Cooperativa.

Per quanto riguarda le partecipazioni, non si rilevano altri movimenti, avendo provveduto alla chiusura di tutte le posizioni negli anni precedenti.

Nel 2019 si è terminato il recupero/ristrutturazione della seconda parte dell'edificio di Via Papa Giovanni in Peschiera Borromeo, ottenendo in totale n.24 alloggi per la locazione abitativa ai nostri Soci e n.1 salone polifunzionale che ha potuto riaprire la sua attività e quindi la sua funzione sociale sul territorio.

Nell'ottobre 2019 è scaduta la convenzione con il Comune di Rozzano per l'intervento "Parco delle Rogge" e siamo stati quindi impegnati nella richiesta di proroga, poi ottenuta nel 2020, e nella costante ricerca di ricollocazione dell'area, di nuove opportunità di collaborazione per l'eventuale edificazione e di contatti con gli istituti di credito.

Il costante monitoraggio dei costi generali di gestione ha portato ad una diminuzione degli stessi. Si è proseguito con le manutenzioni del parco immobiliare e con la gestione delle situazioni di morosità delle unità locate che hanno comportato un nuovo accantonamento al fondo svalutazione crediti.

Con la fine del 2019 si è preso atto delle dimissioni volontarie di una dipendente che ha quindi continuato l'attività lavorativa fino al termine del periodo di preavviso avvenuto nel gennaio 2020. Le mansioni precedentemente affidatele sono state ripartite in modo efficace sul personale senza necessità di ulteriori assunzioni.

Nel corso dell'anno 2019 si sono svolte n.1 Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio d'Esercizio 2018 e n.8 riunioni del CdA.

FATTI DI RILIEVO FUTURI

L'inizio dell'anno 2020 ci vede subito impegnati nella cessione di due monolocali patrimonializzati nell'edificio in Paullo Via Sacco e Vanzetti e all'ottenimento della comunicazione della proroga della convenzione con il Comune di Rozzano per l'intervento "Parco delle Rogge" che proietta la Cooperativa in un nuovo slancio per la ricerca di soluzioni per far ripartire trattative e idee. Inoltre si prosegue, come da decisioni già assunte dal CdA, per la cessione di altri 2 alloggi abitativi in Paullo oltre a n.1 negozio in Montecity.

Alla fine del mese di febbraio ci si inizia però a scontrare con le restrizioni ministeriali e le preoccupazioni dettate dalla emergenza per la pandemia Covid19 e, nell'ottica di proseguire la nostra attività di ufficio e sostenere il personale, il 10 marzo 2020 si opta per il lavoro agile.

Le trattative per rilascio alloggi, nuove locazioni e vendite vengono di fatto sospese così come lo spostamento delle persone viene limitato e prendono il sopravvento pratiche di moratoria per la sospensione mutui come da D.L.18/20 "Cura Italia", di sospensione pagamenti contributivi e di aggiornamenti continui e costanti della situazione finanziaria legata principalmente agli incassi da locazione che hanno subito, soprattutto per quanto riguarda le locazioni commerciali, un calo del 90% nelle mensilità di aprile e maggio 2020.

Di fatto, si sono adottate subito misure a tutela della condizione economica e finanziaria e a salvaguardia del personale occupato a seguito dell'emergenza Sars-Covid2.

In generale è stato mantenuto un continuo monitoraggio dei provvedimenti normativi emanati dal Governo e delle ordinanze emesse dagli Enti Pubblici locali, grazie ai contatti con Lega Coop e Finpro Lombardia, provvedendo a tenere informati, anche per via telematica, i collaboratori e i soci circa i comportamenti da adottare, le prassi da seguire ed i dispositivi di prevenzione da utilizzare.

Sono state sospese riunioni ed incontri in presenza, attivando lo smart working per i dipendenti ed effettuando riunioni e aggiornamenti in via telematica. Per la riapertura degli uffici sono state poste in essere tutte le precauzioni e i presidi sanitari così come prescritti dalla normativa.

Ai gravi effetti sanitari generati dalla pandemia, si sono subito aggiunte ripercussioni di carattere economico e finanziario sulla nostra Cooperativa come sulla maggioranza delle realtà produttive e commerciali che hanno subito il blocco dell'attività.

