

ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	20162 MILANO (MI) VIA HERMADA, 14
Codice Fiscale	07251430968
Numero Rea	MI 1947639
P.I.	07251430968
Capitale Sociale Euro	477287.00 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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	58.220	93.333
7) altre	80.264	122.463
Totale immobilizzazioni immateriali	138.484	215.796
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	326.330.911	325.684.147
2) impianti e macchinario	2.175.103	2.911.652
4) altri beni	79.484	85.157
Totale immobilizzazioni materiali	328.585.498	328.680.956
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	150.000	371.557
d-bis) altre imprese	63.440	63.440
Totale partecipazioni	213.440	434.997
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	58.573
Totale crediti verso altri	-	58.573
Totale crediti	-	58.573
Totale immobilizzazioni finanziarie	213.440	493.570
Totale immobilizzazioni (B)	328.937.422	329.390.322
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	1.312.913	1.312.913
4) prodotti finiti e merci	2.429.035	5.196.194
Totale rimanenze	3.741.948	6.509.107
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.081.740	1.270.840
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.938.244	2.082.062
Totale crediti verso clienti	4.019.984	3.352.902
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.086.122	1.081.346
Totale crediti tributari	1.086.122	1.081.346
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	140.516	65.604
esigibili oltre l'esercizio successivo	73.618	73.213
Totale crediti verso altri	214.134	138.817
Totale crediti	5.320.240	4.573.065
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
2) partecipazioni in imprese collegate	162.191	-
4) altre partecipazioni	-	126.782
6) altri titoli	13.973.994	13.879.258
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.136.185	14.006.040

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.754.469	2.160.853
3) danaro e valori in cassa	47.985	42.665
Totale disponibilità liquide	2.802.454	2.203.518
Totale attivo circolante (C)	26.000.827	27.291.730
D) Ratei e risconti	138.019	145.778
Totale attivo	355.076.268	356.827.830
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	477.287	457.548
III - Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV - Riserva legale	10.594.832	10.091.998
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.724.090	3.724.090
Varie altre riserve	(1) ⁽¹⁾	(2)
Totale altre riserve	3.724.089	3.724.088
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.507.135)	(125.915)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	504.491	518.386
Totale patrimonio netto	230.906.770	231.779.311
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	1.507.135	125.915
4) altri	1.215.250	792.801
Totale fondi per rischi ed oneri	2.722.385	918.716
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	669.761	623.989
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.610.284	42.498.151
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.140.786	15.117.630
Totale debiti verso soci per finanziamenti	56.751.070	57.615.781
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.590.707	3.783.916
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.278.806	50.038.820
Totale debiti verso banche	50.869.513	53.822.736
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.055.246	1.072.435
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.445.650	6.049.705
Totale acconti	7.500.896	7.122.140
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.126.268	2.322.296
Totale debiti verso fornitori	3.126.268	2.322.296
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	489.076	589.358
Totale debiti tributari	489.076	589.358
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.221	71.750
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	74.221	71.750
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	273.713	261.469
Totale altri debiti	273.713	261.469
Totale debiti	119.084.757	121.805.530
E) Ratei e risconti	1.692.595	1.700.284

Totale passivo	355.076.268	356.827.830
----------------	-------------	-------------

(1)

Varie altre riserve	31/12/2018	31/12/2017
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(2)

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.076.334	16.060.630
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.767.158)	(459.299)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	296.887	312.898
altri	473.325	310.715
Totale altri ricavi e proventi	770.212	623.613
Totale valore della produzione	15.079.388	16.224.944
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.136	15.764
7) per servizi	7.781.666	7.801.968
8) per godimento di beni di terzi	192.297	172.805
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.211.505	1.249.309
b) oneri sociali	316.470	311.470
c) trattamento di fine rapporto	95.677	99.284
e) altri costi	67.240	54.064
Totale costi per il personale	1.690.892	1.714.127
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98.770	114.725
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.168.939	1.181.773
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	1.346.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	265.100	255.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.532.809	2.897.498
12) accantonamenti per rischi	428.653	344.394
14) oneri diversi di gestione	936.230	963.161
Totale costi della produzione	12.578.683	13.909.717
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.500.705	2.315.227
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	5	282
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5	282
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	170.075	172.547
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	39.881	11.428
Totale proventi diversi dai precedenti	39.881	11.428
Totale altri proventi finanziari	209.961	184.257
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.705.610	1.623.904
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.705.610	1.623.904
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.495.649)	(1.439.647)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	209.366	26.919
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	38.625	-

di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	7.042	-
Totale svalutazioni	255.033	26.919
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(255.033)	(26.919)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	750.023	848.661
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	245.532	330.275
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	245.532	330.275
21) Utile (perdita) dell'esercizio	504.491	518.386

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	504.491	518.386
Imposte sul reddito	245.532	330.275
Interessi passivi/(attivi)	1.495.649	1.439.647
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.245.672	2.288.308
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.894.215	429.703
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.267.709	1.296.498
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	247.991	1.372.919
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	24.212	126.782
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.434.127	3.225.902
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.679.799	5.514.210
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.767.159	(1.575.342)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(667.082)	(117.101)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	803.972	(18.722)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	7.759	8.992
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.689)	(90.012)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	319.274	(122.531)
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.223.393	(1.914.716)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	8.903.192	3.599.494
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.495.649)	(1.439.647)
(Imposte sul reddito pagate)	(351.710)	(181.730)
(Utilizzo dei fondi)	(44.774)	(245.922)
Totale altre rettifiche	(1.892.133)	(1.867.299)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	7.011.059	1.732.195
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.073.481)	(927.387)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(21.458)	(22.148)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(162.656)	(16.638)
Disinvestimenti	170.583	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.637.053)	(1.637.053)
Disinvestimenti	1.506.908	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.217.157)	(2.603.226)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.193.209)	832.460
(Rimborso finanziamenti)	(2.624.725)	(3.794.355)
Mezzi propri		

Aumento di capitale a pagamento	(1.377.032)	38.319
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.194.966)	(2.923.576)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	598.936	(3.794.607)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.160.853	5.951.290
Assegni	-	354
Danaro e valori in cassa	42.665	46.481
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.203.518	5.998.125
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.754.469	2.160.853
Danaro e valori in cassa	47.985	42.665
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.802.454	2.203.518

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

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 504.491.

