

ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in VIA HERMADA, 14 - 20162 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 440.406,00 i.v.

Bilancio al 31/12/2020**Stato patrimoniale attivo****31/12/2020****31/12/2019****A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni*I. Immateriali*

7) Altre ...		200.458	146.052
		<u>200.458</u>	<u>146.052</u>

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati		323.365.565	326.351.941
2) Impianti e macchinario		1.091.323	1.573.481
4) Altri beni		95.072	69.518
		<u>324.551.960</u>	<u>327.994.940</u>

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:			
b) imprese collegate		200.000	150.000
d bis) altre imprese		56.876	61.376
		<u>256.876</u>	<u>211.376</u>
2) Crediti			
b) Verso imprese collegate			
- oltre l'esercizio successivo	150.000		
		<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
		<u>406.876</u>	<u>211.376</u>

Totale immobilizzazioni**325.159.294****328.352.368****C) Attivo circolante***I. Rimanenze*

3) Lavori in corso su ordinazione		428.000	857.000
4) Prodotti finiti e merci		1.778.766	2.232.545
		<u>2.206.766</u>	<u>3.089.545</u>

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio successivo	1.202.495		826.312
- oltre l'esercizio successivo	5.043.135		4.119.965
		<u>6.245.630</u>	<u>4.946.277</u>
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo	1.348.629		
- oltre l'esercizio successivo	1.220.000		
		<u>2.568.629</u>	
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio successivo	771.974		991.892
		<u>771.974</u>	<u>991.892</u>
5 quater) Verso altri			

- entro l'esercizio successivo	116.700	449.920
- oltre l'esercizio successivo	79.324	78.657
		<u>528.577</u>
		9.782.257
		<u>6.466.746</u>

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli	11.876.482	11.768.321
	<u>11.876.482</u>	<u>11.768.321</u>

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	5.147.054	6.885.165
3) Denaro e valori in cassa	46.473	54.722
	<u>5.193.527</u>	<u>6.939.887</u>

Totale attivo circolante **29.059.032** **28.264.499**

D) Ratei e risconti **94.820** **109.258**

Totale attivo **354.313.146** **356.726.125**

Stato patrimoniale passivo **31/12/2020** **31/12/2019**

A) Patrimonio netto

I. Capitale	440.406	429.902
III. Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV. Riserva legale	11.723.118	11.084.189
<i>VI. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	3.729.137	3.724.090
Varie altre riserve		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1
	<u>(1)</u>	<u>1</u>
	3.729.136	3.724.091
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.690.580)	(3.197.349)
IX. Utile d'esercizio	884.840	658.690

Totale patrimonio netto **230.200.126** **229.812.729**

B) Fondi per rischi e oneri

3) Strumenti finanziari derivati passivi	3.690.580	3.197.349
4) Altri	942.523	1.429.747

Totale fondi per rischi e oneri **4.633.103** **4.627.096**

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato **779.326** **710.545**

D) Debiti

3) Verso soci per finanziamenti

- entro l'esercizio successivo	44.392.321	44.265.140
- oltre l'esercizio successivo	12.266.120	12.500.870
	<u>12.266.120</u>	<u>12.500.870</u>

	56.658.441	56.766.010
4) Verso banche		
- entro l'esercizio successivo	2.751.040	2.963.332
- oltre l'esercizio successivo	45.590.128	48.193.183
	48.341.168	51.156.515
6) Acconti		
- entro l'esercizio successivo	972.626	995.181
- oltre l'esercizio successivo	7.273.325	6.920.595
	8.245.951	7.915.776
7) Verso fornitori		
- entro l'esercizio successivo	2.772.974	2.862.272
	2.772.974	2.862.272
12) Tributari		
- entro l'esercizio successivo	654.210	750.632
	654.210	750.632
13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro l'esercizio successivo	73.383	72.844
	73.383	72.844
14) Altri debiti		
- entro l'esercizio successivo	500.146	517.787
	500.146	517.787
Totale debiti	117.246.273	120.041.836
E) Ratei e risconti	1.454.318	1.533.919
Totale passivo	354.313.146	356.726.125

Conto economico

31/12/2020

31/12/2019

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.617.337	16.153.883
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(882.779)	(859.104)
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio		
a) Vari	548.239	768.074
b) Contributi in conto esercizio	319.440	310.081
	867.679	1.078.155

Totale valore della produzione

15.602.237

16.372.934

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.029	31.165
7) Per servizi	8.484.909	8.644.283
8) Per godimento di beni di terzi	258.855	187.038
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.344.063	1.257.249
b) Oneri sociali	339.390	344.354
c) Trattamento di fine rapporto	101.733	96.783

e) Altri costi	60.420		65.246
		1.845.606	1.763.632
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	74.495		62.979
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	916.711		1.064.886
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			450.000
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.000		135.000
		1.041.206	1.712.865
12) Accantonamento per rischi		178.165	233.419
14) Oneri diversi di gestione		825.848	974.543
Totale costi della produzione		12.656.618	13.546.945
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		2.945.619	2.825.989
C) Proventi e oneri finanziari			
<i>16) Altri proventi finanziari</i>			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	149.880		165.144
d) Proventi diversi dai precedenti altri	70.677		70.604
		70.677	70.604
		220.557	235.748
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>			
altri	1.854.561		1.881.937
		1.854.561	1.881.937
Totale proventi e oneri finanziari		(1.634.004)	(1.646.189)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
<i>19) Svalutazioni</i>			
a) di partecipazioni	4.500		2.064
e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			12.304
		4.500	14.368
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(4.500)		(14.368)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	1.307.115		1.165.432
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	422.275		506.742
		422.275	506.742
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		884.840	658.690

Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Silvio Ostoni

ABITARE SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20162 MILANO (MI) VIA HERMADA, 14
Codice Fiscale	07251430968
Numero Rea	MI 1947639
P.I.	07251430968
Capitale Sociale Euro	440406.00 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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	200.458	146.052
Totale immobilizzazioni immateriali	200.458	146.052
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	323.365.565	326.351.941
2) impianti e macchinario	1.091.323	1.573.481
4) altri beni	95.072	69.518
Totale immobilizzazioni materiali	324.551.960	327.994.940
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	200.000	150.000
d-bis) altre imprese	56.876	61.376
Totale partecipazioni	256.876	211.376
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	150.000	-
Totale crediti verso imprese collegate	150.000	-
Totale crediti	150.000	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	406.876	211.376
Totale immobilizzazioni (B)	325.159.294	328.352.368
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	428.000	857.000
4) prodotti finiti e merci	1.778.766	2.232.545
Totale rimanenze	2.206.766	3.089.545
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.202.495	826.312
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.043.135	4.119.965
Totale crediti verso clienti	6.245.630	4.946.277
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.348.629	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.220.000	-
Totale crediti verso imprese collegate	2.568.629	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	771.974	991.892
Totale crediti tributari	771.974	991.892
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.700	449.920
esigibili oltre l'esercizio successivo	79.324	78.657
Totale crediti verso altri	196.024	528.577
Totale crediti	9.782.257	6.466.746
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	11.876.482	11.768.321

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.876.482	11.768.321
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.147.054	6.885.165
3) danaro e valori in cassa	46.473	54.722
Totale disponibilità liquide	5.193.527	6.939.887
Totale attivo circolante (C)	29.059.032	28.264.499
D) Ratei e risconti	94.820	109.258
Totale attivo	354.313.146	356.726.125
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	440.406	429.902
III - Riserve di rivalutazione	217.113.206	217.113.206
IV - Riserva legale	11.723.118	11.084.189
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	3.729.137	3.724.090
Varie altre riserve	(1) ⁽¹⁾	1
Totale altre riserve	3.729.136	3.724.091
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.690.580)	(3.197.349)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	884.840	658.690
Totale patrimonio netto	230.200.126	229.812.729
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	3.690.580	3.197.349
4) altri	942.523	1.429.747
Totale fondi per rischi ed oneri	4.633.103	4.627.096
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	779.326	710.545
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.392.321	44.265.140
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.266.120	12.500.870
Totale debiti verso soci per finanziamenti	56.658.441	56.766.010
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.751.040	2.963.332
esigibili oltre l'esercizio successivo	45.590.128	48.193.183
Totale debiti verso banche	48.341.168	51.156.515
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	972.626	995.181
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.273.325	6.920.595
Totale acconti	8.245.951	7.915.776
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.772.974	2.862.272
Totale debiti verso fornitori	2.772.974	2.862.272
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	654.210	750.632
Totale debiti tributari	654.210	750.632
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.383	72.844
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	73.383	72.844
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	500.146	517.787
Totale altri debiti	500.146	517.787
Totale debiti	117.246.273	120.041.836

E) Ratei e risconti	1.454.318	1.533.919
Totale passivo	354.313.146	356.726.125

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.617.337	16.153.883
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(882.779)	(859.104)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	319.440	310.081
altri	548.239	768.074
Totale altri ricavi e proventi	867.679	1.078.155
Totale valore della produzione	15.602.237	16.372.934
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.029	31.165
7) per servizi	8.484.909	8.644.283
8) per godimento di beni di terzi	258.855	187.038
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.344.063	1.257.249
b) oneri sociali	339.390	344.354
c) trattamento di fine rapporto	101.733	96.783
e) altri costi	60.420	65.246
Totale costi per il personale	1.845.606	1.763.632
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	74.495	62.979
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	916.711	1.064.886
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	450.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.000	135.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.041.206	1.712.865
12) accantonamenti per rischi	178.165	233.419
14) oneri diversi di gestione	825.848	974.543
Totale costi della produzione	12.656.618	13.546.945
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.945.619	2.825.989
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	149.880	165.144
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	70.677	70.604
Totale proventi diversi dai precedenti	70.677	70.604
Totale altri proventi finanziari	220.557	235.748
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.854.561	1.881.937
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.854.561	1.881.937
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.634.004)	(1.646.189)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	4.500	2.064
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	12.304
Totale svalutazioni	4.500	14.368
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(4.500)	(14.368)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.307.115	1.165.432

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	422.275	506.742
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	422.275	506.742
21) Utile (perdita) dell'esercizio	884.840	658.690

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	884.840	658.690
Imposte sul reddito	422.275	506.742
Interessi passivi/(attivi)	1.634.004	1.646.189
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	2.941.119	2.811.621
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	758.508	2.008.796
Ammortamenti delle immobilizzazioni	991.206	1.127.865
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	4.500	2.064
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.754.214	3.138.725
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.695.333	5.950.346
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	882.779	652.403
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.299.353)	(926.293)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(89.298)	(263.996)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	14.438	28.761
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(79.601)	(158.676)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.501.623)	382.744
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.072.658)	(285.057)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.622.675	5.665.289
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(1.634.004)	(1.646.189)
(Imposte sul reddito pagate)	(720.159)	(190.566)
(Utilizzo dei fondi)	(683.720)	(63.301)
Altri incassi/(pagamenti)	1	-
Totale altre rettifiche	(3.037.882)	(1.900.056)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(415.207)	3.765.233
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(70.122)	(474.328)
Disinvestimenti	2.596.390	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(128.901)	(70.547)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(200.000)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(108.161)	(467.442)
Disinvestimenti	-	2.835.306
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.089.206	1.822.989
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(212.292)	372.625
Accensione finanziamenti	-	14.940
(Rimborso finanziamenti)	(2.710.624)	(85.623)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(497.443)	(1.752.731)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.420.359)	(1.450.789)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.746.360)	4.137.433
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.885.165	2.754.469
Danaro e valori in cassa	54.722	47.985
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.939.887	2.802.454
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.147.054	6.885.165
Danaro e valori in cassa	46.473	54.722
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.193.527	6.939.887

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

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 884.840.