Persiste una grande preoccupazione per le pesanti ricadute che hanno investito la Cooperativa in questi ultimi tre mesi e che non sono ancora quantificabili per i prossimi mesi, pur rilevando che la ripresa delle attività, come da disposizioni ministeriali del decreto "Rilancio Italia", lascia spazio ad un minimo di positività.

Il Consiglio di Amministrazione si è impegnato a monitorare giorno per giorno la situazione ed a individuare le misure anche di carattere straordinario che si renderanno necessarie per arginare le conseguenze economico finanziarie. Ad oggi la Cooperativa è riuscita a rispettare i tempi di pagamento concordati con i fornitori pur risentendo pesantemente dei mancati incassi delle locazioni commerciali e delle sospese trattative di vendita.

Le moratorie per la sospensione dei mutui e la rinegoziazione del rimborso delle rate in coda ai finanziamenti, consentiranno alla Cooperativa di "acquistare tempo" per riuscire, in parallelo e col massimo della determinazione, a mettere in atto misure ben ponderate per la salvaguardia dell'attività e per superare il difficile momento che riguarda praticamente tutto il sistema economico italiano e mondiale.

Si ritiene opportuno ed indispensabile predisporre, non appena disponibili proiezioni economiche attendibili, un documento previsionale che possa consentire di analizzare le conseguenze stimate degli effetti sopra esposti in relazione ad ipotesi di durata dell'emergenza in atto, con diverse proiezioni, sia temporali, sia economiche che finanziarie. Il tutto con un arco temporale di analisi fino ad almeno il 31 dicembre 2020.

Si precisa che, come da DL "cura Italia" si è optato di utilizzare il maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio 2019.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

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

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

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i

proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

In relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, con riferimento all'esercizio 2019, si attesta che non ci sono errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

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

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

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

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

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

| Voci immobilizzazioni immateriali | Periodo |
|--|----------------|
| Altre immobilizzazioni immateriali | 5 anni |

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

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

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

Beni immateriali

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

I beni immateriali generati internamente sono rilevati al costo di fabbricazione comprendente tutti i costi direttamente imputabili ai beni stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

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

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

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

| Voci immobilizzazioni materiali | Aliquote % |
|--|----------------------|
| Fabbricati | 1,11% - 1,5% - 3% |
| Impianti e macchinari | 20% |
| Attrezzature industriali e commerciali | 15% |
| Altri beni | 12% - 20% - 25% -33% |

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

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

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

| Descrizione | Importo |
|--------------------|----------------|
| Legge n.2/2009 | 1.815.634 |

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

Nel 2019 si è portata a termine il recupero/ristrutturazione dell'immobile sito in Via Papa Giovanni a Peschiera Borromeo, ottenendo di fatto n.24 alloggi adibiti in locazione abitativa e n.1 unità adibita a salone polifunzionale.

Il valore originario dell'immobile è stato pertanto aumentato dei costi di produzione. Il totale cambiamento intervenuto, ha richiesto anche una nuova linea rispetto alla residua possibilità di utilizzazione del bene che oggi si può ritenere illimitata dal momento che gli interventi futuri di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria ne manterranno uno standard qualitativo aggiornato e prolungato nel tempo. Effettuati con cadenza ciclica, renderanno infinita la vita utile del cespite.

Quanto sopra ha indotto a riesaminare il piano di ammortamento del bene, estrapolando il valore della parte di bene strumentale, ed a indicare di non procedere con l'ammortamento economico. Le opere di manutenzione ordinaria verranno iscritte annualmente a C.E. mentre le opere di manutenzione straordinaria verranno iscritte ad aumento del valore del cespite nel caso si riferiscano a spese che ne aumentino sempre la vita utile

Terreni e fabbricati

Totale rivalutazioni dei terreni e fabbricati esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 1.812.087.

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali e precisando che ai fini dell'ammortamento il valore dei terreni va scorporato sulla base di stime - secondo il disposto dell'OIC 16 - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore dei fabbricati.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.)