Attività svolte

Abitare anche per il 2018 ha concentrato tutti i suoi sforzi per l'assegnazione quasi totale degli alloggi disponibili, riuscendo ad ottenere, per il secondo anno consecutivo, un incremento di più del 4% dei ricavi per canoni.

La tabella che segue riassume l'andamento delle assegnazioni:

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

Oltre all'attività caratteristica, il 2018, è stato un anno importante anche dal punto di vista sociale: sono state avviate o si sono rafforzate, le collaborazioni con importanti cooperative sociali per poter offrire ai soci nuovi servizi e nuovi luoghi di incontro e di ascolto, di cui si parlerà in maniera più approfondita nella Relazione sulla gestione.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

- Avvio del cantiere di via Scherillo per la realizzazione degli ascensori e la sistemazione dei balconi;
- Completamento dei lavori in via Zanoli per la realizzazione di uno spazio dedicato alle attività sociali gestito da Cascina Biblioteca;
- Avvio dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano terra della scala D di via Ornato 7 al fine di locarli a Cascina Biblioteca, che intende utilizzarli sempre per attività sociali;
- Sostituzione delle centrali termiche nei quartieri di via Cicerone, via Empoli, via Val d'Ossola e via Val di Ledro;
- Realizzazione di un libro "Il bello dei quartieri", distribuito gratuitamente ai soci, per far conoscere le bellezze dei quartieri di Niguarda, Affori e Dergano;
- Aggiornamento del modello organizzativo 231/2001 per adeguarlo alle variazioni normative intervenute (tutela migranti e Whistleblowing);
- Avvio delle attività di stesura del nuovo regolamento per la Governance interna;
- Costituzione di una Srl in partnership con Delta Ecopolis per la realizzazione del progetto immobiliare in Via Passerini;
- Sottoscrizione della convenzione per l'avvio del progetto di sviluppo dell'area Passerini.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 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.

Per quanto riguarda l'applicazione dei nuovi principi (OIC 15, OIC 19 e OIC 32) data l'eccessiva onerosità nella determinazione dell'effetto pregresso del cambiamento dei principi contabili e data la non materialità dell'importo, si è proceduto ad applicarli dalla prima data in cui ciò è risultato fattibile, ovvero dall'inizio dell'esercizio 2016.

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 nel 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.

Nello stato patrimoniale e nel conto economico i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci, distinguendo eventualmente le diverse gestioni mutualistiche ai sensi dell'articolo 2545-sexies del codice civile.

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.

Criteri 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.

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.

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 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.

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

Contenuto del Conto Economico (Art. 2425 C.C.)								
A)		Valore della produzione						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			Totale a Bilancio	%	verso soci	%	verso terzi	%
Esercizio	2015		17.774.225	100%	16.824.693	94,66%	949.532	5,34%
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%

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
138.484	215.796	(77.312)

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	93.333	716.491	809.824
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	594.028	594.028
Valore di bilancio	93.333	122.463	215.796
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	21.458	21.458
Ammortamento dell'esercizio	35.113	63.657	98.770
Totale variazioni	(35.113)	(42.199)	(77.312)
Valore di fine esercizio			
Costo	58.220	610.635	668.855
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	530.371	530.371
Valore di bilancio	58.220	80.264	138.484

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

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

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2017	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2018
Costituzione	93.333	35.113	58.220
Totale	93.333	35.113	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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
328.585.498	328.680.956	(95.458)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	113.131.801	13.404.307	1.418.583	127.954.691
Rivalutazioni	221.901.808	-	-	221.901.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.649.462	10.492.655	1.333.426	20.475.543
Svalutazioni	700.000	-	-	700.000
Valore di bilancio	325.684.147	2.911.652	85.157	328.680.956
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.036.750	2.750	33.981	1.073.481
Ammortamento dell'esercizio	389.986	739.299	39.654	1.168.939
Totale variazioni	646.764	(736.549)	(5.673)	(95.458)
Valore di fine 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

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 2018 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 2018. 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 31/12/2018.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Nel corso del 2018 non si è ritenuto necessario procedere ad alcuna svalutazione delle immobilizzazioni materiali.

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 31/12/2018 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	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	113.131.801
Rivalutazioni monetarie	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	- 8.649.462
Svalutazioni esercizi precedenti	- 700.000
Saldo al 31/12/2017	325.684.147
Ammortamenti 2018	- 389.986
Acquisizioni dell'esercizio	1.036.751
Saldo al 31/12/2018	326.330.911

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
213.440	493.570	(280.130)

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	805.690	96.617	902.307
Svalutazioni	434.133	33.177	467.310
Valore di bilancio	371.557	63.440	434.997
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	150.000	-	150.000
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(24.212)	(24.212)

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	162.191	(24.212)	137.979
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	209.366	-	209.366
Totale variazioni	(221.557)	-	(221.557)
Valore di fine esercizio			
Costo	150.000	72.406	222.406
Svalutazioni	-	8.966	8.966
Valore di bilancio	150.000	63.440	213.440

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, con il metodo del costo di acquisto.

