

ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	20162 MILANO (MI) VIA HERMADA, 14
Codice Fiscale	07251430968
Numero Rea	MI 1947639
P.I.	07251430968
Capitale Sociale Euro	429.902 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (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	A210325

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	58.220
7) altre	146.052	80.264
Totale immobilizzazioni immateriali	146.052	138.484
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	326.351.941	326.330.911
2) impianti e macchinario	1.573.481	2.175.103
4) altri beni	69.518	79.484
Totale immobilizzazioni materiali	327.994.940	328.585.498
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	150.000	150.000
d-bis) altre imprese	61.376	63.440
Totale partecipazioni	211.376	213.440
Totale immobilizzazioni finanziarie	211.376	213.440
Totale immobilizzazioni (B)	328.352.368	328.937.422
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	857.000	1.312.913
4) prodotti finiti e merci	2.232.545	2.429.035
Totale rimanenze	3.089.545	3.741.948
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	826.312	1.081.740
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.119.965	2.938.244
Totale crediti verso clienti	4.946.277	4.019.984
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	991.892	1.086.122
Totale crediti tributari	991.892	1.086.122
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	449.920	140.516
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.657	73.618
Totale crediti verso altri	528.577	214.134
Totale crediti	6.466.746	5.320.240
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
2) partecipazioni in imprese collegate	-	162.191
6) altri titoli	11.768.321	13.973.994
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.768.321	14.136.185
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.885.165	2.754.469
3) danaro e valori in cassa	54.722	47.985
Totale disponibilità liquide	6.939.887	2.802.454
Totale attivo circolante (C)	28.264.499	26.000.827
D) Ratei e risconti	109.258	138.019

Totale attivo	356.726.125	355.076.268
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	429.902	477.287
III - Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV - Riserva legale	11.084.189	10.594.832
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.724.090	3.724.090
Varie altre riserve	1 ⁽¹⁾	(1)
Totale altre riserve	3.724.091	3.724.089
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.197.349)	(1.507.135)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	658.690	504.491
Totale patrimonio netto	229.812.729	230.906.770
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	3.197.349	1.507.135
4) altri	1.429.747	1.215.250
Totale fondi per rischi ed oneri	4.627.096	2.722.385
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	710.545	669.761
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.265.140	41.610.284
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.500.870	15.140.786
Totale debiti verso soci per finanziamenti	56.766.010	56.751.070
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.963.332	2.590.707
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.193.183	48.278.806
Totale debiti verso banche	51.156.515	50.869.513
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	995.181	1.055.246
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.920.595	6.445.650
Totale acconti	7.915.776	7.500.896
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.862.272	3.126.268
Totale debiti verso fornitori	2.862.272	3.126.268
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	750.632	489.076
Totale debiti tributari	750.632	489.076
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	72.844	74.221
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.844	74.221
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	517.787	273.713
Totale altri debiti	517.787	273.713
Totale debiti	120.041.836	119.084.757
E) Ratei e risconti	1.533.919	1.692.595
Totale passivo	356.726.125	355.076.268

(1)

Varie altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	(1)

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.153.883	17.076.334
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(859.104)	(2.767.158)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	310.081	296.887
altri	768.074	473.325
Totale altri ricavi e proventi	1.078.155	770.212
Totale valore della produzione	16.372.934	15.079.388
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.165	16.136
7) per servizi	8.644.283	7.781.666
8) per godimento di beni di terzi	187.038	192.297
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.257.249	1.211.505
b) oneri sociali	344.354	316.470
c) trattamento di fine rapporto	96.783	95.677
e) altri costi	65.246	67.240
Totale costi per il personale	1.763.632	1.690.892
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	62.979	98.770
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.064.886	1.168.939
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	450.000	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	135.000	265.100
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.712.865	1.532.809
12) accantonamenti per rischi	233.419	428.653
14) oneri diversi di gestione	974.543	936.230
Totale costi della produzione	13.546.945	12.578.683
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.825.989	2.500.705
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	-	5
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	5
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	165.144	170.075
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	70.604	39.881
Totale proventi diversi dai precedenti	70.604	39.881
Totale altri proventi finanziari	235.748	209.961
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.881.937	1.705.610
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.881.937	1.705.610
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.646.189)	(1.495.649)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	2.064	209.366
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	38.625

di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	12.304	7.042
Totale svalutazioni	14.368	255.033
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(14.368)	(255.033)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.165.432	750.023
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	506.742	245.532
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	506.742	245.532
21) Utile (perdita) dell'esercizio	658.690	504.491

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	658.690	504.491
Imposte sul reddito	506.742	245.532
Interessi passivi/(attivi)	1.646.189	1.495.649
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.811.621	2.245.672
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.008.796	1.894.215
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.127.865	1.267.709
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.064	247.991
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	24.212
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.138.725	3.434.127
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.950.346	5.679.799
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	652.403	2.767.159
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(926.293)	(667.082)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(263.996)	803.972
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	28.761	7.759
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(158.676)	(7.689)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	382.744	319.274
Totale variazioni del capitale circolante netto	(285.057)	3.223.393
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.665.289	8.903.192
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.646.189)	(1.495.649)
(Imposte sul reddito pagate)	(190.566)	(351.710)
(Utilizzo dei fondi)	(63.301)	(44.774)
Totale altre rettifiche	(1.900.056)	(1.892.133)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.765.233	7.011.059
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(474.328)	(1.073.481)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(70.547)	(21.458)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(162.656)
Disinvestimenti	-	170.583
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(467.442)	(1.637.053)
Disinvestimenti	2.835.306	1.506.908
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.822.989	(1.217.157)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	372.625	(1.193.209)
Accensione finanziamenti	14.940	(2.624.725)
(Rimborso finanziamenti)	(85.623)	-

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1.752.731)	(1.377.032)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.450.789)	(5.194.966)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	4.137.433	598.936
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.754.469	2.160.853
Danaro e valori in cassa	47.985	42.665
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.802.454	2.203.518
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.885.165	2.754.469
Danaro e valori in cassa	54.722	47.985
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.939.887	2.802.454

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 658.690.

Attività svolte

Abitare continua a concentrare i suoi sforzi nell'attività di assegnazione totale del patrimonio, raggiungendo, anche per il 2019, un incremento del 4% dei ricavi da assegnazione alloggi.

Di seguito il riepilogo delle assegnazioni degli ultimi anni:

	A fine 2019	A fine 2018	A fine 2017	A fine 2016
Alloggi assegnati	135	130	125	171

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- Avvio di vari cantieri con lo scopo di migliorare le prestazioni energetiche di quartieri quali:
 - o Via Comasina con la ristrutturazione delle facciate;
 - o Via Cecchi con la sostituzione della centrale termica e l'insufflaggio delle pareti esterne;
 - o Via Ornato 58 con la sostituzione dell'impianto di acqua calda sanitaria.
- A febbraio 2019 si è perfezionata la cessione a Delta Ecopolis delle quote detenute da Abitare in Corcab Sviluppo. Quale contropartita di questa cessione sono stati acquisiti due negozi nei comuni di Cairate e Sesto Calende iscritti tra le immobilizzazioni con lo scopo di essere ceduti.
- La quota parte del terreno sito in Gerenzano è stata ceduta a Delta Ecopolis.
- Alla fine del 2019 è stato sottoscritto un accordo a saldo e stralcio di tutte le posizioni debitorie e creditorie nei confronti del Consorzio Gerenzano essendo giunto quasi al termine della fase di liquidazione.
- Nel 2019 si è conclusa la demolizione del rudere di Via Passerini;
- Abitare ha affidato a Cascina Biblioteca un'analisi sociale volta a studiare e capire meglio le necessità e le esigenze dei soci.
- Nei primi mesi del 2019 è stata avviata un'intensa attività di pulizia del libro soci, la Cooperativa ha cercato di individuare tutti quei soci inattivi che:
 - o non fossero residenti nei quartieri di proprietà di Abitare,
 - o che non fossero possessori di prestito sociale;
 - o che non avessero partecipato attivamente alla vita sociale della Cooperativa negli ultimi due anni.