Dettaglio del valore delle partecipazioni in imprese controllanti

| Descrizione | Valore contabile |
|--------------------|------------------|
| CEL MEDIAZIONI SRL | 0 |

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

| Descrizione | Valore contabile |
|----------------------------------|------------------|
| Partecipazioni in altre imprese | 367 |
| Partecipazione Imm.Coopservizi | 1.549 |
| Partecipazioni Finabita | 1.254 |
| Partecipazioni Immob. C.C.F.S. | 46.422 |
| F.do svalutazioni Partecipazioni | (0) |

Il Fondo Svalutazione Partecipazione nel 2019 è stato utilizzato per euro 25.822,84 per stornare la partecipazione in Centro Storico in Liquidazione e Co.Rc.Ab Lombardia per euro 8,56.

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo, valore che coincide con il valore normale. Trovano collocazione tra i crediti immobilizzati i depositi cauzionali pagati.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi; gli stessi sono comunque stati capitalizzati entro il limite del valore realizzabile del bene desumibile dall'andamento del mercato.

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di beni rientranti nelle rimanenze iscritti nella voce C.1.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi o, in assenza di un tale obbligo, al momento in cui sono versati.

Per le rimanenze costituite dall'intervento di Paullo, dal momento che il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato è risultato minore rispetto al relativo valore contabile, si è ritenuto opportuno effettuare una svalutazione fino a tale minor valore.

Rimanenze

| Descrizione | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|--|--|-------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|-------------|
| <i>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i> | | | | | | | | | |
| | Intervento Rozzano - Parco delle Rogge | 3.937.703 | - | - | - | - | 3.937.703 | - | - |
| | Intervento Gerenzano - Cons. Gerenzano | 50.000 | - | - | - | 50.000 | - | 50.000- | 100- |
| | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Totale | 3.987.703 | - | - | - | 50.000 | 3.937.703 | 50.000- | 100- |
| <i>Prodotti finiti e merci</i> | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|----------------|----------|----------|----------|----------------|----------------|-----------------|------------|
| Unità da assegnare Rogoredo Montecity - Lotto 10 | 44.000 | - | - | - | 44.000 | - | 44.000- | 100- |
| Unità da assegnare (box): Pairana | 9.000 | - | - | - | - | 9.000 | - | - |
| Intervento Paullo - via Sacco E Vanzetti | 443.000 | - | - | - | 156.798 | 286.202 | 156.798- | 35- |
| Intervento Pantigliate -via F.Ili Cervi | 60.250 | - | - | - | - | 60.250 | - | - |
| Totale | 556.250 | - | - | - | 200.798 | 355.452 | 200.798- | 36- |

I costi sostenuti per l'Intervento Parco delle Rogge non sono stati capitalizzati.

I costi sostenuti per l'Intervento Gerenzano non sono stati capitalizzati.

Si è proceduto a completare l'iter per la cessione della ns quota di area dell'intervento Gerenzano per l'importo residuo a rimanenza..

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 37.417,57.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi

Ratei e Risconti attivi

| Descrizione | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|-------------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|------------------|-----------|
| <i>Ratei e risconti</i> | | | | | | | | | |
| | Ratei attivi | 436 | 753 | - | - | 436 | 753 | 317 | 73 |
| | Risconti attivi | 9.333 | 11.650 | - | - | 9.333 | 11.650 | 2.317 | 25 |
| | Arrotondamento | - | | | | | 1 | 1 | |
| | Totale | 9.769 | 12.403 | - | - | 9.769 | 12.404 | 2.635 | |

Patrimonio netto

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

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Ratei e Risconti passivi

| Descrizione | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|-------------------------|------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|------------------|-----------|
| <i>Ratei e risconti</i> | | | | | | | | | |
| | Ratei passivi | 6.911 | 6.153 | - | - | 6.911 | 6.153 | 758- | 11- |
| | Risconti passivi | 8.175 | 10.690 | - | - | 8.175 | 10.690 | 2.515 | 31 |
| | Totale | 15.086 | 16.843 | - | - | 15.086 | 16.843 | 1.757 | |