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

Nel corso del 2018 la partecipata Coinco è stata incorporata dalla collegata Corcab Sviluppo, pertanto si è proceduto a riclassificare il valore di questa partecipazione tra le imprese collegate.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Per le seguenti partecipazioni in imprese controllate o collegate, valutate con il metodo del patrimonio netto si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- partecipazione in Corcab Sviluppo: si è proceduto ad adeguare il valore della partecipazione al valore di realizzo in quanto la stessa è stata ceduta a febbraio 2019. In previsione di tale cessione la partecipazione è stata riclassificata nell'attivo circolante alla voce III.2).

Per le seguenti partecipazioni acquistate nel corso dell'esercizio, valutate con il metodo del costo di acquisto, si rileva quanto segue.

- partecipazione in La Nostra Piazza Srl: la società è stata costituita il 31 ottobre 2018 da Abitare Società Cooperativa e Delta Ecopolis Società Cooperativa allo scopo di realizzare un progetto immobiliare sito in Via Passerini. La quota di capitale sociale sottoscritta è pari ad euro 150.000.

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.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	58.573	(58.573)
Totale crediti immobilizzati	58.573	(58.573)

Nella voce altri crediti al 31/12/2017 erano iscritti Euro 9.615 per crediti verso la società Consorzio Gerenzano ed Euro 16.354 verso la società Corcab Sviluppo per finanziamenti infruttiferi, crediti per Euro 23.290 verso la Cooperativa Antonietta e Euro 9.315 verso la cooperativa Dar riferiti a libretti di deposito sociale fruttiferi. Nel corso del 2018 i crediti verso Cooperativa Antonietta e Cooperativa Dar sono stati azzerati per effetto dell'avvenuto rimborso mentre i crediti verso Consorzio Gerenzano e Corcab Sviluppo sono stati completamente svalutati in quanto giudicati irrecoverabili.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2017	Acquisizioni	Cessioni	Svalutazioni
Altri	58.573	12.656	32.604	38.625
Totale	58.573	12.656	32.604	38.625

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nella voce altri crediti al 31/12/2017 erano iscritti Euro 9.615 per crediti verso la società Consorzio Gerenzano ed Euro 16.354 verso la società Corcab Sviluppo per finanziamenti infruttiferi, crediti per Euro 23.290 verso la Cooperativa Antonietta e Euro 9.315 verso la cooperativa Dar riferiti a libretti di deposito sociale fruttiferi. Nel corso del 2018 i crediti verso Cooperativa Antonietta e Cooperativa Dar sono stati azzerati per effetto dell'avvenuto rimborso mentre i crediti verso Consorzio Gerenzano e Corcab Sviluppo sono stati completamente svalutati in quanto giudicati irrecuperabili.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	63.440

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
Ceref	2.064
Unipol	5
Esseaffe	31.309
Consorzio Gerenzano Ex Nivea	4.500
Cooperativa Corridoni	10
Totale	63.440

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
3.741.948	6.509.107	(2.767.159)

all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.
Si riporta di seguito il dettaglio degli interventi iscritti tra le rimanenze:

Via Cialdini

Nel corso del 2018 è stata ultimata la vendita degli ultimi box rimasti in rimanenza.

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.

Per favorire la pubblicità del complesso immobiliare, nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha selezionato un bilocale e un trilocale, li ha arredati e affidati ad un'agenzia immobiliare per concederli in locazione temporanea come casa vacanza. Nonostante questi sforzi, la vendita di questi alloggi risulta ancora molto difficile, pertanto, dopo aver concordato un nuovo listino prezzi con un'agenzia immobiliare, si è proceduto ad effettuare una nuova svalutazione per adeguare il valore di bilancio a quello di mercato, stimato in Euro 2.251.000.

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. Alla data del 31/12/2018 il valore netto a bilancio risulta pari ad Euro 1.312.913, congruo con il valore di prevista cessione dei lotti edificatori al netto degli oneri di urbanizzazione.

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.

Nel corso del 2018 sono stati venduti 6 appartamenti con relativi box, pertanto al 31/12/2018 residua in rimanenza solo 1 appartamento e 1 box venduti a gennaio 2019. Il valore al 31 dicembre pertanto coincide con il prezzo di vendita.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	1.312.913	-	1.312.913
Prodotti finiti e merci	5.196.194	(2.767.159)	2.429.035
Totale rimanenze	6.509.107	(2.767.159)	3.741.948

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.320.240	4.573.065	747.175

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	3.352.902	667.082	4.019.984	1.081.740	2.938.244	1.676.130
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.081.346	4.776	1.086.122	1.086.122	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	138.817	75.317	214.134	140.516	73.618	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.573.065	747.175	5.320.240	2.308.378	3.011.862	1.676.130

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	2018
entro i 12 mesi	
Crediti verso soci per canoni di godimento dovuti	1.166.701
F.do svalutazione crediti	- 862.047
Crediti verso soci per manutenzioni pregresse	359.188
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere	312.898
Crediti verso soci per conguaglio	105.000
oltre i 12 mesi	
Crediti verso soci per manutenzioni	2.938.244
Totale	4.019.984

I crediti verso altri, al 31/12/2018, pari a Euro 214.134, sono così costituiti:

Descrizione	2018
entro i 12 mesi	
Crediti per cassa previdenziale portieri	8.854
Crediti per cassa previdenziale quadri	283
Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	2.428
Crediti verso Consorzio Il Sole	63.391
Altri	65.560
oltre i 12 mesi	
Cauzioni attive	73.618
Totale	214.134