Da questa analisi sono emersi 1455 Soci a cui è stata inviata una lettera nella quale venivano informati dell'imminente esclusione dal corpo sociale a meno che gli stessi non avessero dimostrato di essere ancora interessati a rimanere iscritti a libro soci. Si riportano di seguito i risultati di questa pulizia:

Soci inattivi individuati	1455
di cui:	
Soci recessi	1430

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. In particolare, per dare attuazione al principio di rilevanza si è deciso di utilizzare la valutazione al costo ammortizzato solo per i crediti e i debiti di importo rilevante, sorti a partire dal 2016 di durata superiore a 12 mesi. Nello specifico:

- tra i crediti solo quelli verso clienti superiori a 12 mesi hanno importo rilevante, ma trattandosi principalmente di importi dovuti dai soci a seguito dell'effettuazione di lavori di ristrutturazione degli stabili, tali importi sono già assoggettati all'applicazione del tasso di interesse, pertanto il loro valore in bilancio approssima la valutazione al costo ammortizzato;
- tra i debiti nel corso dell'anno è stato sottoscritto un solo finanziamento di durata ultrannuale per il quale si è resa necessaria la valutazione al costo ammortizzato, come specificato nell'apposita sezione.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi 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.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per la medesima ragione la Cooperativa non ha effettuato lo scorporo del valore dei terreni dai suddetti fabbricati in quanto la separazione dei due importi non modifica la sostanza del bilancio.

Criteria di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e, salvo quanto precisato nel capitolo "Deroghe", rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	In base alla durata della convenzione
Uffici e sedi della Cooperativa	3%
Impianti accessori ai fabbricati	6,67%
Mobili e arredi	12%
Macchine d'ufficio ed elaboratori elettronici	20%
Autoveicoli da trasporto	25%
Attrezzature minori	15%
Impianti generici	10%
Impianti specifici	15%
Impianto fotovoltaico	9%
Impianto di comunicazione interna	25%
Centrali termiche	5,5%

Gli immobili in diritto di superficie sono i seguenti:

- immobile di Via Empoli, 9 – convenzione del 02/04/1986, durata 90 anni;
- immobile di Via Grassini, 5 – convenzione del 1989, durata 90 anni;
- box di Via Hermada, 23 – convenzione del 14/10/1986, durata 90 anni.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le spese per interventi di manutenzione straordinaria di natura incrementativa, in quanto sostenute allo scopo di aumentare la vita utile del bene e/o di aumentarne la sicurezza, vengono attribuite al cespite al quale si riferiscono, mentre quelle finalizzate a preservarne la vita utile vengono iscritte a Conto Economico.

Si segnala che gli immobili sociali, già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e legge 19 marzo 1983, n. 72 (Visentini bis), figurano in bilancio, già dall'esercizio chiuso al 31/12/2008, per il valore attribuito con riferimento al Decreto Legge 29 novembre, 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei valori rilevati dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Si ricorda infine che, a fini prudenziali, tra i valori minimi e massimi attribuiti alle diverse categorie di immobili sono stati considerati solo quelli minimi con una riduzione del 30%. Per un dettaglio dei criteri e dei calcoli della rivalutazioni si rimanda alla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2008.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Debiti

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I prodotti finiti sono iscritti in base ai corrispettivi pattuiti o al costo se non ancora assegnati.

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al criterio della commessa completata o del contratto completato: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

Il valore così ottenuto, fino al 2015, veniva poi rettificato dall'apposito "fondo svalutazione", per tenere conto del minore valore di realizzazione.

Nel corso del 2016 si è deciso di azzerare i fondi svalutazione portandoli a diretta riduzione del valore della rimanenza, pertanto l'importo dei fondi al 31/12/2015, al 1/1/2016 è stato azzerato iscrivendo, come contropartita minori rimanenze iniziali.

Titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Per i titoli, precedentemente svalutati, relativamente ai quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Come previsto dal principio contabile OIC 20 si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni sono state svalutate per allinearle al valore di realizzo.

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante, non costituenti un investimento duraturo, sono valutate al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato applicando il costo specifico.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano.

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano 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.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

La differenza risultante tra disciplina civilistica di redazione del bilancio di esercizio e quella fiscale è alla base delle imposte differite e anticipate; il reddito imponibile fiscale deriva da opportune variazioni in diminuzione e in aumento rispetto all'utile civilistico.

La determinazione e contabilizzazione delle imposte differite e/o anticipate nasce dalla necessità di motivare la differenza che si viene a creare tra il risultato prima delle imposte, stabilito secondo i principi civilistici, e il reddito imponibile derivante dall'applicazione della normativa tributaria.

Non tutte le differenze tra detti valori possono comportare la necessità di registrare imposte differite (o anticipate): solo le differenze temporanee possono ostacolare il principio della corretta applicazione del principio di competenza, visto che esse rimandano ad un momento successivo o anticipano ad un periodo precedente l'esborso che si riferisce ad un diverso esercizio.

Questo significa che quando un componente negativo di reddito non può essere dedotto in assoluto in base alla normativa tributaria o uno positivo non risulta mai imponibile, le differenze che si generano sono permanenti, nel senso che non verranno mai recuperate in esercizi futuri.

Con la legge finanziaria 2008 (L. 244/2007) è stata soppressa la possibilità di dedurre extra contabilmente ammortamenti e altre rettifiche di valore, accantonamenti e spese relative a studi e ricerche. Il ricorso alle imposte anticipate e differite, pertanto, si riduce notevolmente.

Per quanto riguarda la nostra Società una differenza permanente tra le due discipline è rappresentata dal comma 1 dell'art. 90 del D.P.R. n. 917/86, in base al quale gli immobili non strumentali ai fini fiscali sono rilevanti nel limite del valore ad essi attribuito dalle rendite catastali. Anche i costi relativi ai medesimi immobili, salvo gli interessi passivi di finanziamento di cui alla interpretazione autentica del comma 2° del citato articolo 90 TUIR contenuta nell'articolo 1, comma 35, della legge 24/12/2007, n. 244, non sono deducibili e determinano, quindi, differenze permanenti. La detrazione IRES di cui all'art. 17 del Dlgs 504/92 e successive modifiche, da ultima la deduzione contenuta nell'art. 2 della legge n. 388 del 23/12/2000, consente alle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa come la nostra di contenere, ed in molti casi annullare, le differenze risultanti tra la disciplina civilistica e quella fiscale.

Le considerazioni anzidette valgono anche per le ipotetiche imposte differite in sede di rivalutazione degli immobili, con valenza solo civilistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15, commi da 16 a 23, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Infatti, stante l'inalienabilità statutaria degli immobili sociali della cooperativa, la rilevazione in bilancio di imposte differite passive pregiudicherebbe, per il medesimo bilancio e per quelli successivi, la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale richiesta dalle nuove norme civilistiche.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile.

In effetti la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi.

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

	A)	Valore della produzione						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			Totale a Bilancio	%	verso soci	%	verso terzi	%
Esercizio	2016	15.183.577	100%	14.406.442	94,88%	777.135	5,12%	
Esercizio	2017	16.060.630	100%	15.221.043	94,77%	839.587	5,23%	
Esercizio	2018	17.076.334	100%	16.277.804	95,32%	798.530	4,68%	
Esercizio	2019	16.153.883	100%	15.259.102	94,46%	894.781	5,54%	

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Allo scopo di monitorare l'andamento dell'attività aziendale e di individuare tempestivamente i segnali della crisi la Cooperativa ha iniziato a calcolare gli indici di allerta già a partire dal Bilancio 2019.

Si riporta di Seguito il riassunto degli indici calcolati che non evidenziano situazioni sospette:

RIEPILOGO	31/12/2018	31/12/2019	Valore target
PN NEGATIVO	232.413.907	233.010.077	> 0
Indice di sostenibilità degli OOFF	9,99	11,65	< 2,7
Indice di adeguatezza patrimoniale	191,18	189,03	> 2,3
Indice di ritorno liquido dell'attivo	1,97	1,18	> 0,5
Indice di liquidità	70,97	74,52	> 69,80
Indice di indebitamento tributario	0,16	0,23	< 14,6

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
146.052	138.484	7.568

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	58.220	610.635	668.855
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	530.371	530.371
Valore di bilancio	58.220	80.264	138.484
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	70.547	70.547
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(58.220)	58.220	-
Ammortamento dell'esercizio	-	62.979	62.979
Totale variazioni	(58.220)	65.788	7.568
Valore di fine esercizio			
Costo	58.220	618.203	676.423
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.220	472.151	530.371
Valore di bilancio	-	146.052	146.052

L'incremento delle altre immobilizzazioni immateriali è stato determinato dalla capitalizzazione dei costi sostenuti per ottenere i Certificati di prevenzione incendi. Tali costi, ammortizzati in 5 anni, sono stati capitalizzati con l'approvazione del Collegio Sindacale.