Altre informazioni**Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

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

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

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

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

| | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|---|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 49.077 | 9.771.171 | 93.396 | 9.913.644 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 48.017 | 1.989.696 | | 2.037.713 |
| Svalutazioni | - | - | 25.831 | 25.831 |
| Valore di bilancio | 1.060 | 7.781.475 | 67.565 | 7.850.100 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | - | 126.938 | 18 | 126.956 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | - | - | 42.331 | 42.331 |
| Ammortamento dell'esercizio | 1.060 | 124.440 | | 125.500 |
| Totale variazioni | (1.060) | 2.498 | (42.313) | (40.875) |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 49.077 | 9.898.109 | 51.084 | 9.998.270 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 49.077 | 1.858.588 | | 1.907.665 |
| Valore di bilancio | - | 8.039.521 | 51.084 | 8.090.605 |

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

| Descrizione | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|-------------|-----------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|---------|-----------------|------------------|-----------|
| | | | | | | | | | |

| <i>Crediti</i> | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|------------|----------|------------------|----------------|-----------------|-----|--|
| Fatture da emettere a clienti terzi | 100.804 | 22.038 | - | - | 69.747 | 53.095 | 47.709- | 47- | |
| Clienti terzi Italia | 79.173 | 759.269 | - | - | 776.908 | 61.534 | 17.639- | 22- | |
| Crediti v/fornitori attesa Nota Accredito | 94 | 169 | - | - | 94 | 169 | 75 | 80 | |
| Crediti diversi 1 | 16.077 | 453 | - | - | 653 | 15.877 | 200- | 1- | |
| Crediti diversi 2 | 105.323 | 3.044 | - | - | 33.431 | 74.936 | 30.387- | 29- | |
| Crediti vari da personalizzare | 69.063 | 9.000 | - | - | 48.477 | 29.586 | 39.477- | 57- | |
| Erario c /liquidazione Iva | 33.952 | - | - | - | 17.379 | 16.573 | 17.379- | 51- | |
| Erario c/imposte sostitutive su TFR | - | 353 | 46- | - | 277 | 30 | 30 | - | |
| Ritenute subite su interessi attivi | - | 4 | - | - | - | 4 | 4 | - | |
| Ritenute subite art. 25 50% | - | 3.438 | - | - | - | 3.438 | 3.438 | - | |
| Ritenute subite 4% | - | 3.372 | - | - | 3.372 | - | - | - | |
| Erario c/IRES in detrazione o comp. | 38.666 | - | - | - | 5.000 | 33.666 | 5.000- | 13- | |
| Erario c/IRAP in detrazione o comp. | 4.080 | 5.858 | - | - | 4.080 | 5.858 | 1.778 | 44 | |
| Erario c/acconti IRAP | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Erario c/rimborsi imposte | 8.339 | - | - | - | 4.719 | 3.620 | 4.719- | 57- | |
| Erario c/altri tributi | 8.635 | 3.728 | - | - | 5.655 | 6.708 | 1.927- | 22- | |
| Fondo svalutazione crediti diversi | 41.088- | 38.671 | - | - | 35.000 | 37.417- | 3.671 | 9- | |
| Arrotondamento | - | - | - | - | - | 1 | 1 | | |
| Totale | 423.118 | 849.397 | 46- | - | 1.004.792 | 267.678 | 155.440- | | |

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Patrimonio Netto

| Descrizione | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---------------------------------------|--|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------|
| <i>Capitale</i> | | | | | | | | | |
| | Capitale sociale | 20.827 | 375 | - | - | 103 | 21.099 | 272 | 1 |
| | Totale | 20.827 | 375 | - | - | 103 | 21.099 | 272 | |
| <i>Riserve di rivalutazione</i> | | | | | | | | | |
| | Riserva da rival.ex DI 185/08 | 1.815.634 | - | - | - | - | 1.815.634 | - | - |
| | Totale | 1.815.634 | - | - | - | - | 1.815.634 | - | |
| <i>Riserva legale</i> | | | | | | | | | |
| | Riserva Legale ex art. 12 L.904/77 | 8.654.552 | - | - | - | 644.329 | 8.010.223 | 644.329- | 7- |
| | Totale | 8.654.552 | - | - | - | 644.329 | 8.010.223 | 644.329- | |
| <i>Altre riserve</i> | | | | | | | | | |
| | Riserva da condono L.289 /2002 Finanz.2003 | 153.446 | - | - | - | - | 153.446 | - | - |
| | Riserva diff. arrotond. unita' di Euro | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Arrotondamento | - | - | - | - | - | 1 | 1 | |
| | Totale | 153.446 | - | - | - | - | 153.447 | 1 | |
| <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i> | | | | | | | | | |
| | Perdita d'esercizio | 644.329- | 326.557- | - | - | 644.329- | 326.557- | 317.772 | 49- |
| | Totale | 644.329- | 326.557- | - | - | 644.329- | 326.557- | 317.772 | |