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi.»

Attività svolte

Abitare ha intrapreso ormai da diversi anni un percorso orientato alla massimizzazione di ricavi per canoni e alla riduzione dei costi non necessari, anche nel 2020 l'obiettivo di assegnare il maggior numero di alloggi disponibili è stato raggiunto, al 31 dicembre risultavano sfitti solo il 3% dei quasi 3.000 alloggi di proprietà; tale percentuale risulta fisiologica tenendo conto dei rilasci dovuti ai decessi e di un certo lasso di tempo necessario per risistemare gli appartamenti prima di riproporli in assegnazione. Si riporta di seguito una tabella comparativa dell'andamento delle assegnazioni nell'ultimo quinquennio:

	A fine 2020	A fine 2019	A fine 2018	A fine 2017	A fine 2016
Alloggi assegnati	82	135	130	125	171

Ovviamente il 2020 risente dell'effetto della pandemia che ha stoppato le assegnazioni nella prima parte dell'anno. Si segnala che nel corso del 2020 la Cooperativa ha aderito ad un bando della Regione Lombardia rivolto ad interventi volti alla ristrutturazione di alcuni alloggi da destinare a specifiche categorie di reddito medio-basso. Per l'anno appena concluso sono stati selezionati 27 appartamenti che sono rimasti temporaneamente bloccati in attesa dell'esito del bando.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Si riportano di seguito i fatti di rilievo dell'esercizio appena concluso:

- Il 2020 si è aperto con l'emergenza sanitaria che ha bloccato tutto il paese per i primi sei mesi; per far fronte all'emergenza Abitare ha prontamente adeguato la sua attività lavorativa provvedendo all'approvvigionamento dei dispositivi di protezione individuale per consentire ai lavoratori di operare in piena sicurezza, prima di tutto si è cercato di mettere i custodi nelle condizioni di continuare ad offrire il servizio portineria senza correre rischi. La Cooperativa si è inoltre attivata per effettuare immediatamente le sanificazioni periodiche nelle parti comuni dei quartieri ed ha affisso avvisi e regole di comportamento in ogni luogo. Fino all'inizio di maggio 2020 gli uffici sono rimasti chiusi e i dipendenti hanno proseguito la loro attività in smartworking; inoltre nel periodo dal 6 al 30 aprile la Cooperativa ha fatto ricorso al Fondo Integrazione Salariale (FIS). I dipendenti interessati da FIS sono stati 23, inquadrati nella categoria impiegati e operai manutentori, individuati sulla base delle esigenze tecniche e organizzative, compresi i lavoratori part-time e a tempo determinato, a questi è stato richiesto di effettuare 2 giorni a settimana di astensione dal lavoro retribuito direttamente dall'azienda che ha poi richiesto il rimborso all'INPS.
- La pandemia ha reso necessario svolgere l'assemblea di approvazione del bilancio 2019 con la modalità del rappresentante designato ai sensi dell'art. 106, comma 6 DL n. 18/2020; è stato pertanto incaricato il Notaio Alberto Valsecchi quale rappresentante designato a raccogliere le deleghe di voto dei Soci interessati.
- Nel corso dell'assemblea di approvazione del Bilancio 2019 è stato nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione che si è insediato il 15 giugno.
- A fine giugno 2020 si è perfezionata la cessione del terreno di Via Passerini alla collegata La Nostra Piazza.
- A luglio 2020 la Legge n. 77 del 17/07/2020 ha aperto alla possibilità per le Cooperative a proprietà indivisa come Abitare di beneficiare degli incentivi fiscali al 110% per importanti lavori di efficientamento

energetico degli edifici. La Cooperativa non ha esitato a cogliere quest'opportunità avviando immediatamente gli studi di fattibilità su tutto il patrimonio immobiliare, si tratta di un'operazione da quasi 100 milioni di euro che coinvolgerà tutta la struttura di Abitare fino a giugno 2022.

- Nell'ultimo trimestre del 2020 è stata inserita una figura di responsabilità all'interno dell'ufficio tecnico. Tale scelta è stata dettata da una duplice motivazione, da un lato rendere più organica la struttura organizzativa della Cooperativa, inserendo un caposervizio per ogni area, dall'altro in previsione dell'incremento della mole di lavoro che l'avvio degli interventi legati al Superbonus 110% porteranno.
- Negli ultimi mesi dell'anno si è presentata l'occasione per Abitare di partecipare ad un bando della Regione Lombardia per la ristrutturazione di alcuni alloggi da offrire in assegnazione a Soci con specifiche tipologie di reddito. La Cooperativa ha selezionato 27 appartamenti nel 2020 e ulteriori 11 nel 2021 da destinare a questo bando. Se l'esito dovesse essere positivo la Regione finanzia circa 900.000 euro per ristrutturare gli alloggi dotandoli di tutti i confort più moderni.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

- tra i crediti solo quelli verso clienti superiori a 12 mesi hanno importo rilevante, ma trattandosi principalmente di importi dovuti dai soci a seguito dell'effettuazione di lavori di ristrutturazione degli stabili, tali importi sono già assoggettati all'applicazione del tasso di interesse, pertanto il loro valore in bilancio approssima la valutazione al costo ammortizzato;

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

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

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

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

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

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

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

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

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

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 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.