L'incremento di questa voce di bilancio è dovuta alla riclassifica del credito verso il Consorzio il Sole che nel 2017 era classificato tra le partecipazioni dell'attivo circolante in quanto Abitare era in attesa di conferma dell'approvazione del recesso da socio del suddetto Consorzio. Il rimborso della quota sociale avverrà in due tranches: una parte è già stata incassata a maggio 2018, la rimanente verrà incassata a maggio 2019.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 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	4.019.984	4.019.984
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.086.122	1.086.122
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	214.134	214.134
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.320.240	5.320.240

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. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017	733.030	733.030
Utilizzo nell'esercizio	136.083	136.083
Accantonamento esercizio	265.100	265.100
Saldo al 31/12/2018	862.047	862.047

Nel bilancio al 31/12/2018, non ci sono crediti vincolati.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.136.185	14.006.040	130.145

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate	-	162.191	162.191
Altre partecipazioni non immobilizzate	126.782	(126.782)	-
Altri titoli non immobilizzati	13.879.258	94.736	13.973.994
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	14.006.040	130.145	14.136.185

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	2018
Polizze	8.869.784
Fondi	1.838.399
Obbligazioni	3.265.811
Totale	13.973.994

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%.

Dall'analisi del valore di mercato dei titoli nel 2018 non sono emerse perdite durevoli di valore, tuttavia nei primi mesi del 2019 la Cooperativa ha venduto una parte di fondi poco redditizi per sottoscrivere degli investimenti più convenienti; a seguito di tale vendita è stata registrata una perdita di circa 7.000 euro per i quali è stato accantonato apposito fondo svalutazione nel 2018.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Imprese collegate

Denominazione	Valore a bilancio o corrispondente credito
	162.191
Totale	162.191

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.802.454	2.203.518	598.936

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.160.853	593.616	2.754.469
Denaro e altri valori in cassa	42.665	5.320	47.985
Totale disponibilità liquide	2.203.518	598.936	2.802.454

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
138.019	145.778	(7.759)

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	71.805	3.902	75.707
Risconti attivi	73.972	(11.660)	62.312
Totale ratei e risconti attivi	145.778	(7.759)	138.019

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

Descrizione	Importo
Rateo interessi attivi su titoli	14.527
Rateo proventi Polizze	56.180
Titoli efficienza energetica	5.000
Assicurazioni	8.133
Altri risconti attivi	23.314
Risconti attivi pluriennali	30.865
	138.019

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
230.906.770	231.779.311	(872.541)

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	457.548	-	38.700	18.961		477.287
Riserve di rivalutazione	217.113.206	-	-	-		217.113.206
Riserva legale	10.091.998	502.834	-	-		10.594.832
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.724.090	-	-	-		3.724.090
Varie altre riserve	(2)	1	-	-		(1)
Totale altre riserve	3.724.088	1	-	-		3.724.089
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(125.915)	-	(1.381.220)	-		(1.507.135)
Utile (perdita) dell'esercizio	518.386	-	504.491	518.386	504.491	504.491
Totale patrimonio netto	231.779.311	502.835	(838.029)	537.347	504.491	230.906.770

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	477.287	B, C
Riserve di rivalutazione	217.113.206	B
Riserva legale	10.594.832	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	3.724.090	B
Varie altre riserve	(1)	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Totale altre riserve	3.724.089	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.507.135)	E
Totale	230.402.279	

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)	B
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	(125.915)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(1.381.220)
Valore di fine esercizio	(1.507.135)

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 2018 si è incrementata per effetto dell'avvio di due contratti IRO CAP di copertura tassi sottoscritti con BPM per un importo sottostante di Euro 20.000.000. 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 31/12/2018 sono iscritti Euro 42.121.583 di debito verso banche a tasso variabile.

Oltre a questi nuovi strumenti di copertura la riserva comprende anche il fair value al 31/12/2018 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 di rivalutazione	Altre riserve	Riserva copert. flussi finanziari	Risultato d'esercizio
All'inizio dell'esercizio precedente	438.009	9.865.188	217.113.206	3.721.527	(149.150)	233.825
Destinazione del risultato dell'esercizio		226.810				(226.810)
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni						(7.015)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutazione	Altre riserve	Riserva copert. flussi finanziari	Risultato d'esercizio
Altre variazioni						
- Incrementi	35.150			2.563	23.235	
- Decrementi	(15.611)			(2)		
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio precedente						-
Alla chiusura dell'esercizio precedente	457.548	10.091.998	217.113.206	3.724.088	(125.915)	518.386
Destinazione del risultato dell'esercizio		502.834				(502.834)
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni						(15.552)
Altre variazioni						
- Incrementi	38.700			1	9.928	
- Decrementi	(18.961)				(1.391.148)	
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio corrente						504.491
Alla chiusura dell'esercizio corrente	477.287	10.594.833	217.113.206	3.724.089	(1.507.135)	504.491

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex d.l. n. 185/2008	52.622.512
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	164.490.694
	217.113.206

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.722.385	918.716	1.803.669

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	125.915	792.801	918.716
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	1.381.220	428.652	1.809.872

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Utilizzo nell'esercizio	-	6.203	6.203
Totale variazioni	1.381.220	422.449	1.803.669
Valore di fine esercizio	1.507.135	1.215.250	2.722.385

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2018, pari a Euro 1.215.250, risulta così composta: (articolo 2427, primo comma, n. 7, C. c.)