Il Capitale Sociale della Società è variabile ai sensi dell'art.2524 del C.C. e suddiviso in quote il cui valore nominale rientra nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Il Capitale Sociale, come la Riserva di rivalutazione del capitale sociale prevista dall'art.7 c.1,2,3, L. 59/92, risulta disponibile per la distribuzione al socio solo a seguito del recesso del socio medesimo.

Il Capitale Sociale al 31/12/2019 ammonta a euro 21.099,00 evidenziando un variazione in aumento di euro 272,42 ed è così suddiviso:

- N. 2.641 quote da euro 2,58 pari a euro 6.813,78;
- N. 8 quote da euro 25,80 pari a euro 206,40;
- N. 31 quote da euro 25,82 pari a euro 800,42;

- N. 528 quote da euro 25,00 pari a euro 13.200,00;
- N. 1 quote da euro 27,58 pari a euro 27,58;
- N. 1 quote da euro 50,82 pari a euro 50,82;

Il Cda ha accolto 15 ammissioni a socio e n.5 reccessi per un totale di n. 2711 soci, procedendo all'aggiornamento del libro Soci.

Composizione del Patrimonio Netto

| Descrizione | Tipo riserva | Possibilità di utilizzo | Quota disponibile | Quota distribuibile | Quota non distribuibile |
|--|--------------|-------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| <i>Capitale</i> | | | | | |
| | Capitale | B;C | 21.099 | - | 21.099 |
| <i>Totale</i> | | | <i>21.099</i> | <i>-</i> | <i>21.099</i> |
| <i>Riserve di rivalutazione</i> | | | | | |
| | Capitale | B | 1.815.634 | - | 1.815.634 |
| <i>Totale</i> | | | <i>1.815.634</i> | <i>-</i> | <i>1.815.634</i> |
| <i>Riserva legale</i> | | | | | |
| | Capitale | B | 8.010.223 | - | 8.010.223 |
| <i>Totale</i> | | | <i>8.010.223</i> | <i>-</i> | <i>8.010.223</i> |
| <i>Altre riserve</i> | | | | | |
| | Capitale | B | 153.447 | - | 153.447 |
| <i>Totale</i> | | | <i>153.447</i> | <i>-</i> | <i>153.447</i> |
| <i>Totale Composizione voci PN</i> | | | <i>10.000.403</i> | <i>-</i> | <i>10.000.403</i> |
| LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro | | | | | |

Debiti

Debiti

| Descrizione | Dettaglio | Consist. iniziale | Increment. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---------------|---|-------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------------|------------------|-----------|
| <i>Debiti</i> | | | | | | | | | |
| | Mutui ipotecari bancari | 2.474.819 | 500.000 | - | - | 245.264 | 2.729.555 | 254.736 | 10 |
| | Fatture da ricevere da fornitori terzi | 176.393 | 69.418 | - | - | 119.260 | 126.551 | 49.842- | 28- |
| | Fornitori terzi Italia | 208.438 | 863.384 | - | - | 1.021.261 | 50.561 | 157.877- | 76- |
| | Erario c/riten.su redd. lav.dipend.e assim. | 3.144 | 22.173 | - | - | 21.891 | 3.426 | 282 | 9 |
| | Erario c/riten.su redd. lav.assimilato | 2.351 | 5.836 | - | - | 6.308 | 1.879 | 472- | 20- |

| | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|----------|-----------|------------------|------------------|---------------|------|
| Erario c/ritenute su redditi lav. auton. | 5.248 | 11.111 | - | - | 15.024 | 1.335 | 3.913- | 75- |
| Erario c/imposte sostitutive su TFR | 46 | - | - | 46 | - | - | 46- | 100- |
| Erario c/IRAP | 311 | 19.995 | - | - | 19.995 | 311 | - | - |
| INPS dipendenti | 4.369 | 33.803 | - | - | 33.511 | 4.661 | 292 | 7 |
| INPS collaboratori | 1.856 | 4.206 | - | - | 4.706 | 1.356 | 500- | 27- |
| INAIL dipendenti /collaboratori | 532 | 414 | - | - | 927 | 19 | 513- | 96- |
| Debiti diversi verso terzi | 86.013 | 29.199 | - | - | 6.934 | 108.278 | 22.265 | 26 |
| Debiti v/soci deposito c /costruzione | 59.781 | 43.409 | - | - | 35.750 | 67.440 | 7.659 | 13 |
| Arrotondamento | - | - | - | - | - | 1 | 1 | - |
| Totale | 3.023.301 | 1.602.948 | - | 46 | 1.530.831 | 3.095.373 | 72.072 | |

| Descrizione | Consist. iniziale | Incram. | Spost. nella voce | Spost. dalla voce | Decrem. | Arrotond. | Consist. finale | Variaz. assoluta | Variaz. % |
|---------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------|------------------|------------------|-----------|
| Debiti | 3.023.301 | 1.602.948 | - | 46 | 1.530.831 | 1 | 3.095.373 | 72.072 | 2 |
| Totale | 3.023.301 | 1.602.948 | - | 46 | 1.530.831 | 1 | 3.095.373 | 72.072 | 2 |

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

| | Debiti assistiti da garanzie reali | | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|------------------|------------------------------------|---|--|-----------|
| | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | | |
| Ammontare | 2.729.555 | 2.729.555 | 365.818 | 3.095.373 |

Per quanto riguarda la scadenza, le modalità di rimborso e il tasso di interesse per i debiti assistiti da garanzia reale, si specifica:

| MUTUO | INTERVENTO | CADENZA RATA | SCADENZA | TASSO % |
|---|------------|--------------|---------------------|----------------|
| UNIPOL - Paullo Via Sacco e VANZETTI 26 euro 894.811 | | mensile | 31/12/2031 | 4,400 |
| UNIPOL - Peschiera b. Via M.L. King 6 Euro 399.938 | | mensile | 31/03/2032 | 3,000 |
| INTESA - Pantigliate Via F.lli Cervi 2 euro 22.582 | | semestrale | 01/06/2025 | 2,25 + euribor |
| INTESA - Peschiera B. Via 2 Giugno/P.Giovanni euro 649.065 | | semestrale | 01/10/2036 | 3,55 + euribor |
| INTESA - Peschiera B. Via P.Giovanni XXIII euro 400.000 | | semestrale | erogazione in corso | |
| BPB - euro Segrate Via C. Battisti 108.422 | | mensile | 31/01/2026 | 5.25 |

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

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

| Voce | Descrizione | Dettaglio | 2019 |
|------|---|---|------------------|
| 1) | <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | | |
| | | Ricavi soci canoni godimento alloggi | 186.726 |
| | | Ricavi soci per recupero spese ordinarie | 21.679 |
| | | Ricavi per immobili assegnati | 194.500 |
| | | Ricavi canoni locazioni commerciali | 182.722 |
| | | Totale | 585.627 |
| 2) | <i>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti</i> | | |
| | | Rimanenze finali intervento 1 | 4.293.155 |
| | | Rimanenze iniziali intervento 1 | (4.493.953) |
| | | Totale | (200.798) |
| | <i>Ricavi e proventi diversi</i> | | |
| | | Recupero spese affitto immobili strumentali | 11.227 |
| | | Sopravvenienze attive da gestione ordin. | 947 |
| | | Arrotondamenti attivi diversi | 42 |
| | | Altri ricavi e proventi imponibili | 40 |
| | | Ricavi Tassa Ammissione soci | 1.875 |
| | | Totale | 14.131 |