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel corso del 2019 è stato riclassificato parte del fondo ammortamento ricompreso nelle altre immobilizzazioni per azzerare il valore dei costi di impianto e ampliamento. L'importo di euro 58.220, residuo al 31/12/2018, fa riferimento ai costi sostenuti nel 2010 per la fusione che ha dato vita ad Abitare. Tale importo pertanto risulta completamente ammortizzato, si è deciso quindi di effettuare questa riclassifica nel bilancio per rappresentare in maniera più veritiera la situazione delle immobilizzazioni immateriali.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2018	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2019
Costituzione	58.220		(58.220)		
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni atto costitutivo					
Totale	58.220		(58.220)		

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
327.994.940	328.585.498	(590.558)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	336.070.360	13.407.057	1.452.563	350.929.980
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.039.449	11.231.954	1.373.079	21.644.482
Svalutazioni	700.000	-	-	700.000
Valore di bilancio	326.330.911	2.175.103	79.484	328.585.498
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	411.016	40.435	22.877	474.328
Ammortamento dell'esercizio	389.986	642.057	32.843	1.064.886
Totale variazioni	21.030	(601.622)	(9.966)	(590.558)
Valore di fine esercizio				
Costo	336.931.376	13.447.492	1.475.440	351.854.308
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.429.435	11.874.011	1.405.922	22.709.368
Svalutazioni	1.150.000	-	-	1.150.000
Valore di bilancio	326.351.941	1.573.481	69.518	327.994.940

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto, nell'esercizio chiuso al 31/12/2015, a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2015 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Anche per il 2019 la Cooperativa ha proceduto ad effettuare un impairment test sul valore degli immobili iscritti a cespite per verificare che non ci siano state perdite durevoli di valore. Al fine di effettuare questa verifica sono stati considerati i valori medi delle quotazioni del mercato immobiliare relative al primo semestre 2019. Dall'analisi effettuata è emerso che gli immobili hanno un valore netto contabile inferiore al valore di mercato. Per le ragioni appena esposte la Cooperativa non ha rilevato perdite durevoli di valore sui propri immobili per l'esercizio chiuso al 31/12/2019.

Tra le immobilizzazioni materiali della Cooperativa sono iscritte anche due aree, nello specifico:

- area di Via Passerini: è l'area su cui sorgerà il nuovo complesso immobiliare che realizzerà la collegata La Nostra Piazza. Al 31/12/2019 il terreno era ancora di proprietà di Abitare che nel corso dell'esercizio ha capitalizzato i costi sostenuti per la demolizione del rudere esistente. Nel corso dei primi mesi del 2020 si perfezionerà la vendita della suddetta area ad un prezzo di circa 2.500.000 euro.
- Area di Via Cesari: si tratta di un terreno di circa 16.000 mq che in riferimento alle vigenti norme di attuazione del comune di Milano, ricade nelle "Aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali", alla luce di tale destinazione, l'edificabilità complessiva dell'area non può essere superiore a 400 mq. Vista tale situazione già nel 2016 la Cooperativa aveva svalutato fortemente il valore del terreno portandolo ad euro 672.000; nel 2019 è stato richiesto l'intervento di un geologo per verificare le condizioni dell'area, tale intervento ha rilevato la presenza, in una parte molto estesa dell'area, di riporti costituiti da terreno misto a frammenti di laterizio; dall'analisi sono emerse cessioni di piombo e zinco oltre alla presenza di DDT, disinfestante utilizzato in passato dai precedenti utilizzatori; tutto ciò comporterà il sostenimento di almeno 450.000 euro di costi di bonifica. Tenuto conto di questo Abitare ha effettuato un'ulteriore svalutazione portando il valore netto contabile dell'immobilizzazione ed euro 222.000.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Come illustrato nel paragrafo precedente, nel 2019 Abitare ha deciso di svalutare ulteriormente l'area di Via Cesari in quanto per poterla vendere dovrà sostenere dei costi di bonifica per un valore non inferiore ad euro 450.000.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2019 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	221.901.808		221.901.808
Totale	221.901.808		221.901.808

Gli Amministratori ed i Sindaci della cooperativa, nelle loro rispettive relazioni, hanno attestato che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani, così come in precedenza evidenziato.

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 si riporta il valore delle rivalutazioni, il costo storico degli immobili e gli ammortamenti:

Descrizione	Importo
Costo storico	114.168.552

Descrizione	Importo
Rivalutazioni monetarie	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	- 9.039.449
Svalutazioni esercizi precedenti	- 700.000
Saldo al 31/12/2018	326.330.911
Ammortamenti 2019	- 389.986
Acquisizioni dell'esercizio	861.016
Svalutazioni dell'esercizio	- 450.000
Saldo al 31/12/2019	326.351.941

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
211.376	213.440	(2.064)

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	150.000	72.406	222.406
Svalutazioni	-	8.966	8.966
Valore di bilancio	150.000	63.440	213.440
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	2.064	2.064
Totale variazioni	-	(2.064)	(2.064)
Valore di fine esercizio			
Costo	150.000	72.406	222.406
Svalutazioni	-	11.030	11.030
Valore di bilancio	150.000	61.376	211.376

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione:

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

La partecipazione nella collegata Corcab Sviluppo è stata ceduta all'inizio del 2019. Il valore di cessione è stato pari a quello di iscrizione in bilancio pertanto non si sono rilevate perdite.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Per quanto riguarda la Partecipazione nella collegata La Nostra Piazza, valutata al costo di acquisto, si rileva che al 31/12/2019 la stessa ha un valore di iscrizione in bilancio superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio della partecipata, tale maggior valore è da imputare ad una perdita temporanea in quanto la stessa ha appena chiuso il suo primo bilancio e si è trovata a sostenere solo costi di avvio del cantiere per il quale è stata costituita. Nel corso del 2020 verranno stipulati i primi preliminari di vendita e la società tornerà in attivo coprendo ampiamente la perdita del 2019.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore ad eccezione della partecipazione in CEREF che è stata completamente svalutata in quanto la società è arrivata all'ultimo anno di liquidazione e non residua nulla da distribuire ai soci; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Il valore netto dei crediti immobilizzati è pari a 0 in quanto composto da crediti completamente svalutati, nel corso del 2019 tuttavia il credito verso il Consorzio Gerenzano è stato compensato con i debiti verso la stessa società e Abitare ha incassato euro 3.000 sulla base di un accordo di saldo e stralcio di tutte le partite.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispondente credito
La Nostra Piazza Srl	Milano	10521610963	300.000	150.000	150.000
Totale					150.000

Si tratta della partecipazione ne La Nostra Piazza srl, collegata costituita alla fine del 2018 insieme a Delta Ecopolis per la realizzazione dell'intervento immobiliare in Via Passerini. Al termine del 2019 il bilancio della Nostra Piazza si è chiuso in perdita poiché nel primo anno di vita la società ha sostenuto solo costi, nel corso del 2020 verranno stipulati i primi preliminari di vendita e verrà erogato il finanziamento bancario che permetterà alla società di avviare l'intervento e di ripianare la perdita.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	61.376

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Cooperfidi	18.334
Coop Antonietta	315
Coop Dar	517
C.C.F.S	6.386
Unipol	5

Descrizione	Valore contabile
Esseaffe	31.309
Consorzio Gerenzano Ex Nivea	4.500
Coop Corridoni	10
Totale	61.376

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.089.545	3.741.948	(652.403)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Si riporta di seguito il dettaglio degli interventi iscritti tra le rimanenze:

Luino

Si tratta di una villa del 1700 acquistata nel 2008 dal Consorzio Ca' Granda che ha effettuato una ristrutturazione completa creando 12 alloggi destinati alla vendita.

Per molti anni l'immobile non ha attirato l'attenzione di alcun compratore, per questo nel 2016 Abitare ha effettuato una svalutazione di Euro 1.505.893, adeguando il valore alle previsioni di vendita.

Nel corso del 2018, 2 dei 12 appartamenti sono stati venduti ad un prezzo pari alla quota di mutuo corrispondente e altre due unità sono state arredate e affidate ad un'agenzia immobiliare per concederle in locazione temporanea come casa vacanza. Sempre nel 2018 si è proceduto ad effettuare una nuova svalutazione per adeguare il valore di bilancio a quello di mercato, stimato in Euro 2.251.000.