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 delle 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.

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

Crediti

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

Debiti

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

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente 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 precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

Partecipazioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

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

Fondo TFR

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Mutualità prevalente

La Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile: la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, consumatori o utenti di beni o servizi; la mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

	A)	Valore della produzione						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			Totale a Bilancio	%	verso soci	%	verso terzi	%
Esercizio	2017		16.060.630	100%	15.221.043	94,77%	839.587	5,23%
Esercizio	2018		17.076.334	100%	16.277.804	95,32%	798.530	4,68%
Esercizio	2019		16.153.883	100%	15.259.102	94,46%	894.781	5,54%
Esercizio	2020		15.617.337	100%	14.764.607	94,54%	852.730	5,46%

Altre informazioni

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

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

Si riporta di Seguito il riassunto degli indici calcolati:

RIEPILOGO	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Valore target
PN NEGATIVO	232.413.907	233.010.077	233.890.707	> 0
Indice di sostenibilità degli OOFF	9,99	11,65	11,88	< 2,7
Indice di adeguatezza patrimoniale	191,18	189,03	193,93	> 2,3
Indice di ritorno liquido dell'attivo	1,97	1,18	- 0,12	> 0,5
Indice di liquidità	70,97	77,47	84,55	> 69,80
Indice di indebitamento tributario	0,16	0,23	0,21	< 14,6

L'indice di ritorno liquido dell'attivo con segno negativo è dovuto alla forte variazione dell'attivo circolante rispetto al 2019. Nel 2020 infatti i crediti commerciali sono cresciuti di circa 2 milioni di euro per effetto dell'operazione di cessione del terreno di Via Passerini alla Nostra Piazza, si tratta quindi di un evento eccezionale che non pregiudica la solidità finanziaria della Cooperativa.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
200.458	146.052	54.406

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	58.220	618.203	676.423
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.220	472.151	530.371
Valore di bilancio	-	146.052	146.052
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	128.901	128.901
Ammortamento dell'esercizio	-	74.495	74.495
Totale variazioni	-	54.406	54.406
Valore di fine esercizio			
Costo	58.220	672.609	730.829
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.220	472.151	530.371
Valore di bilancio	-	200.458	200.458

Nel 2020 la Cooperativa ha capitalizzato i seguenti costi:

- circa 123.000 euro per ottenere i Certificati di prevenzione incendi, tali costi, ammortizzabili in 5 esercizi, sono stati iscritti per la prima volta nel 2019 con il consenso del Collegio Sindacale.
- Circa 5.000 euro per le migliorie apportate al software di contabilità.

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

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

Costi di impianto e ampliamento

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
324.551.960	327.994.940	(3.442.980)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	336.931.376	13.447.492	1.475.440	351.854.308
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.429.435	11.874.011	1.405.922	22.709.368
Svalutazioni	1.150.000	-	-	1.150.000
Valore di bilancio	326.351.941	1.573.481	69.518	327.994.940
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	16.250	53.872	70.122
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	2.596.390	-	-	2.596.390
Ammortamento dell'esercizio	389.986	498.408	28.318	916.711
Totale variazioni	(2.986.376)	(482.158)	25.554	(3.442.980)
Valore di fine esercizio				
Costo	334.334.986	13.463.741	1.529.312	349.328.039
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.819.421	12.372.418	1.434.240	23.626.079
Svalutazioni	1.150.000	-	-	1.150.000
Valore di bilancio	323.365.565	1.091.323	95.072	324.551.960

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 forfettario 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 2020 la Cooperativa ha proceduto a rivedere il valore contabile dei fabbricati iscritti in bilancio per accertare che gli stessi siano iscritti ad un valore non superiore a quello recuperabile, determinato utilizzando il valore d'uso emergente dall'impairment test. Al fine di effettuare questa verifica sono stati considerati i valori medi delle quotazioni del mercato immobiliare relative al primo semestre 2020. 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 31/12/2020.

Tra le immobilizzazioni materiali della Cooperativa è iscritta l'area di Via Cesari: si tratta di un terreno di circa 16.000 mq che in riferimento alle vigenti norme di attuazione del Comune di Milano, ricade nelle "Aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali", alla luce di tale destinazione, l'edificabilità complessiva dell'area non può essere superiore a 400 mq. Vista tale situazione già nel 2016 la Cooperativa aveva svalutato fortemente il valore del terreno portandolo ad Euro 672.000; nel 2019 è stato richiesto l'intervento di un geologo per verificare le condizioni dell'area, tale intervento ha rilevato la presenza, in una parte molto estesa dell'area, di riporti costituiti da terreno misto a frammenti di laterizio; dall'analisi sono emerse cessioni di piombo e zinco oltre alla presenza di DDT, disinfestante utilizzato in passato dai precedenti utilizzatori; tutto ciò comporterà il sostenimento di almeno 450.000 Euro di costi di bonifica. Tenuto conto di questo Abitare ha effettuato nell'esercizio precedente un'ulteriore svalutazione portando il valore netto contabile dell'immobilizzazione ed Euro 222.000.

Le movimentazioni dell'esercizio nella voce Immobilizzazioni materiali sono state le seguenti:

- La voce terreni e fabbricati ha subito una riduzione di Euro 2.596.000 per effetto dello spostamento del valore del terreno di Via Passerini tra le immobilizzazioni destinate alla vendita in quanto a giugno 2020 si

è perfezionata la cessione dell'area alla collegata La Nostra Piazza. Tale società era stata costituita da Abitare e Delta Ecopolis nel 2018 con lo scopo di realizzare un complesso abitativo in Via Passerini, con la cessione dell'area si è dato avvio all'attività della collegata.