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

| 7) | Costi per servizi | |
|----|--|--------|
| | Costi costruzione Spese tecniche | 7.912 |
| | Costi costruzione oneri vari | 30.066 |
| | Provvigioni passive | 500 |
| | Assistenza software | 3.435 |
| | Spese telefoniche ordinarie | 2.693 |
| | Spese telefoniche radiomobili | 885 |
| | Servizi internet | 4.570 |
| | Energia elettrica | 8.923 |
| | Riscaldamento | 13.424 |
| | Acqua potabile | 3.286 |
| | Pulizia locali | 8.768 |
| | Manutenzione impianti e macchinari | 940 |
| | Canoni di manutenz.impianti e macchinari | 3.168 |
| | Manutenzione fabbricati non strumentali | 21.899 |
| | Spese condominiali su beni propri | 16.311 |
| | Spese manut.veic.propri aziend.non strum | 724 |
| | Assicur.non obbl.veic.aziend.non strum. | 1.023 |
| | Consulenze Tecniche | 11.903 |
| | Consulenze Legali | 17.832 |
| | Consulenze Notarili | 695 |
| | Compensi amministratori co.co.co. | 12.500 |
| | Rimborsi spese amministratori co.co.co | 672 |
| | Compensi sindaci co.co.co. | 12.546 |
| | Contrib. previd. ammin. co.co.co. | 2.803 |
| | INAIL amministratori co.co.co soci SC | 44 |
| | Pubblicita',inserzioni e affissioni ded. | 1.861 |
| | Fiere, mostre, convegni deducibili | 413 |
| | Spese di viaggio | 161 |
| | Spese alberghi e ristor.deducibili | 342 |
| | Spese postali | 160 |
| | Gestione fotocopiatrici | 154 |
| | Servizi contabili di terzi | 9.879 |

| | | |
|------------|--|----------------|
| | Assicurazioni obbligatorie | 10.367 |
| | Revisori e certificazioni | 15.815 |
| | Spese generali varie | 1.023 |
| | Ricerca, formazione e addestramento | 90 |
| | Servizi di terzi mensa aziendale | 3.833 |
| | Commissioni e spese bancarie | 3.715 |
| | Arrotondamento | 2 |
| | Totale | 235.337 |
| 8) | <i>Costi per godimento di beni di terzi</i> | |
| | Canoni noleggio attrezzature deducibili | 2.799 |
| | Totale | 2.799 |
| a) | <i>Salari e stipendi</i> | |
| | Retribuzioni lorde dipendenti ordinari | 94.355 |
| | Totale | 94.355 |
| b) | <i>Oneri sociali</i> | |
| | Contributi INPS dipendenti ordinari | 25.130 |
| | Premi INAIL | 347 |
| | Totale | 25.477 |
| c) | <i>Trattamento di fine rapporto</i> | |
| | Quote TFR dipend.ordinari (in azienda) | 7.835 |
| | Totale | 7.835 |
| a) | <i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i> | |
| | Amm.to altre spese pluriennali | 1.060 |
| | Totale | 1.060 |
| b) | <i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i> | |
| | Amm.ti ordinari fabbricati civili | 117.861 |
| | Amm.ti ordinari impianti specifici | 562 |
| | Amm.ti ordinari attrezz.varia e minuta | 510 |
| | Amm.ti ordinari mobili e arredi | 7.159 |
| | Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche | 520 |
| | Amm.ti ordinari telefonia mobile | 33 |
| | Totale | 126.645 |
| d) | <i>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i> | |
| | Acc.ti sval. crediti v/clienti | 35.000 |
| | Totale | 35.000 |
| 14) | <i>Oneri diversi di gestione</i> | |
| | Carb.e lubr.veic.az.non strum.(no prod) | 684 |
| | Tassa possesso veic. azien. non strum. | 114 |