Nel corso del 2019 uno dei due appartamenti adibito a casa vacanze è stato venduto al valore di iscrizione in bilancio, inoltre sono state avviate altre trattative per la vendita di un negozio e di due appartamenti.

Robecco sul Naviglio

Si tratta di un terreno edificabile acquistato nel 2009 dal Consorzio Ca' Granda.

Nel corso del 2013, gli Amministratori del Consorzio, consci dell'impossibilità di perseguire l'intervento edificatorio originario, hanno proceduto a effettuare un accantonamento tra i fondi rischi e oneri di Euro 3.000.000. Nel frattempo il progetto di sviluppo è stato fortemente ridimensionato per meglio adattarlo al profilo di domanda della zona.

L'impianto planivolumetrico attuale prevede la realizzazione di 32 lotti urbanizzati di dimensioni variabili capaci di assorbire 6.600 mq di superficie nelle forme edificatorie di villetta, villa bifamigliare o villetta a schiera. Nel corso del 2016 Abitare ha effettuato un ulteriore svalutazione di Euro 500.000. Nel 2019, visto l'aumentare dei costi urbanizzazione richiesti dal Comune di Robecco, la Cooperativa ha effettuato una nuova svalutazione sulla base di una perizia redatta da un esperto. Al 31/12/2019 il valore dell'area è pari ad euro 857.000.

Area Gerenzano

L'intervento prevede la realizzazione in pool con altre Cooperative di abitazione lombarde di 70 alloggi sull'ex area industriale Nivea sita nel comune di Gerenzano in provincia di Varese. L'intervento è sempre stato valutato al costo, riconducibile unicamente al costo d'acquisto e ai costi accessori di bonifica della quota parte dell'area. Nel corso del 2018 è stata effettuata la vendita di una parte della volumetria edificabile alla catena Tigros, pertanto il valore della rimanenza è stato adeguato portandolo ad Euro 1.189. Nel 2019 Abitare ha deciso di abbandonare l'intervento cedendo la sua quota di terreno a Delta Ecopolis.

Via Castellammare

A gennaio 2017 si è perfezionato l'acquisto dalla società Residenze Tiziana di 8 appartamenti con relativi box nel complesso residenziale sito in Via Castellammare a Milano.

A gennaio 2019 è stato venduto l'ultimo appartamento azzerando il valore della rimanenza senza rilevare né utili né perdite.

Negozi a Sesto Calende e Cairate

A febbraio 2019 si è perfezionata la cessione dalla partecipazione detenuta da Abitare in Corcab Sviluppo, quale contropartita di questa cessione la Cooperativa ha acquisito due negozi nei comuni di Sesto Calende e Cairate. All'atto dell'acquisto entrambe le unità commerciali risultavano locate, entrambe le locazioni sono terminate nel corso del 2019. La prima iscrizione delle due unità è avvenuta al prezzo di acquisto, tuttavia da un'analisi della domanda del mercato si è giunti alla conclusione che il locale sito a Cairate non può essere ceduto ad un prezzo superiore ad Euro 59.000 pertanto si è proceduto ad adeguare tale valore in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	1.312.913	(455.913)	857.000
Prodotti finiti e merci	2.429.035	(196.490)	2.232.545
Totale rimanenze	3.741.948	(652.403)	3.089.545

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

	Variazione nell'esercizio
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	347.070

Tra le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio 2019 compare il terreno di Via Passerini per un valore di Euro 2.596.389 che nel corso del 2020 verrà ceduto alla collegata La Nostra Piazza srl.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.466.746	5.320.240	1.146.506

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	4.019.984	926.293	4.946.277	826.312	4.119.965	2.715.047
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.086.122	(94.230)	991.892	991.892	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	214.134	314.443	528.577	449.920	78.657	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.320.240	1.146.506	6.466.746	2.268.124	4.198.622	2.715.047

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Nello stato patrimoniale i crediti verso imprese cooperative e consorzi sono iscritti tra i crediti verso altri.

I crediti verso clienti sono composti principalmente da somme da ricevere dai soci per fatture impagate o per fatture da emettere. I dettagli del saldo sono riportati nella tabella seguente:

Descrizione	2019
entro i 12 mesi	
Crediti verso soci per canoni di godimento dovuti	1.073.995

F.do svalutazione crediti	-	973.144
Crediti verso soci per manutenzioni pregresse		485.167
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere		240.294
oltre i 12 mesi		
Crediti verso soci per manutenzioni		4.119.965
Totale		4.946.277

I crediti tributari al 31/12/2019 sono così costituiti:

Descrizione	2019
entro i 12 mesi	
Credito verso erario c/IVA da riportare a nuovo	715.507
Credito verso erario per ritenute subite	4.589
Credito verso erario per ritenute subite GSE	10.121
Credito verso erario per acconti IRAP	48.873
Erario c/Irap a nuovo in dichiarazione	3.203
Acconti IRES	155.798
Credito IRES a nuovo in dichiarazione	53.801
Totale	991.892

I crediti verso altri, al 31/12/2019, pari a Euro 528.577 sono così costituiti:

Descrizione	2019
entro i 12 mesi	
Crediti per cassa previdenziale portieri	7.514
Crediti per cassa previdenziale quadri	5.190
Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	48.268
Crediti v/fornitori per ecobonus	321.402
Altri	67.546
oltre i 12 mesi	
Cauzioni attive	78.657
Totale	528.577

Nel corso del 2019 la Cooperativa ha intrapreso un importante lavoro di efficientamento energetico degli edifici di Via Cecchi 1 e 2. Per non sovraccaricare troppo l'ammontare delle detrazioni fiscali già presente nel bilancio di Abitare si è deciso di cedere tale credito al fornitore che ha effettuato i lavori, pertanto al 31/12/2019 nel bilancio sono stati iscritti costi per circa 710.000 euro di cui poco meno del 50% soggetti a cessione, ciò ha determinato l'iscrizione nel bilancio 2019 di ricavi per euro 321.402 e crediti verso altri per lo stesso importo. Tale credito si chiuderà nel momento in cui si perfezionerà la cessione e quindi entro il 29 febbraio 2020.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.946.277	4.946.277

Area geografica	Italia	Totale
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	991.892	991.892
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	528.577	528.577
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.466.746	6.466.746

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018		862.047	862.047
Utilizzo nell'esercizio		23.903	23.903
Accantonamento esercizio		135.000	135.000
Saldo al 31/12/2019		973.144	973.144

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
11.768.321	14.136.185	(2.367.864)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate	162.191	(162.191)	-
Altri titoli non immobilizzati	13.973.994	(2.205.673)	11.768.321
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.136.185	(2.367.864)	11.768.321

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto, se minore, rispetto al valore di mercato.

La tipologia di titoli posseduti dalla Cooperativa viene dettagliata nel seguente elenco:

Descrizione	2019
Polizze	8.064.120
Fondi	1.553.924
Obbligazioni	2.150.277
Totale	11.768.321

Il mantenimento di un livello costante di attività finanziarie prontamente liquidabili è dovuto allo sforzo della Società di migliorare il rapporto tra liquidità e prestito sociale, per il quale le associazioni di categoria raccomandano un valore target del 30%.

A gennaio 2019 è stato ribilanciato il portafoglio titoli, sostituendo alcuni prodotti non troppo redditizi con altri più convenienti, mantenendo immutato il profilo di rischio.