- La voce altri beni si è incrementata per effetto in particolare degli acquisti di macchine d'ufficio e strumenti informatici a supporto dell'attività di smartworking svolta nell'anno dal personale dipendente.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Nel 2020 non si sono rese necessarie svalutazioni sulla voce in oggetto.

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 31/12/2020 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 nelle 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	115.029.568
Rivalutazioni monetarie	221.901.808
Ammortamenti esercizi precedenti	- 9.429.435
Svalutazioni esercizi precedenti	- 1.150.000
Saldo al 31/12/2019	326.351.941
Ammortamenti 2020	- 389.986
Acquisizioni dell'esercizio	-
Svalutazioni/Cessioni dell'esercizio	- 2.596.389
Saldo al 31/12/2020	323.365.565

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
406.876	211.376	195.500

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	150.000	72.406	222.406
Svalutazioni	-	11.030	11.030
Valore di bilancio	150.000	61.376	211.376
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	50.000	-	50.000
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	4.500	4.500
Totale variazioni	50.000	(4.500)	45.500
Valore di fine esercizio			
Costo	200.000	72.406	272.406
Svalutazioni	-	15.530	15.530
Valore di bilancio	200.000	56.876	256.876

Partecipazioni

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

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

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

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

Tra le partecipazioni iscritte al costo si segnala la svalutazione totale della quota nel Consorzio Gerenzano in quanto non si ritiene che il valore della stessa sia recuperabile; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nel corso del 2020 la partecipazione nella collegata La Nostra Piazza è stata incrementata di 50.000 euro per effetto di un versamento in conto futuro aumento di capitale. Il bilancio della collegata per il 2020 si è chiuso con una perdita eccedente il terzo del Capitale Sociale, che come disposto dall'art. 2446, secondo comma, del Codice Civile dovrebbe essere coperta dai soci. Tuttavia, data la pandemia Covid-19 in corso, il Governo Italiano ha introdotto alcune misure temporanee a sostegno delle imprese, tra le quali la possibilità di rinvio della perdita a determinate condizioni.

La Legge di Bilancio 2021 ha riformulato l'art. 6 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (decreto Liquidità), convertito legge di Bilancio 2021 con legge 5 giugno 2020, n. 40, con il quale la perdita dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2020 risultante in bilancio è stata "sterilizzata" ai fini della protezione del capitale sociale. La norma emergenziale di aprile consentiva quindi, in via temporanea ed eccezionale, di derogare al principio fondamentale di conservazione del capitale a tutto vantaggio della salvaguardia del sistema economico nazionale trovatosi di fronte alla pandemia Covid-19.

La legge di Bilancio 2021 stabilisce che "il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dagli articoli 2446, secondo comma, e 2482-bis, quarto comma, del Codice civile, è posticipato al quinto esercizio successivo; le attese di utili già a partire dall'esercizio 2021 permettono quindi a La Nostra Piazza srl di usufruire di tale agevolazione per il Bilancio 2020. Nei primi mesi del 2021 è stato avviato il cantiere per la realizzazione delle 58 unità abitative ed entro il mese di aprile verranno sottoscritti i primi preliminari per la vendita; si segnala inoltre che ad oggi risultano prenotati 24 appartamenti.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamenti di destinazione.

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	150.000	150.000	150.000
Totale crediti immobilizzati	150.000	150.000	150.000

Nel corso del 2020, per favorire l'avvio dell'attività della collegata in attesa dell'erogazione del mutuo fondiario, Abitare ha erogato Euro 150.000 a titolo di finanziamento infruttifero. Si tratta di crediti immobilizzati in quanto verranno rimborsati in fase di liquidazione della società.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	Acquisizioni	31/12/2020
Imprese collegate	150.000	150.000
Totale	150.000	150.000

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Valore a bilancio o corrispondente credito
La Nostra Piazza Srl	Milano	10521610963	300.000	200.000	200.000
Totale					200.000

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Totale crediti immobilizzati
Italia	150.000	150.000
Totale	150.000	150.000

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	56.876
Crediti verso imprese collegate	150.000

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop Corridoni	10
Cooperfidi	18.334
Coop Antonietta	315
Coop Dar	517
C.C.F.S.	6.386

Descrizione	Valore contabile
Esseaffe	31.309
Unipol	5
Totale	56.876

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese collegate

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	150.000
Totale	150.000

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.206.766	3.089.545	(882.779)

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

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

Luino

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

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

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

Nel corso del 2019 uno dei due appartamenti adibito a casa vacanze è stato venduto al valore di iscrizione in bilancio.

Nel 2020 si è perfezionata la vendita di un ulteriore appartamento ed è stato sottoscritto un contratto di rent to buy per un altro alloggio. Sebbene l'interesse per il complesso immobiliare sia alto, Abitare ha deciso di effettuare un'ulteriore svalutazione per adeguare ancora una volta il valore degli appartamenti residui al prezzo di mercato stimato da un'agenzia immobiliare operante nella zona di Luino; pertanto alla fine dell'esercizio oggetto di Bilancio il valore della rimanenza si è ridotto di Euro 150.000 circa per effetto della vendita e di Euro 244.000 per effetto della svalutazione.

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. Nel corso del 2016 Abitare ha effettuato un'ulteriore svalutazione di Euro 500.000. Nel 2019, visto l'aumentare dei costi di urbanizzazione richiesti dal Comune di Robecco, la Cooperativa ha effettuato una nuova svalutazione sulla base di una perizia redatta da un esperto. Al 31/12/2020 gli amministratori di Abitare hanno rivisto le ipotesi alla base della perizia dell'anno precedente e ridotto ulteriormente il valore dell'area in quanto il Comune di Robecco ha deciso di rivedere al rialzo gli oneri di urbanizzazione. Allo stato attuale il valore della rimanenza risulta pari ad euro 428.000.