Descrizione	2018
Fondo rischi proprietà divisa	355.882
Fondo rischi area Passerini	360.000
Fondo rischi per imposte	499.368
Totale	1.215.250

Il Fondo rischi proprietà divisa era stato costituito dall'incorporato Consorzio Ca' Granda; al 31/12/2018 risulta composto da un accantonamento per vizi di costruzione rilevati sugli immobili di Via Caianello e di Via Cialdini, in particolare nel 2018 si è proceduto ad un nuovo accantonamento di Euro 213.679 in quanto Abitare è stata citata in giudizio dal condominio Scarsellini in qualità di aventi causa del Consorzio ca'Granda per presunti vizi di costruzione relativi all'impianto solare termico posto in dotazione al palazzo di cui il Consorzio era committente alla costruzione.

L'accertamento tecnico preventivo (ATP) ha visto la Cooperativa soccombere e ad oggi non si è ancora riusciti ad addivenire ad una soluzione transattiva con la controparte nella causa di merito recentemente radicata dal condominio stesso.

Il fondo rischi per imposte è stato incrementato nel 2018 per Euro 214.974 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 il 2018 è stato effettuato l'accantonamento in esame.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
669.761	623.989	45.772

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	623.989
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	84.343
Utilizzo nell'esercizio	38.571
Totale variazioni	45.772
Valore di fine esercizio	669.761

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
119.084.757	121.805.530	(2.720.773)

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	57.615.781	(864.711)	56.751.070	41.610.284	15.140.786	-
Debiti verso banche	53.822.736	(2.953.223)	50.869.513	2.590.707	48.278.806	37.736.542
Acconti	7.122.140	378.756	7.500.896	1.055.246	6.445.650	-
Debiti verso fornitori	2.322.296	803.972	3.126.268	3.126.268	-	-
Debiti tributari	589.358	(100.282)	489.076	489.076	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	71.750	2.471	74.221	74.221	-	-
Altri debiti	261.469	12.244	273.713	273.713	-	-
Totale debiti	121.805.530	(2.720.773)	119.084.757	49.219.515	69.865.242	37.736.542

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2018 è pari ad Euro 56.751.070 di cui Euro 15.140.786 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:

	2015	2016	2017	2018
Prestito sociale	62.533.731	59.517.841	57.615.780	56.751.070
n. soci	8.239	8.302	8.347	8.112
n. soci ammessi nell'anno	196	231	236	258
n. soci receduti nell'anno	-174	-168	-191	-493

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 73.054,21;
- 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 31/12/2018, pari a Euro 50.869.513, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi 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	2018
Entro 12 mesi	
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	1.043.031
Soci c/costruzione alloggi- divisa	12.215
Oltre i 12 mesi	
Depositi cauzionali alloggi	5.407.640
Depositi cauzionali box	286.864
Depositi cauzionali esercizi commerciali	75.004
Depositi cauzionali fruttiferi alloggi	612.818
Depositi cauzionali locazioni abitative	52.772
Depositi cauzionali P.O.R.	10.552
Totale	7.500.896

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/o 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 193.456, e debiti per IRAP pari ad Euro 52.076. Inoltre sono iscritti debiti per ritenute d'acconto sugli interessi sul prestito sociale per Euro 166.597 e debiti per ritenute IRPEF pari ad Euro 67.215.

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2018 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	56.751.070	56.751.070
Debiti verso banche	50.869.513	50.869.513
Acconti	7.500.896	7.500.896
Debiti verso fornitori	3.126.268	3.126.268
Debiti tributari	489.076	489.076
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	74.221	74.221
Altri debiti	273.713	273.713
Debiti	119.084.757	119.084.757

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
	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	56.751.070	56.751.070
Debiti verso banche	48.789.365	2.080.148	50.869.513
Acconti	-	7.500.896	7.500.896
Debiti verso fornitori	-	3.126.268	3.126.268
Debiti tributari	-	489.076	489.076
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	74.221	74.221
Altri debiti	-	273.713	273.713
Totale debiti	48.789.365	70.295.392	119.084.757

Le garanzie sono le seguenti:

	Importo residuo al 31/12 /2018	Banca	Scadenza	Valore ipoteca 2018
Mutuo Ornato 7 n.61381098	1.915.213	Intesa	31/12/2037	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	997.507	Intesa	31/12/2037	1.875.000
Manut. straord. (10.600) n.60643694	8.202.569	Intesa	01/02/2040	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	2.834.927	Intesa	30/06/2038	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	1.624.515	Intesa	31/12/2039	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	776.270	Unipol	31/12/2038	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	2.390.426	Unipol	30/09/2038	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	2.897.676	BPM	31/12/2041	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	870.868	BPM	31/12/2038	2.200.000
Mutuo Davanzati Autorim n.61383299	318.667	Intesa	31/03/2031	750.000
Mutuo Davanzati Mansarde n.61375957	737.109	Intesa	31/03/2035	1.650.000

	Importo residuo al 31/12 /2018	Banca	Scadenza	Valore ipoteca 2018
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 370074005500	5.054.837	Intesa	01/08/2032	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	929.434	BPM	31/03/2033	2.400.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	8.044.827	BPM	31/12/2042	16.600.000
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	899.139	B.Desio	10/04/2023	3.000.000
Mutuo (1.500) n. 200/40002456	1.128.227	Biver	31/07/2029	3.000.000
Mutuo Ipotecario Grazioli	303.163	BPM	31/12/2041	1.035.000
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	2.333.894	BPM	31/05/2041	5.054.000
Mutuo fondiario n. 200/4544473	1.099.508	BPM	31/05/2041	2.400.000
Mutuo Ipotecario n. 200/4582853	891.831	BPM	29/02/2032	2.000.000
Mutuo BPM n. 6094284	1.449.211	BPM	31/05/2033	3.000.000
Mutuo Cantiere Scherillo n. 8254034	89.548	Unipol	30/09/2044	2.000.000
Apertura di credito Biver	3.000.000	Biver		6.000.000
	48.789.365			109.514.000