| | |
|--|------------------|
| Omaggi con valore unit.<limite art.108 c.2 | 168 |
| IMU | 68.257 |
| Diritti camerali | 128 |
| Imp. bollo, registro e concess. govern. | 4.471 |
| Tassa raccolta e smaltimento rifiuti | 1.744 |
| Altre imposte e tasse deducibili | 1.632 |
| Imposta Di Pubblicità | 372 |
| Sanzioni tributarie | 1 |
| Spese, perdite e sopravv.passive ded. | 11.382 |
| Contributi associativi | 6.000 |
| Cancelleria varia | 177 |
| Abbonamenti, libri e pubblicazioni | 407 |
| Perdite su crediti | 2.676 |
| Arrotondamenti passivi diversi | 32 |
| Erogaz.liberali deducibili art.100 c.2 | 1.400 |
| Totale | 99.645 |
| <i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i> | |
| Interessi attivi su c/c bancari | 16 |
| Interessi attivi deposito C.C.F.S. | 454 |
| Totale | 470 |
| <i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i> | |
| Interessi passivi su mutui | 82.313 |
| Interessi passivi di mora | 56 |
| Oneri finanziari diversi | 1.303 |
| Totale | 83.672 |
| <i>a) Svalutazioni di partecipazioni</i> | |
| Sval.partecipaz.in altre imprese | 7.500 |
| Totale | 7.500 |
| <i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i> | |
| IRAP corrente | 6.168 |
| Totale | 6.168 |
| <i>21) Utile (perdita) dell'esercizio</i> | |
| Conto economico | (326.557) |
| Totale | (326.557) |

Proventi e oneri finanziari

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali;.

Imposte differite e anticipate

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

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

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

| | Numero medio |
|--------------------------|--------------|
| Impiegati | 3 |
| Totale Dipendenti | 3 |

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

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

| | Amministratori | Sindaci |
|----------|----------------|---------|
| Compensi | 15.348 | 12.546 |

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

| DESCRIZIONE | 31/12/2019 |
|--|-------------------|
| Garanzia Ipotecaria su immobili intervento Peschiera (Unipol Banca) | 1.100.400 |
| Garanzia ipotecaria su immobili intervento Paullo (Unipol Banca) | 5.878.890 |
| Accollo non liberatorio n.393104 (Unipol Banca) | 384.170 |
| Accollo non liberatorio n.3477904 (Unipol Banca) | 176.000 |
| A seguito fraz.mutuo Pantigliate (n.4 cartelle box) - (Banca Intesa San Paolo) | 66.830 |
| Garanzia ipotecaria su immobili recupero sottotetti Peschiera corpo A (Banca Intesa San Paolo) | 1.400.000 |
| Garanzia ipotecaria su immobili Peschiera corpoB (Banca Intesa San Paolo) | 2.000.000 |
| Totale Ipoteche | 11.006.290 |
| Impegno al riacquisto area Ex Nivea - Gerenzano | 70.835 |
| Totale altri rischi | 70.835 |

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427 n. 22-sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

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

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

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 nn. 3 e 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, ha posseduto azioni o quote della società controllante CEL MEDIAZIONI SRL che ha dismesso nello stesso periodo.

Informazioni relative alle cooperative

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

| Conto economico | Importo in bilancio | di cui verso soci | % riferibile ai soci | Condizioni di prevalenza |
|---|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 585.627 | 328.075 | 56,0 | SI |

Si precisa che la società rispetta i requisiti di cui all'art. 2514 c.c. e che non trova applicazione l'art. 2512 c.c. in quanto cooperativa sociale.

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci:

- Il Cda delibera, entro sessanta giorni, sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale;
- La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro dei soci dopo che il nuovo socio abbia effettuato il versamento del capitale secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione;
- In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Cda deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante soci può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei soci in occasione della sua prima successiva convocazione.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545-sexies del codice civile.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

In relazione alle informazioni richieste dall'art.4 DL 24 gennaio 2015, n.3 in merito ai costi di ricerca, sviluppo e innovazione, si specifica che la Cooperativa non è una startup ne una PMI innovativa.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che non ha ricevuto nessun contributo.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di coprire la perdita d'esercizio pari a euro 326.557 mediante l'utilizzo della Riserva Legale Indivisibile

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Bombelli Sergio