Dall'analisi del valore di mercato dei titoli nel 2019 non sono emerse perdite di valore durevoli.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
6.939.887	2.802.454	4.137.433

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.754.469	4.130.696	6.885.165
Denaro e altri valori in cassa	47.985	6.737	54.722
Totale disponibilità liquide	2.802.454	4.137.433	6.939.887

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. L'incremento rispetto al 2018 è dovuto ad alcuni disinvestimenti di titoli effettuati a fine 2019 per poter finanziare i lavori di manutenzione straordinaria avviati all'inizio del 2020 senza dover ricorrere all'indebitamento bancario.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
109.258	138.019	(28.761)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	75.707	(11.745)	63.962
Risconti attivi	62.312	(17.016)	45.296
Totale ratei e risconti attivi	138.019	(28.761)	109.258

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Rateo interessi attivi su titoli	7.118
Rateo proventi Polizze	56.845
Risconti per assicurazioni	7.628
Risconti per canoni	13.075
Altri risconti attivi	2.338
Risconti attivi pluriennali	22.254
	109.258

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
229.812.729	230.906.770	(1.094.041)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	477.287	-	35.250	82.635		429.902
Riserve di rivalutazione	217.113.206	-	-	-		217.113.206
Riserva legale	10.594.832	489.357	-	-		11.084.189
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.724.090	-	-	-		3.724.090
Varie altre riserve	(1)	2	-	-		1
Totale altre riserve	3.724.089	2	-	-		3.724.091
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.507.135)	1	(1.690.215)	-		(3.197.349)
Utile (perdita) dell'esercizio	504.491	-	-	504.491	658.690	658.690
Totale patrimonio netto	230.906.770	489.360	(1.654.965)	587.126	658.690	229.812.729

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	429.902	B,C
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	217.113.206	B
Riserva legale	11.084.189	B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	3.724.090	B

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	1	
Totale altre riserve	3.724.091	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.197.349)	E
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	229.154.039	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
Totale	1	

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) quater.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(1.507.135)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(1.690.214)
Valore di fine esercizio	(3.197.349)

La riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è stata iscritta a seguito dell'applicazione dei nuovi principi contabili, in particolare il nuovo OIC 32 specifica che in un'operazione di copertura dei flussi finanziari attesi, la società deve rilevare nello stato patrimoniale passivo il fair value dello strumento di copertura e in contropartita deve alimentare la riserva in esame.

La riserva nel 2019 si è incrementata per effetto dell'avvio di un nuovo contratto IRO CAP di copertura tassi sottoscritto con BPM per un importo sottostante di Euro 5.000.000. La sottoscrizione di tali strumenti di copertura è stata dettata dalla necessità di tutelarsi dalle possibili oscillazioni dei tassi di interesse. Tale rischio per Abitare risulta assai elevato in quanto nel bilancio al 31/12/2019 sono iscritti Euro 42.524.807 di debito verso banche a tasso variabile.

Oltre a questi strumenti di copertura la riserva comprende anche il fair value al 31/12/2019 del IRS sottoscritto con Banca Intesa a copertura di un mutuo a suo tempo contratto dall'Edificatrice di Dergano.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	457.548	10.594.832	220.711.380	518.386	232.282.146
Altre variazioni					
- Incrementi	38.700		(1.381.220)	504.491	(838.029)
- Decrementi	18.961			518.386	537.347
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				504.491	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	477.287	10.594.832	219.330.160	504.491	230.906.770
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		489.357	3		489.360
Altre variazioni					
- Incrementi	35.250		(1.690.215)		(1.654.965)
- Decrementi	82.635			504.491	587.126
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				658.690	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	429.902	11.084.189	217.639.948	658.690	229.812.729

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex d.l. n. 185/2008	52.622.512
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	164.490.694

Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	
	217.113.206

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.627.096	2.722.385	1.904.711

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Strumenti finanziari derivati passivi	1.507.135	1.690.214		
Altri	1.215.250	233.419	18.921	
Fondo mutualistico per attività sociali				
Arrotondamento				
Totale	2.722.385	1.923.633	18.921	

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.507.135	1.215.250	2.722.385
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	1.690.214	233.419	1.923.633
Utilizzo nell'esercizio	-	18.922	18.922
Totale variazioni	1.690.214	214.497	1.904.711
Valore di fine esercizio	3.197.349	1.429.747	4.627.096

Il Fondo rischi proprietà divisa era stato costituito dall'incorporato Consorzio Ca' Granda; nel 2018 è stato effettuato un accantonamento per vizi di costruzione rilevati sugli immobili di Via Caianello e di Via Cialdini. Nel corso del 2019 una parte di questo fondo è stata utilizzata a copertura dei costi di rifacimento delle facciate di Via Caianello per le quali Abitare si è impegnata a sostenere una somma massima di euro 60.000.

Il fondo rischi per imposte è stato incrementato nel 2019 per Euro 26.000 circa ad integrazione di quanto già accantonato nel 2018 a seguito della verifica dell'Agenzia delle Entrate svoltasi nel mese di novembre 2018. Nel corso di tale verifica, sull'anno di imposta 2015, l'Agenzia ha contestato ad Abitare le modalità di determinazione degli interessi passivi deducibili su mutui sostenendo che solo la parte di interessi relativa a mutui contratti per acquisto o costruzione di immobili può essere considerata deducibile, tutti gli altri interessi diventano indeducibili. A seguito di tale contestazione per il 2015, sono pervenute le richieste di documentazione anche per gli anni 2014, 2016 e 2017. Stante tutto questo, sentito anche il parere del commercialista, la Cooperativa ha ritenuto inopportuno fare ricorso, preferendo pagare la differenza di imposte. In attesa di effettuare i ravvedimenti e procedere ai relativi pagamenti, per gli anni 2018 e 2019 sono stati effettuati gli accantonamenti in esame.

Un ulteriore accantonamento di euro 208.000 circa è stato effettuato a seguito del ricevimento di una cartella da Equitalia per le detrazioni fiscali per risparmio energetico utilizzate nel bilancio 2014.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
710.545	669.761	40.784

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	669.761
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	85.163
Utilizzo nell'esercizio	44.379
Totale variazioni	40.784
Valore di fine esercizio	710.545

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
120.041.836	119.084.757	957.079

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	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 soci per finanziamenti	56.751.070	14.940	56.766.010	44.265.140	12.500.870	-
Debiti verso banche	50.869.513	287.002	51.156.515	2.963.332	48.193.183	37.736.542
Acconti	7.500.896	414.880	7.915.776	995.181	6.920.595	-
Debiti verso fornitori	3.126.268	(263.996)	2.862.272	2.862.272	-	-
Debiti tributari	489.076	261.556	750.632	750.632	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	74.221	(1.377)	72.844	72.844	-	-
Altri debiti	273.713	244.074	517.787	517.787	-	-
Totale debiti	119.084.757	957.079	120.041.836	52.427.188	67.614.648	37.736.542

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2019 è pari ad Euro 56.766.010 di cui Euro 12.500.870 rappresentano i debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio.

Il prestito sociale non vincolato è allocato fra i debiti a vista, nella seguente tabella viene riportato l'andamento del prestito sociale correlato al numero dei soci:

	2016	2017	2018	2019
Prestito sociale	59.517.841	57.615.780	56.751.069	56.766.010
n. soci	8.302	8.347	8.112	6.260
n. soci ammessi nell'anno	231	236	258	235
n. soci receduti nell'anno	-168	-191	-493	-2087

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per soddisfare le esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è stato pari ad euro 74.595,57;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le condizioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26%, applicata a titolo d'imposta, come per tutti gli altri proventi di tipo finanziario.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**".

In aggiunta alle limitazioni di deducibilità fiscale, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire solo ed esclusivamente nei confronti dei soci persone fisiche che siano iscritte nel libro soci.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale.

Appare evidente che i pesanti limiti di deducibilità fiscale degli interessi, uniti all'obbligo di mantenimento di una soglia minima di liquidità, praticamente infruttifera, pari al 30% del valore del finanziamento Soci, rendono tale istituto meno competitivo rispetto ai prestiti bancari.

È utile notare che, come sempre, il Consiglio di Amministrazione durante l'anno ha acconsentito a tutte le richieste di prelievo anticipato dei depositi vincolati.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2019, pari a Euro 51.156.515, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale ed oneri accessori maturati ed esigibili. I dettagli di questa voce sono riportati nelle pagine seguenti.