Movimentazione dei mutui e prestiti

Data erogazione	Numero	Descrizione	Importo erogato	Importo rimborsato	residuo da rimborsare
29/09/2005	6177834	Mutuo Cicerone	3.500.000	665.073	2.834.927
03/10/2006	6138097	Hermada 14 sottotetti	1.250.000	252.493	997.507
14/11/2007	61381098	Mutuo Ornato 7	2.400.000	484.787	1.915.213
03/07/2008	61387160	Acquisto Palanzone 12	2.000.000	375.485	1.624.515
31/12/2009	60643694	Mutuo manutenzioni	10.600.000	2.397.431	8.202.569
24/03/2006	6133299	Mutuo Livigno	500.000	181.333	318.667
23/06/2004	61375957	Realizzazione mansarde	1.100.000	362.891	737.109
19/02/2014	370074005500	Interventi vari	5.974.616	919.779	5.054.837
22/10/2014	2026643	Schindler	8.010	7.086	924
24/07/2008	651729	Mutuo Grazioli	3.500.000	602.324	2.897.676
23/07/2008	651676	Mutuo Grazioli	1.100.000	229.132	870.868
16/01/2013	4324169	Mutuo Caianello	1.200.000	270.566	929.434
30/12/2014	200/04448075	Rinegoiazione mutui consorzio	8.300.000	255.173	8.044.827
06/05/2015	200/04473999	S p e s e ristrutturazione	1.000.000	1.000.000	-
24/03/2016	200/4544504	S p e s e ristrutturazione	1.000.000	887.513	112.487
04/05/2016	200/04544473	Mutuo Davanzati	1.200.000	100.492	1.099.508
15/12/2017	2049164	Imposte	500.000	500.000	-
11/01/2017	200/04600822	Finanz. Castellammare	750.000	474.494	275.506
27/02/2017	200/04582853	Mutuo ipotecario	1.000.000	108.169	891.831
	210/03129134	ex Consorzio - Luino	4.433.366	2.099.472	2.333.894
	029/0005821015-17-18	ex Consorzio - Grazioli	400.000	96.837	303.163
	Mutuo Ipotecario Scarsellini	ex Consorzio - Scarsellini	4.335.774	4.335.774	-
23/05/2018	6094284	Mutuo ipotecario	1.500.000	50.789	1.449.211
30/06/2009	6171650	Mutuo ristrutturazioni	1.000.000	223.730	776.270

Data erogazione	Numero	Descrizione	Importo erogato	Importo rimborsato	residuo da rimborsare
16/10/2008	6173784	Mutuo Val d'Ossola	3.000.000	609.574	2.390.426
Erogazione a SAL	8254034	Ascensori e balconi Scherillo	89.548	- 0	89.548
31/03/2014	75039	Mutuo fondiario	1.500.000	600.861	899.139
21/05/2014	202/40002456	Mutuo fondiario	1.500.000	371.773	1.128.227
17/12/2015	202/40007936	Mutuo chiro	2.000.000	266.126	1.733.874
21/06/2016	Apertura di credito	Apertura di credito	3.000.000	-	3.000.000
			69.641.314	18.729.158	50.912.156

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2017	57.615.781
Versamenti del periodo	19.372.305
Interessi capitalizzati	648.901
Spese	-18.370
Prelievi	-20.867.547
Saldo al 31/12/2018	56.751.070

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. 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	56.751.070
b	Patrimonio netto	231.779.312
c	3 volte b	695.337.937
	RAPPORTO a/c	0,08161653

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	31/12/2018
Patrimonio netto	230.906.772
Debiti a M/L	69.865.242
Attivo immobilizzato	328.937.423
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	31/12/2018
Patrimonio netto	230.906.772
Debiti a M/L	99.613.948
Attivo immobilizzato	328.937.423
Rapporto	1,00

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	4.253.000
31/12/2020	6.745.000
31/12/2021	3.931.000
31/12/2022	2.508.000
31/12/2023	940.000
	38.374.070
Totale	56.751.070

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.692.595	1.700.284	(7.689)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	126.749	67.242	193.991
Risconti passivi	1.573.535	(74.931)	1.498.604
Totale ratei e risconti passivi	1.700.284	(7.689)	1.692.595

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi	186.572
Debiti v/amministratori di condominio	7.419

Descrizione	Importo
Risconto POR 2010-2038	1.498.604
	1.692.595

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
15.079.388	16.224.944	(1.145.556)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	17.076.334	16.060.630	1.015.704
Variazioni rimanenze prodotti	(2.767.158)	(459.299)	(2.307.859)
Altri ricavi e proventi	770.212	623.613	146.599
Totale	15.079.388	16.224.944	(1.145.556)

Descrizione	2018
Ricavi da canoni	6.707.779
Ricavi per recupero spese	8.428.055
Ricavi da cessione alloggi	1.940.500
Totale	17.076.334

Nel corso del 2018 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 2018 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 ricavi è stato poi riscontato tra i crediti per competenza.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti tra soci e non soci:

Categoria	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	798.530	839.587	(41.057)
Vendite e prestazioni a soci	16.277.804	15.221.043	1.056.761
Totale	17.076.334	16.060.630	1.015.704