Negozi a Sesto Calende e Cairate

A febbraio 2019 si è perfezionata la cessione dalla partecipazione detenuta da Abitare in Corcab Sviluppo; quale contropartita di questa cessione la Cooperativa ha acquisito due negozi nei comuni di Sesto Calende e Cairate. All'atto

dell'acquisto entrambe le unità commerciali risultavano locate, entrambe le locazioni sono terminate nel corso del 2019. Nel corso del 2020 il negozio di Cairate è stato venduto ad un prezzo di poco inferiore a quello rilevato in bilancio. Il negozio di Sesto Calende è in vendita ad un prezzo di partenza superiore a quello di iscrizione in bilancio pertanto nell'esercizio appena concluso non si è ritenuto di dover procedere ad alcuna svalutazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	857.000	(429.000)	428.000
Prodotti finiti e merci	2.232.545	(453.779)	1.778.766
Totale rimanenze	3.089.545	(882.779)	2.206.766

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
9.782.257	6.466.746	3.315.511

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.946.277	1.299.353	6.245.630	1.202.495	5.043.135	3.285.741
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	-	2.568.629	2.568.629	1.348.629	1.220.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	991.892	(219.918)	771.974	771.974	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	528.577	(332.553)	196.024	116.700	79.324	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.466.746	3.315.511	9.782.257	3.439.798	6.342.459	3.285.741

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 così composti:

Descrizione	2020	2019
entro i 12 mesi		
Crediti verso soci per canoni di godimento dovuti	1.150.997	1.073.995
F.do svalutazione crediti	- 950.225	- 973.144
Crediti verso soci per manutenzioni pregresse	596.693	485.167
Crediti verso soci per fatture ancora da emettere	229.030	240.294
Anticipi a fornitori su acquisti	176.000	-
oltre i 12 mesi		
Crediti verso soci per manutenzioni	5.043.135	4.119.965
Totale	6.245.630	4.946.277

Tra i crediti verso soci a breve termine rientrano le somme in sofferenza e una quota di crediti non ancora scaduti a fine anno. Il fondo svalutazione accantonato copre ampiamente le somme di difficile recuperabilità.

Nella voce crediti verso soci per manutenzioni rientrano le somme che la Cooperativa riaddebita ai soci negli anni sulla base di piani di ammortamento ben definiti. Ogni anno Abitare effettua delle manutenzioni straordinarie sui propri stabili, tali manutenzioni vengono pagate dai soci lungo un arco temporale di media lunghezza, ciò consente da una parte di non gravare sul bilancio familiare del socio in modo pesante e dall'altro alla Cooperativa di rientrare della spesa sostenuta. Sulle somme riaddebitate vengono applicati gli interessi per la dilazione.

Nel 2020 sono stati iscritti in bilancio crediti commerciali verso la collegata La Nostra Piazza, tali crediti sono sorti in seguito alla cessione del terreno di cui si è parlato nelle sezioni precedenti della presente Nota Integrativa. Il pagamento del terreno avverrà in maniera dilazionata per non gravare eccessivamente sul bilancio della Nostra Piazza. Al 31/12/2020 la situazione dei crediti commerciali verso la collegata è la seguente:

Descrizione	2020	2019
entro i 12 mesi		
Crediti commerciali verso collegate	1.348.629	-
oltre i 12 mesi		
Crediti commerciali verso collegate	1.220.000	-
Totale	2.568.629	-

I crediti tributari sono così costituiti:

Dettaglio crediti tributari		
Descrizione	2020	2019
entro i 12 mesi		
Credito verso erario c/IVA da riportare a nuovo	282.172	715.507
Credito verso erario per ritenute subite	2.886	4.589
Credito verso erario per ritenute subite GSE	8.564	10.121
Credito verso erario per acconti IRAP	32.290	48.873
Erario c/Irap a nuovo in dichiarazione	3.203	3.203
Acconti IRES	438.329	155.798
Credito IRES a nuovo in dichiarazione	-	53.801
Crediti verso erario	4.530	-
Totale	771.974	991.892

La riduzione dell'importo totale rispetto all'anno precedente è dovuto all'utilizzo integrale del credito IVA pregresso per effetto della vendita del terreno di Via Passerini.

L'incremento dei crediti per IRES è determinato dai maggiori acconti versati nell'esercizio.

I crediti verso altri, al 31/12/2020, sono così costituiti:

Descrizione	2020	2019
entro i 12 mesi		
Crediti per cassa previdenziale portieri	4.234	7.514
Crediti per cassa previdenziale quadri	3.531	5.190
Crediti verso fornitori per note di credito da ricevere	47.612	48.268
Crediti v/fornitori per ecobonus	-	321.402
Altri	61.322	67.546
oltre i 12 mesi		
Cauzioni attive	79.324	78.657
Totale	196.024	528.577

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 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	6.245.630	6.245.630
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	2.568.629	2.568.629
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	771.974	771.974
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	196.024	196.024
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.782.257	9.782.257

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 31/12/2019	973.144	973.144
Utilizzo nell'esercizio	72.919	72.919
Accantonamento esercizio	50.000	50.000
Saldo al 31/12/2020	950.225	950.225

Nel corso dell'anno il fondo è stato utilizzato a fronte di posizioni creditorie ritenute inesigibili. La consistenza del fondo è ritenuta congrua rispetto al rischio di inesigibilità insito nei crediti commerciali verso clienti e soci; di seguito si riporta la percentuale di crediti coperti da apposito fondo:

	2020	2019
Crediti v/clienti e soci	1.150.997	1.073.994
% Fondo / crediti	83%	91%

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
11.876.482	11.768.321	108.161

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	11.768.321	108.161	11.876.482
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.768.321	108.161	11.876.482

I titoli risultano iscritti al costo di acquisto, ogni anno viene effettuato il confronto di questo valore con le quotazioni di mercato; per il 2020 non si sono rilevate perdite durevoli di valore tali da giustificare una svalutazione. Allo stato attuale non si ravvisano impatti della pandemia da Covid-19 sulla valutazione del portafoglio titoli.