La voce "Acconti" è costituita principalmente dai depositi cauzionali versati dai soci a titolo di prenotazione alloggi o per l'assegnazione di alloggi e box e risulta così dettagliata:

Descrizione	2019
Entro 12 mesi	
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	989.905
Acconto terreno Via Cesari	5.277
Oltre i 12 mesi	
Depositi cauzionali alloggi	5.716.276
Depositi cauzionali box	285.464
Depositi cauzionali esercizi commerciali	78.499
Depositi cauzionali fruttiferi alloggi	712.356
Depositi cauzionali locazioni abitative	54.428
Depositi cauzionali P.O.R.	10.573
Deposito prenotazione alloggi pror. Divisa	63.000
Totale	7.915.776

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i debiti in quanto hanno tutti scadenza inferiore ai 12 mesi.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 452.925 e debiti per IRAP pari ad Euro 53.817; inoltre sono iscritti debiti per ritenute d'acconto sugli interessi sul prestito sociale per Euro 166.518 e debiti per ritenute IRPEF pari ad Euro 67.640.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	56.766.010	56.766.010
Debiti verso banche	51.156.515	51.156.515
Acconti	7.915.776	7.915.776
Debiti verso fornitori	2.862.272	2.862.272
Debiti tributari	750.632	750.632
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.844	72.844
Altri debiti	517.787	517.787
Debiti	120.041.836	120.041.836

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche			
Debiti verso soci per finanziamenti	-	56.766.010	56.766.010	
Debiti verso banche	50.685.114	471.401	51.156.515	
Acconti	-	7.915.776	7.915.776	
Debiti verso fornitori	-	2.862.272	2.862.272	
Debiti tributari	-	750.632	750.632	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	72.844	72.844	
Altri debiti	-	517.787	517.787	
Totale debiti	50.685.114	69.536.722	120.041.836	

Le garanzie sono le seguenti:

	Importo residuo al 31/12 /2019	Banca	Scadenza	Valore ipoteca 2019
Mutuo Ornato 7 n.61381098	1.855.392	Intesa	31/12/2037	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	966.350	Intesa	31/12/2037	1.875.000
Manut. straord. (10.600) n.60643694	7.869.511	Intesa	01/02/2040	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	2.749.981	Intesa	30/06/2038	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	1.573.923	Intesa	31/12/2039	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	748.906	Unipol	31/12/2038	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	2.306.163	Unipol	30/09/2038	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	2.816.793	BPM	31/12/2041	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	835.421	BPM	31/12/2038	2.200.000
Mutuo Davanzati Autorim n.61383299	299.139	Intesa	31/03/2031	750.000
Mutuo Davanzati Mansarde n.61375957	703.076	Intesa	31/03/2035	1.650.000
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 370074005500	4.736.465	Intesa	01/08/2032	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	877.080	BPM	31/03/2033	2.400.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	7.784.244	BPM	31/12/2042	16.600.000
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	712.341	B. Desio	10/04/2023	3.000.000
Mutuo Ipotecario Grazioli	293.948	BPM	31/12/2041	1.035.000
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	2.003.386	BPM	31/05/2041	5.054.000
Mutuo fondiario n. 200/4544473	1.059.324	BPM	31/05/2041	2.400.000
Mutuo Ipotecario n. 200/4582853	831.258	BPM	29/02/2032	2.000.000
Mutuo BPM n. 6094284	1.360.736	BPM	31/05/2033	3.000.000
Mutuo Cantiere Scherillo n. 8254034	667.911	Unipol		2.000.000
Mutuo Biver 40013278	4.633.767	Biver	13/02/2029	10.000.000
Apertura di credito Biver	3.000.000	Biver		6.000.000
	50.685.114			116.514.000

Movimentazione dei mutui e prestiti

Descrizione	Banca	Importo erogato	Importo rimborsato	residuo da rimborsare
Mutuo via Cicerone	Intesa	3.500.000	750.019	2.749.981
Hermada 14 sottotetti	Intesa	1.250.000	283.650	966.350
Mutuo Ornato 7	Intesa	2.400.000	544.608	1.855.392
Acquisto palanzone 12	Intesa	2.000.000	426.077	1.573.923
Mutuo fondiario per manutenzioni	Intesa	10.600.000	2.730.489	7.869.511
Mutuo via Livigno	Intesa	500.000	200.861	299.139
Realizzazione mansarde	Intesa	1.100.000	396.924	703.076
Interventi vari	Intesa	5.974.616	1.238.152	4.736.465
Schindler	Intesa	8.010	8.010	-
	TOTALE INTESA	27.332.626	6.578.791	20.753.835
Mutuo Grazioli	BPM	3.500.000	683.207	2.816.793
Mutuo Grazioli	BPM	1.100.000	264.579	835.421
Mutuo Caianello	BPM	1.200.000	322.920	877.080
Rinegoziazione mutui consorzio	BPM	8.300.000	515.756	7.784.244

Descrizione	Banca	Importo erogato	Importo rimborsato	residuo da rimborsare
Spese ristrutturazione	BPM	1.000.000	1.000.000	-
Mutuo Davanzati	BPM	1.200.000	140.676	1.059.324
Finanz. Residenze Tiziana	BPM	750.000	728.614	21.386
Mutuo ipotecario	BPM	1.000.000	168.742	831.258
ex Consorzio - Luino	BPM	4.433.366	2.429.979	2.003.386
ex Consorzio - Grazioli	BPM	400.000	106.052	293.948
Mutuo ipotecario	BPM	1.500.000	139.264	1.360.736
Finanziamento imposte 2019	BPM	500.000	-	500.000
	TOTALE BPM	24.883.366	6.499.790	18.383.575
Mutuo ristrutturazioni	Unipol	1.000.000	251.094	748.906
Mutuo Val d'Ossola	Unipol	3.000.000	693.837	2.306.163
Ascensori e balconi Scherillo	Unipol	89.548	-	667.911
	TOTALE UNIPOL	4.089.548	366.567	3.722.981
Mutuo fondiario	B. Desio	1.500.000	787.659	712.341
	TOTALE B. DESIO	1.500.000	787.659	712.341
Mutuo fondiario	Biver Banca	1.500.000	1.500.000	-
Mutuo chiro	Biver Banca	2.000.000	2.000.000	-
Mutuo fondiario	Biver Banca	5.000.000	366.233	4.633.767
Apertura di credito	Biver Banca	3.000.000	-	3.000.000
	TOTALE BIVER	11.500.000	3.866.233	7.633.767
	TOTALE MUTUI	69.305.540	18.099.040	51.206.499

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	56.751.070
Versamenti del periodo	18.396.954
Interessi capitalizzati	649.305
Spese	- 18.310
Prelievi	- 19.013.008
Saldo al 31/12/2019	56.766.010

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Nel corso dell'anno in relazione all'andamento dei tassi dei mercati finanziari, si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue:

- prestito ordinario remunerato con tassi lordi dallo 0,85% al 1% in base agli scaglioni;
- prestito vincolato remunerato con tassi lordi dal 1,10% al 1,75% in base alla durata del vincolo.
-

Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia n. 299 del 21 aprile 1999 aggiornamento del 8 novembre 2016:

	descrizione	valori
a	Prestito sociale	56.766.010
b	Patrimonio netto	230.906.772

	descrizione	valori
c	3 volte b	692.720.317
	RAPPORTO a/c	0,081946507

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

A seguito della pubblicazione da parte di Banca d'Italia delle nuove istruzioni per la raccolta del risparmio si riporta di seguito il calcolo dell'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato:

Indice di struttura finanziaria	31/12/2019
Patrimonio netto	229.812.729
Debiti a M/L	67.614.648
Attivo immobilizzato	328.352.367
Rapporto	0,91

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società, tuttavia nel caso delle Cooperative che effettuano raccolta di risparmio tra il pubblico tale indice risente del peso del prestito ordinario che è considerato per natura a breve termine.