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	17.076.334
Totale	17.076.334

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati	17.076.334	100
Totale	17.076.334	

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	17.076.334
Totale	17.076.334

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
12.578.683	13.909.717	(1.331.034)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	16.136	15.764	372
Servizi	7.781.666	7.801.968	(20.302)
Godimento di beni di terzi	192.297	172.805	19.492
Salari e stipendi	1.211.505	1.249.309	(37.804)
Oneri sociali	316.470	311.470	5.000
Trattamento di fine rapporto	95.677	99.284	(3.607)
Altri costi del personale	67.240	54.064	13.176
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	98.770	114.725	(15.955)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.168.939	1.181.773	(12.834)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		1.346.000	(1.346.000)
Svalutazioni crediti attivo circolante	265.100	255.000	10.100
Accantonamento per rischi	428.653	344.394	84.259
Oneri diversi di gestione	936.230	963.161	(26.931)
Totale	12.578.683	13.909.717	(1.331.034)

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 Scherillo per la realizzazione degli ascensori e la sistemazione dei balconi
- sostituzione caldaie nei quartieri di Via Empoli, Via Cicerone, Via Val di Ledro e Via Val d'Ossola;
- Completamento dei lavori in via Zanoli per la realizzazione di uno spazio dedicato alle attività diurne dei ragazzi con disabilità gestito da Cascina Biblioteca;
- Avvio dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti posti al piano terra della scala D di via Ornato 7 al fine di locarli a Cascina Biblioteca;
- chiusura del cantiere di via Davanzati per rifacimento tetto e facciate.

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 2018:

Costi per servizi	2018
Acqua	250.127
Altri servizi	349.692
Assicurazioni	193.969
Canoni assistenza tecnica	68.748
Compensi sindaci	57.148
Compensi amministratori	127.631
Consulenze tecniche	193.173
Custodia	346.775
Energia elettrica	315.632
Gas	1.719.053
Giardinaggio	121.060
Manutenzione fabbricati	2.195.398
Manutenzione impianti	1.069.572
Pulizie	371.762
Servizi amministrativi	104.077
Servizi per acquisti	20.317
Spese telefoniche	31.559
Spese di vendita	69.363
Spese legali	123.032
Spese postali	6.618
Spese bancarie	40.201
Vigilanza	6.758
Totale complessivo	7.781.666

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.

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.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Nel 2018 non si è proceduto ad effettuare alcuna svalutazione delle immobilizzazioni materiali e immateriali in quanto i valori in bilancio non superano il fair value.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie si è proceduto ad allineare il valore della collegata Corcab Sviluppo al valore di cessione e si è poi proceduto alla riclassifica nell'attivo circolante in vista della vendita che si è perfezionata nel 2019.

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

Nel corso del 2018 il fondo svalutazione crediti, costituito negli anni precedenti, è stato utilizzato per Euro 136.083 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 265.100 a seguito di un'analisi puntuale di tutte le posizioni creditorie in essere al 31/12/2018.

Accantonamento per rischi

La voce riporta:

- l'accantonamento di Euro 214.974 a fronte del rischio di soccombenza nel contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate per gli interessi passivi indeducibili sui mutui per gli anni 2014-2015-2016-2017;
- l'incremento di Euro 213.679 del "Fondo rischi proprietà divisa" come da ATP con il condominio Scarsellini.

Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione risulta così composta:

Oneri Diversi di Gestione	2018
Imposta comunale occupazione suolo	8.999
C.C.I.A.A.	1.109
Imposte e tasse diverse	48.581
IMU	413.899
TASI	30.109
Accise	349
Redazionali-fotocomposizione	31.970
Contributi associazioni diverse	60.320
Omaggi e mance	5.820
Attività sociali	105.953
Donazione apertura vincolato neonati	480
Donazione apertura vincolato nuovi soci	4.540
Contributi associativi	72.785
Contravvenzioni-multe- sanzioni	2.286
Spese diverse	14.282
Abbuoni passivi	33
Sopravvenienze passive	132.820
Altri costi	1.896
	936.230

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(1.495.649)	(1.439.647)	(56.002)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	5	282	(277)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	170.075	172.547	(2.472)
Proventi diversi dai precedenti	39.881	11.428	28.453
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.705.610)	(1.623.904)	(81.706)
Totale	(1.495.649)	(1.439.647)	(56.002)

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	982.401
Altri	723.209
Totale	1.705.610

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari		982.401	982.401
Interessi fornitori		19.281	19.281
Interessi su finanziamenti	703.928		703.928
Totale	703.928	1.001.682	1.705.610

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	68.397	68.397
Interessi su titoli		
Interessi bancari e postali	125	125
Interessi su finanziamenti	5	5
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	209.961	209.961

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(255.033)	(26.919)	(228.114)

Rivalutazioni**Svalutazioni**

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Di partecipazioni	209.366	26.919	182.447
Di immobilizzazioni finanziarie	38.625		38.625
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	7.042		7.042
Totale	255.033	26.919	228.114

Come già descritto nel capitolo relativo alle immobilizzazioni finanziarie, nel 2018 è stata effettuata la svalutazione della partecipazione in Corcab Sviluppo per allinearla al valore a cui tale partecipazione è stata ceduta nel 2019. Tra i crediti immobilizzati si è proceduto ad azzerare il valore dei crediti per finanziamenti verso Consorzio Gerenzano e Corcab Sviluppo in quanto ritenuti irrecuperabili.