I titoli presenti nel portafoglio di Abitare sono:

- polizze assicurative a rendimento garantito, pertanto il valore in bilancio si incrementa ogni anno dell'importo della rivalutazione effettuata dalla compagnia;
- titoli obbligazionari che pagano delle cedole fisse;
- fondi di investimento facilmente liquidabili.

Si riporta di seguito la composizione del portafoglio:

Descrizione	2020
Polizze	8.172.281
Fondi	1.553.924
Obbligazioni	2.150.277
Totale	11.876.482

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%.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.193.527	6.939.887	(1.746.360)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.885.165	(1.738.111)	5.147.054
Denaro e altri valori in cassa	54.722	(8.249)	46.473
Totale disponibilità liquide	6.939.887	(1.746.360)	5.193.527

Le disponibilità liquide comprendono la liquidità esistente sui conti correnti bancari e il denaro presente nelle casse della sede principale e delle due sedi periferiche.

La diminuzione delle disponibilità è principalmente dovuta ai pagamenti effettuati ai fornitori a fine anno per le manutenzioni straordinarie sugli stabili.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
94.820	109.258	(14.438)

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

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	63.962	(11.798)	52.164
Risconti attivi	45.296	(2.640)	42.656
Totale ratei e risconti attivi	109.258	(14.438)	94.820

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

Descrizione	Importo
Rateo interessi attivi su titoli	7.278
Rateo proventi Polizze	44.886
Risconti per assicurazioni	8.716
Risconti per canoni	7.134
Altri risconti attivi	618
Risconti attivi pluriennali	26.188
	94.820

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
230.200.126	229.812.729	387.397

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Al 31/12/2020 il Patrimonio netto della Cooperativa ammonta ad Euro 230.200.126, con un incremento netto di Euro 387.397 rispetto all'esercizio precedente, come risulta dal seguente dettaglio:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	429.902	-	27.150	16.646		440.406
Riserve di rivalutazione	217.113.206	-	-	-		217.113.206
Riserva legale	11.084.189	638.929	-	-		11.723.118
Altre riserve						
Riserva straordinaria	3.724.090	5.047	-	-		3.729.137
Varie altre riserve	1	(2)	-	-		(1)
Totale altre riserve	3.724.091	5.045	-	-		3.729.136
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.197.349)	-	(493.230)	-		(3.690.580)
Utile (perdita) dell'esercizio	658.690	-	-	658.690	884.840	884.840
Totale patrimonio netto	229.812.729	643.974	(466.080)	675.336	884.840	230.200.126

Dettaglio delle varie altre riserve

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

L'evoluzione verificatasi nel Capitale Sociale e nelle riserve è dovuta:

- per quanto riguarda il Capitale Sociale, all'ingresso di 181 nuovi Soci che hanno sottoscritto quote per Euro 27.150 e all'uscita di 219 Soci per recesso o esclusione, ai quali sono stati rimborsati Euro 16.646;
- per la Riserva Legale e la Riserva indivisibile, alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente rispettivamente per Euro 197.607 e per Euro 441.322;
- per la Riserva Straordinaria, l'incremento è dovuto al giroconto delle quote sociali dei Soci recessi ante 2018 mai ritirate che ai sensi dell'art. 14 dello Statuto vanno ad incrementare tale voce di Patrimonio Netto;
- si segnala l'effetto negativo della valutazione Mark to Market degli strumenti finanziari stipulati a copertura del rischio di aumento dei tassi di interesse. Al 31 dicembre 2020 tale riserva è negativa e pari ad Euro 3.690.580.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, in ottemperanza alla L. 59/1992, sono stati versati Euro 19.761, pari al 3% dell'utile dell'esercizio 2019, a Coopfond, società di gestione del fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito dalla Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

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	440.406	B
Riserve di rivalutazione	217.113.206	B
Riserva legale	11.723.118	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	3.729.137	B
Varie altre riserve	(1)	
Totale altre riserve	3.729.136	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3.690.580)	E
Totale	229.315.286	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

Le riserve a cui vengono destinati gli utili, come pure le riserve di rivalutazione monetaria e le altre riserve, senza esclusione alcuna, sono indivisibili e ne è vietata la distribuzione, sotto qualsiasi forma, durante la vita della Cooperativa e all'atto del suo scioglimento, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 dello Statuto Sociale.