Tuttavia la Banca d'Italia nelle istruzioni richiede, in caso di Prestito superiore alle tre volte il patrimonio netto, la sottoscrizione di una garanzia a copertura del 30% del valore del prestito, in tale raccomandazione risulta implicito che la stessa Banca d'Italia ritenga improbabile che in un esercizio si possa verificare un rimborso di prestito superiore al 30%; pertanto abbiamo ricalcolato l'indice di struttura finanziaria inserendo il 70% del prestito ordinario tra i debiti a medio-lungo termine, ottenendo il seguente risultato che evidenzia la solidità finanziaria della società:

Indice di struttura finanziaria con 70% PS breve	31/12/2019
Patrimonio netto	229.812.729
Debiti a M/L	96.741.847
Attivo immobilizzato	328.352.367
Rapporto	1

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
31/12/2019	1.320.241
31/03/2020	1.553.949
30/06/2020	1.354.540
30/09/2020	1.774.677
31/10/2020	1.295.212
31/12/2020	716.260
31/03/2021	1.649.974

Scadenza	Quota in scadenza
30/06/2021	1.026.745
30/09/2021	1.057.686
31/12/2021	1.505.580
31/03/2022	1.372.459
30/06/2022	1.244.993
30/09/2022	709.205
31/12/2022	734.468
31/03/2023	614.969
30/06/2023	111.628
30/09/2023	29.376
31/12/2023	197.525
31/03/2024	309.363
30/06/2024	247.027
30/09/2024	243.151
31/12/2024	343.534
	36.250.261
	1.103.187
Totale	56.766.010

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.533.919	1.692.595	(158.676)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	193.991	(83.746)	110.245
Risconti passivi	1.498.604	(74.930)	1.423.674
Totale ratei e risconti passivi	1.692.595	(158.676)	1.533.919

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei passivi interessi su mutui	95.974
Altri ratei passivi	14.271
Risconti passivi pluriennali	1.423.674
	1.533.919

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Il risconto pluriennale è relativo al finanziamento ottenuto dalla Regione Lombardia per la realizzazione dell'intervento di via Grazioli. Il suddetto finanziamento ha durata trentennale.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
16.372.934	15.079.388	1.293.546

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.153.883	17.076.334	(922.451)
Variazioni rimanenze prodotti	(859.104)	(2.767.158)	1.908.054
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	1.078.155	770.212	307.943
Totale	16.372.934	15.079.388	1.293.546

Il leggero calo dei ricavi per vendite e prestazioni è da imputare alle minori vendite di alloggi dettate anche dall'esaurimento di alcuni interventi.

L'incremento degli altri ricavi è dovuto all'iscrizione di ricavi per Ecobonus derivanti dalla cessione del credito fiscale di cui si è già discusso nella sezione crediti della presente Nota Integrativa.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	894.781	798.530	106.251
Vendite e prestazioni a soci	15.259.102	16.277.804	(1.028.702)
Vendite e prestazioni a cooperative e consorzi			
Conguagli conferimenti			
Anticipi da clienti per vendite prodotti e servizi			
Totale	16.153.883	17.076.334	(922.451)

Descrizione	2019
Ricavi da canoni	6.959.804
Ricavi per recupero spese	8.747.079
Ricavi da cessione alloggi	447.000
Totale	16.153.883

Nel corso del 2019 la Cooperativa ha proseguito nella sua attività di assegnazione degli alloggi sociali registrando un incremento del 4% dei ricavi per canoni di godimento. I ricavi per recupero spese comprendono i costi sostenuti dalla Cooperativa nel 2019 per importanti lavori di ristrutturazione effettuati negli stabili. L'importo di questi lavori verrà riaddebitato ai soci negli anni successivi, pertanto l'importo iscritto a ricavo è stato poi riscontato tra i crediti per competenza.

La variazione delle rimanenze è dovuta alle seguenti movimentazioni:

Variazione rimanenze	2019
Decrementi per vendite	- 448.189

Variazione rimanenze	2019	
Movimentazione fondi	-	410.915
Incrementi		-
Totale	-	859.104

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	16.153.883
Totale	16.153.883

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Committente pubblico		
Soggetti privati	16.153.883	100
Totale	16.153.883	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	16.153.883
Totale	16.153.883

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.546.945	12.578.683	968.262

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	31.165	16.136	15.029
Servizi	8.644.283	7.781.666	862.617
Godimento di beni di terzi	187.038	192.297	(5.259)
Salari e stipendi	1.257.249	1.211.505	45.744
Oneri sociali	344.354	316.470	27.884
Trattamento di fine rapporto	96.783	95.677	1.106

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	65.246	67.240	(1.994)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	62.979	98.770	(35.791)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.064.886	1.168.939	(104.053)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	450.000		450.000
Svalutazioni crediti attivo circolante	135.000	265.100	(130.100)
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	233.419	428.653	(195.234)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	974.543	936.230	38.313
Totale	13.546.945	12.578.683	968.262

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico. Tra i costi per servizi sono compresi gli investimenti effettuati dalla Cooperativa in importanti lavori di ristrutturazione quali ad esempio:

- avvio del cantiere di Via Comasina per il rifacimento delle facciate
- avvio del cantiere di Via Cecchi per l'efficientamento energetico dell'edificio
- conclusione del cantiere in Via Ornato 58 per il rifacimento dell'impianto di acqua calda sanitaria
- conclusione del cantiere in Via Hermada per la sostituzione della centrale termica

L'importo di questi lavori, compresi nella voce "Manutenzioni fabbricati", verrà riaddebitato ai soci negli anni successivi, sulla base di specifici piani di ammortamento.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per servizi sostenuti nel 2019:

Costi per servizi	2019
Acqua	282.695
Altri servizi	302.557
Assicurazioni	192.453
Canoni assistenza tecnica	50.925
Compensi sindaci	57.148
Compensi amministratori	124.356
Consulenze tecniche	261.371
Custodia	337.155
Energia elettrica	294.978
Gas	1.499.227
Giardinaggio	113.539
Manutenzione fabbricati	3.284.006
Manutenzione impianti	1.092.618
Pulizie	390.185
Servizi amministrativi	83.019
Servizi per acquisti	22.671
Spese telefoniche	34.414
Spese di vendita	28.893
Spese legali	108.061
Spese postali	13.914

Costi per servizi	2019
Spese bancarie	63.852
Vigilanza	6.248
Totale complessivo	8.644.283

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Si ricorda che nel corso del 2018 sono state rassegnate le dimissioni da parte di un tecnico. Per sopperire a tale uscita ci si è avvalsi, da settembre, di una collaborazione stabile al fine di potenziare la segreteria tecnica.

L'incremento di questa voce di spesa rispetto all'esercizio precedente deriva dalla sottoscrizione nel corso del 2019 del nuovo contratto collettivo nazionale per gli impiegati che ha comportato sia l'adeguamento retributivo sia il pagamento di un una tantum per gli arretrati.

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Soci	1.099.295	298.440	83.991
Integrazione salariale soci			
Non soci	157.954	45.914	12.792
Totale	1.257.249	344.354	96.783

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Nel corso del 2019 il fondo svalutazione crediti, costituito negli anni precedenti, è stato utilizzato per Euro 23.903 a seguito dello stralcio di posizioni ormai irrecuperabili. Per adeguare poi il valore del fondo all'attuale rischio di incasso dei crediti è stato effettuato un nuovo accantonamento di Euro 135.000 a seguito di un'analisi puntuale di tutte le posizioni creditorie in essere al 31/12/2019. Alla fine del 2019 il fondo copre circa il 91% dei crediti verso soci.

	2019
Fondo iniziale	862.047
(-) Utilizzi	- 23.903
(+) Accantonamento	135.000
(=) Fondo svalutazione crediti	973.144
Crediti v/clienti e soci	1.073.995
% Fondo / crediti	91%

Accantonamento per rischi

Come già specificato nella sezione "Fondi rischi" di Stato Patrimoniale, nel 2019 si è proceduto ad accantonare un fondo rischi per imposte in virtù delle cartelle di pagamento pervenute alla Cooperativa a seguito degli accertamenti dell'Agenzia delle entrate sulle detrazioni fiscali per risparmio energetico riportate nel bilancio 2014 e 2015.

Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione risulta così composta:

Oneri Diversi di Gestione	2019
Imposta comunale occupazione suolo	15.012
C.C.I.A.A.	1.144
Imposte e tasse diverse	38.260
IMU	405.937
TASI	32.620
Redazionali-fotocomposizione	26.774
Contributi associazioni diverse	84.310
Omaggi e mance	5.353
Attività sociali	131.603
Donazione apertura vincolato neonati	570
Donazione apertura vincolato nuovi soci	4.360
Contributi associativi	58.142
Abbonamenti giornali e riviste	550
Contravvenzioni-multe- sanzioni	2.877
Perdite su crediti non accantonate	12.215
Spese diverse	26.536
Abbuoni passivi	50
Sopravvenienze passive	92.487
Altri costi	35.743
	974.543

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(1.646.189)	(1.495.649)	(150.540)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		5	(5)
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	165.144	170.075	(4.931)
Proventi diversi dai precedenti	70.604	39.881	30.723
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.881.937)	(1.705.610)	(176.327)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(1.646.189)	(1.495.649)	(150.540)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	1.187.597
Altri	694.340
Totale	1.881.937

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					1.187.597	1.187.597
Interessi fornitori					12.663	12.663
Interessi medio credito						
Sconti o oneri finanziari						
Interessi su finanziamenti					681.677	681.677
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					1.881.937	1.881.937