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
245.532	330.275	(84.743)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti:	245.532	330.275	(84.743)
IRES	193.456	274.996	(81.540)
IRAP	52.076	55.279	(3.203)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	245.532	330.275	(84.743)

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 teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	750.023	
Onere fiscale teorico (%)	24%	180.006
Variazioni in aumento:		
Redditi dei terreni e dei fabbricati	6.988.774	
Spese relative agli immobili	8.295.558	

Interessi passivi in deducibili	798.283	
Ammortamenti non deducibili	339.488	
Sopravvenienze passive	132.820	
Svalutazioni rimanenze non relizzate	444.309	
Erogazioni liberali	58.472	
Accantonamenti a fondi svalutazione crediti e rischi ed oneri	693.753	
Svalutazione partecipazione non realizzata	209.366	
svalutazione crediti iscritti nelle immobilizz	38.625	
Imposte in deducibili	436.047	
Altre variazioni in aumento	76.857	
TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO:	18.512.352	
Variazioni in diminuzione:		
Proventi degli immobili	6.707.779	
Quota esclusi utili non tassati	287.560	
Deduzione prima casa	1.836.079	
Rimborsi spese riferiti agli immobili	8.315.987	
Contributi statali non tassati	74.930	
Plusvalenza cessione partecipazioni	-	
Utilizzo fondi tassati	555.006	
Compenso amministratori corrisposto nell'anno	-	
10% irap	5.528	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	110.270	
Deducibilità 20% IMU Immobili strumentali	27.073	
Altre variazioni in diminuzione		
TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:	17.920.212	
REDDITO IMPONIBILE NETTO	1.342.163	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio lordo	24%	322.119
Detrazioni di imposta per risparmio energetico		128.663
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio nette		193.456

Determinazione dell'imponibile IRAP

Trattandosi di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa 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.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12 /2017	esercizio 31 /12/2017	esercizio 31/12/2017
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Totale								

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	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	2	2	
Impiegati	18	19	(1)
Altri	16	16	
Totale	37	38	(1)

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	28	28	
Lavoratori ordinari non soci	9	10	(1)
Totale	37	38	(1)

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	2
Impiegati	18
Altri dipendenti	16
Totale Dipendenti	37

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	127.631	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 dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	1.791
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.291

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	8.347	457.548	258	37.800	8.112	477.287
Totale	8.347	-	258	-	8.112	-

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di Euro 37.800.

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 31/12/2018 è pari ad Euro 11.927.602.

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 sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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:

- nella seconda metà di gennaio 2019, su proposta del Banco Popolare, Abitare ha deciso di ribilanciare il pacchetto titoli detenuti presso la suddetta banca. Il profilo di rischio è rimasto invariato ma si è deciso di disinvestire da quei fondi poco redditizi per reinvestire in prodotti più interessanti. A livello di bilancio 2018 tale operazione ha comportato l'iscrizione di un fondo svalutazione titoli per adeguare il valore a quello di cessione;
- il 12 febbraio 2019 si è perfezionata la cessione a Delta Ecopolis della partecipazione in Corcab Sviluppo; per tenere conto di tale cessione il valore al 31/12/2018 è stato adeguato al valore di vendita;
- a partire dal 1 gennaio 2019 è stata data attuazione alla delibera di applicazione dell'incremento ISTAT sui nuovi contratti di assegnazione in godimento;
- a marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la sottoscrizione di un nuovo IRO CAP per un nozionale di euro 5.000.000 per prevenire il rischio di oscillazione dei tassi di interesse.

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. 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 210.956,38.

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	5754381001	7.105,61	29/03/2018	Tariffa incentivante
n. 2	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	12.151,16	30/04/2018	Tariffa incentivante
n. 3	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	8.288,33	31/05/2018	Tariffa incentivante
n. 4	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	1.236,80	01/07/2018	Tariffa incentivante
n. 5	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	12.116,72	02/07/2018	Tariffa incentivante
n. 6	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	8.257,40	01/08/2018	Tariffa incentivante
n. 7	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	12.116,72	01/09/2018	Tariffa incentivante
n. 8	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	7.639,68	01/10/2018	Tariffa incentivante
n. 9	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	11.315,08	31/10/2018	Tariffa incentivante
n. 10	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	46.739,16	01/12/2018	Tariffa incentivante
n. 11	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	56.758,37	30/12/2018	Tariffa incentivante
n. 12	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	246,69	22/01/2018	Scambio sul posto
n. 13	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	169,58	22/02/2018	Scambio sul posto
n. 14	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	282,07	21/03/2018	Scambio sul posto
n. 15	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	465,18	16/04/2018	Scambio sul posto

	Soggetto erogante (denominazione)	Soggetto erogante (C.F.)	Contributo ricevuto	Data incasso contributo	Causale - descrizione
n. 16	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	13.603,25	16/05/2018	Scambio sul posto
n. 17	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	228,18	24/05/2018	Scambio sul posto
n. 18	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	160,22	21/05/2018	Scambio sul posto
n. 19	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	880,76	23/07/2018	Scambio sul posto
n. 20	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	1.575,87	03/09/2018	Scambio sul posto
n. 21	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	1.464,89	25/09/2018	Scambio sul posto
n. 22	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	6.509,77	17/10/2018	Scambio sul posto
n. 23	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	1.118,53	22/10/2018	Scambio sul posto
n. 24	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	406,67	20/11/2018	Scambio sul posto
n. 25	Gestore servizi energetici GSE	5754381001	119,69	20/12/2018	Scambio sul posto

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 31/12/2018	Euro	504.491
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	15.135
a rivalutazione quote sociali operatori	Euro	
a remunerazione quote sociali operatori	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	151.347
a riserva statutaria	Euro	338.009
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, __/__/____