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					54.898	54.898
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					6.724	6.724
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					174.125	174.125
Arrotondamento					1	1
Totale					235.748	235.748

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(14.368)	(255.033)	240.665

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			

Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale			

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Di partecipazioni	2.064	209.366	(207.302)
Di immobilizzazioni finanziarie		38.625	(38.625)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	12.304	7.042	5.262
Totale	14.368	255.033	(240.665)

Nel corso del 2019 si è proceduto alla svalutazione totale della partecipazione nella società in liquidazione Ceref; tra i titoli dell'attivo circolante è stato effettuato un adeguamento al valore di mercato dei titoli che sono stati ceduti all'inizio del 2019.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
506.742	245.532	261.210

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	506.742	245.532	261.210
IRES	452.925	193.456	259.469
IRAP	53.817	52.076	1.741
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Totale	506.742	245.532	261.210

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.165.432,00	
Onere fiscale teorico (%)	24%	279.704
Variazioni in aumento	-	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	6.129.020	
Spese relative agli immobili	8.957.907	
interessi pass. ineduc. Legge n. 311 del 2004	143.252	
Interessi pass. ineduc. ART. 90 TUIR	1.007.587	
Ammortamenti	12.467	
Minusv. patrim. sopravven. passive	92.487	
Perdita su crediti	12.215	
Svalutazioni e accantonamenti non deducibili	820.483	
Svalutazioni rimanenze non realizzate	517.813	
Imposte ineduc. o non pagate (art. 64, c. 1)	457.947	
Erogazioni liberali	73.321	
Altre variazioni in aumento (contravvenzioni e multe)	95.941	
Totale	18.320.440	
Variazioni in diminuzione		
Accantonamento a riserva legale (30%-3%)	177.846	
Destinazione 3% ai fondi mutualistici	19.761	
Utile destinato a riserva legale indivisibile	177.846	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	258.167	
Utilizzo fondi	198.356	
Contributi statali art. 88 tuir (1/30 POR Regione Lombardia)	74.930	
Proventi degli immobili	5.945.846	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	1.501.220	
Rimborsi spese da soci	8.578.572	
IMU deducibile	71.706	
IRAP deducibile	4.887	
Totale	17.009.139	
Imponibile fiscale	2.476.733,46	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	24%	594.416,00
Detrazione risparmio energetico		- 141.491
	IRES dell'esercizio	452.925

Determinazione dell'imponibile IRAP

Trattandosi di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà mista la base imponibile ai fini IRAP è stata determinata ai sensi dell'art. 17 del D.l.ga 446 del 15 dicembre 1997.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	3	2	1
Impiegati	17	18	(1)
Operai			
Altri	16	16	
Totale	37	37	

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	30	28	2
Lavoratori ordinari non soci	7	9	(2)
Collaboratori soci			
Collaboratori non soci			
Totale	37	37	

Contratti applicati: per il dirigente viene applicato il CCNL dei dirigenti cooperative, per i quadri e gli impiegati il contratto del settore commercio delle cooperative di consumo, per gli addetti alla portineria e alla pulizia il contratto dei dipendenti da proprietari di fabbricati.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	17
Altri dipendenti	16
Totale Dipendenti	37

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	124.356	57.148

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	24.500

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Soci cooperatori	8.112	477.287	235	35.250	6.260	429.902
Totale	8.112	-	235	-	6.260	-

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di Euro 35.250.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Tra le garanzie reali la Cooperativa registra le ipoteche sugli immobili sottoscritte per l'ottenimento dei relativi finanziamenti. L'importo di tali garanzie è dettagliato nell'apposita sezione della presente Nota Integrativa.

Tra gli altri impegni verso i soci rientrano i crediti sorti a seguito dell'effettuazione degli interventi manutentivi, soprattutto di carattere straordinario, sistematicamente eseguiti sugli immobili sociali, per i quali, il CdA della Cooperativa Edificatrice di Niguarda aveva predisposto piani di manutenzioni pluriennali con un preciso programma di ammodernamento e con la previsione delle quote a carico dei soci assegnatari degli alloggi che all'uopo informati hanno aderito alle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

Va ricordato che i costi di tale programma di manutenzione straordinaria, che ha riguardato numerosi interventi negli stabili della ex Cooperativa Edificatrice di Niguarda, sono stati posti a carico di tutti gli assegnatari degli alloggi della stessa Edificatrice, con un criterio di ripartizione uguale ed ispirato a principi di solidarietà. L'importo residuo a debito al 31/12/2019 è pari ad Euro 10.994.406.

	Importo
Garanzie	116.514.000
di cui reali	116.514.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio si sono registrati i seguenti fatti degni di menzione:

- a seguito dell'evolversi della situazione relativa alla diffusione del Covid19 la Cooperativa ha attivato lo smart working per gran parte del suo personale d'ufficio. A seguito di questa vicenda è stato necessario recepire anche quanto stabilito dal decreto legge n. 18 del 17 marzo 2020 e quindi rinviare l'approvazione del Bilancio 2019 nel termine di 180, pertanto entro il 28 giugno 2020 verrà convocata l'assemblea de soci.
- Dal punto di vista finanziario, allo stato attuale la Cooperativa non sembra soffrire più di tanto, la fatturazione del II trimestre 2020 è stata emessa come da calendario e anche gli incassi sembrano abbastanza regolari. Ovviamente Abitare non sta esitando ad andare incontro a tutti quei soci che manifestino comprovate difficoltà finanziarie, accordando dilazioni di pagamento.
- A partire dal 6 aprile, con durata fino al 30 aprile, Abitare ha attivato, previa sottoscrizione di un accordo sindacale tra le parti, il Fondo di Integrazione Salariale per tutti gli impiegati d'ufficio. Sempre con riguardo all'emergenza Covid19, Abitare ha erogato euro 5.000 a favore del Comitato per la tutela della salute dei cittadini contro il Covid19 e ulteriori euro 7.500 a favore della Protezione Civile.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2513.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2545-sexies, C.c..

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da società controllate, di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, da pubbliche amministrazioni, comprese le società con azioni quotate e le loro partecipate per un importo pari a Euro 322.939.

La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

	Soggetto erogante (denominazione)	Soggetto erogante (C.F.)	Contributo ricevuto	Data incasso contributo	Causale - descrizione
n. 1	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	62.941	31/07/2019	Tariffa incentivante
n. 2	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	15.331	02/09/2019	Tariffa incentivante
n. 3	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	17.200	01/10/2019	Tariffa incentivante
n. 4	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	32.669	31/10/2019	Tariffa incentivante
n. 5	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	74.792	02/12/2019	Tariffa incentivante
n. 6	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	78.609	31/12/2019	Tariffa incentivante
n. 7	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	152	01/02/2019	Scambio sul posto
n. 8	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	123	25/02/2019	Scambio sul posto
n. 9	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	380	25/03/2019	Scambio sul posto
n. 10	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	638	23/04/2019	Scambio sul posto
n. 11	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	567	20/05/2019	Scambio sul posto
n. 12	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	12.213	21/05/2019	Scambio sul posto
n. 13	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	582	22/05/2019	Scambio sul posto
n. 14	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	735	24/06/2019	Scambio sul posto
n. 15	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	830	22/07/2019	Scambio sul posto
n. 16	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.018	06/09/2019	Scambio sul posto
n. 17	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	675	30/09/2019	Scambio sul posto

	Soggetto erogante (denominazione)	Soggetto erogante (C.F.)	Contributo ricevuto	Data incasso contributo	Causale - descrizione
n. 18	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	569	25/10/2019	Scambio sul posto
n. 19	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	297	20/11/2019	Scambio sul posto
n. 20	Foncoop	97246820589	22.620		Formazione

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	Euro	658.690
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	19.761
a rivalutazione quote sociali cooperatori	Euro	
a remunerazione quote sociali cooperatori	Euro	
a rivalutazione azioni soci sovventori	Euro	
a remunerazione azioni soci sovventori	Euro	
a rivalutazione azioni di partecipazione coop.	Euro	
a remunerazione azioni di partecipazione coop.	Euro	
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	197.607
a riserva statutaria	Euro	441.322
a riserva straordinaria	Euro	
a copertura perdite pregresse	Euro	

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Emilia Viero Manicone

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BUSCEMI ANTONINO iscritto all'albo dei DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI di MILANO al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340 /2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, __/__/____