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	(3.197.349)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(493.231)
Valore di fine esercizio	(3.690.580)

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 Mark to Market dello strumento di copertura e in contropartita deve alimentare la riserva in esame.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	477.287	10.594.832	219.330.160	504.491	230.906.770
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		489.357	3		489.360
Altre variazioni					
- Incrementi	35.250		(1.690.215)	658.690	(996.275)
- Decrementi	82.635			504.491	587.126
Risultato dell'esercizio precedente				658.690	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	429.902	11.084.189	217.639.948	658.690	229.812.729
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni		638.929	1.202.029	(1.102.491)	738.467
Altre variazioni					
- Incrementi	27.150		(1.690.215)	1.328.641	(334.424)
- Decrementi	16.646				16.646
Risultato dell'esercizio corrente				884.840	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	440.406	11.723.118	217.151.762	884.840	230.200.126

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.633.103	4.627.096	6.007

	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.197.349	1.429.747	4.627.096
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	493.231	178.165	671.396
Utilizzo nell'esercizio	-	665.389	665.389
Totale variazioni	493.231	(487.224)	6.007
Valore di fine esercizio	3.690.580	942.523	4.633.103

Il fondo per strumenti finanziari passivi è composto dal fair value degli OTC sottoscritti dalla Cooperativa a tutela del rischio di oscillazione dei tassi di interesse e dal fair value del contratto IRS sottoscritto con Banca Intesa dalla Cooperativa Edificatrice di Dergano. Al momento nel bilancio di Abitare sono iscritti debiti verso banche per finanziamenti a tasso variabile per circa 42 milioni di Euro, di questi 25 milioni sono coperti da strumenti di copertura, in particolare la situazione attuale degli strumenti finanziari di copertura è la seguente:

	Capitale di riferimento	Scadenza	Mark to Market
IRS INTESA	600.000	29/03/2030	-117.243
IRO CAP BPM	5.000.000	31/12/2034	-490.221
IRO CAP BPM	3.000.000	31/12/2033	-365.787
IRO CAP BPM	10.000.000	31/12/2034	-1.566.966
IRO CAP BPM	7.000.000	31/12/2033	-1.150.362

La voce "Altri fondi", al 31/12/2020, è così composta:

- Fondo rischi per imposte: nel corso degli anni la Cooperativa ha subito diversi accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate a ripresa di alcune detrazioni fiscali per risparmio energetico. Per tutti questi accertamenti Abitare ha presentato ricorso e ha accantonato fondi a tutela del rischio. Nel corso del 2020 si è conclusa la transazione con l'AdE relativa al contenzioso sul calcolo degli interessi indeducibili su mutui e prestito sociale; riguardo agli interessi sui mutui Abitare ha ritenuto corrette le osservazioni dell'Agenzia e sta pagando ratealmente il differenziale sulle imposte per gli anni 2014 e 2015, mentre per gli anni 2016 e 2017 ha ripresentato i modelli Unici e pagato la differenza dovuta utilizzando il fondo appositamente accantonato. Per quanto riguarda gli interessi sul prestito sociale Abitare ha ricevuto per gli anni 2014 e 2015 gli avvisi di accertamento con i quali venivano ripresi a tassazione gli interessi passivi sul prestito sociale relativi al rapporto tra l'attivo circolante (escluse le rimanenze) ed il totale dei prestiti sociali. L'Agenzia ritiene che tale quota di prestiti sociali non sarebbe stata raccolta per conseguire lo scopo sociale ovvero per acquistare o costruire case ma per tenerli in cassa o acquistare titoli. La pretesa dell'Agenzia è stata prontamente contestata dimostrando la storia e l'effettivo funzionamento del prestito che, a differenza dei mutui, non può essere richiesto quando occorre. La Cooperativa ha anche fatto presente che la stessa Legacoop fa obbligo di mantenere liquido almeno il 30% del prestito sociale. L'Agenzia ha accolto in parte la richiesta di non ritenere totalmente indeducibili tali interessi ed ha escluso dal conteggio i crediti verso clienti e la liquidità. In tal modo considera tassabili gli interessi passivi sui prestiti sociali riferibili soltanto alle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Abitare, sentito il parere del Collegio Sindacale e di LegaCoop, non ha ritenuto di accettare le osservazioni dell'Agenzia tuttavia, per prudenza il fondo nel 2020 è stato incrementato a copertura del rischio di questa ripresa fiscale.
- Il Fondo rischi proprietà divisa era stato costituito dall'incorporato Consorzio Ca' Granda; nel 2018 è stato effettuato un accantonamento per vizi di costruzione rilevati sugli immobili di Via Caianello e di Via Cialdini. Nel corso del 2019 e del 2020 una parte di questo fondo è stata utilizzata a copertura dei costi di rifacimento delle facciate di Via Caianello per le quali Abitare si è impegnata a sostenere una somma massima di euro 60.000. Sempre nel 2020 si è parzialmente concluso il contenzioso con il condominio di Via Cialdini: a seguito di un accordo transattivo Abitare ha pagato circa 101.000 Euro, utilizzando il fondo appositamente stanziato.
- Il Fondo rischi Area Passerini si è azzerato per effetto della vendita dell'area; il fondo era stato stanziato a copertura del rischio di esproprio da parte del Comune di Milano della particella 59 relativa a quest'area. Al termine di numerose trattative Abitare ha deciso di cedere al Comune la proprietà di questa porzione del terreno che nel progetto immobiliare realizzato dalla Nostra Piazza verrà destinata a parco pubblico. Il suddetto fondo è stato utilizzato a parziale compensazione del minor prezzo di vendita dell'area rispetto al valore di bilancio e per la differenza è stato liberato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
779.326	710.545	68.781

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	710.545
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	87.112
Utilizzo nell'esercizio	18.331
Totale variazioni	68.781
Valore di fine esercizio	779.326

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
117.246.273	120.041.836	(2.795.563)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	56.766.010	(107.569)	56.658.441	44.392.321	12.266.120	-
Debiti verso banche	51.156.515	(2.815.347)	48.341.168	2.751.040	45.590.128	32.373.944
Acconti	7.915.776	330.175	8.245.951	972.626	7.273.325	-
Debiti verso fornitori	2.862.272	(89.298)	2.772.974	2.772.974	-	-
Debiti tributari	750.632	(96.422)	654.210	654.210	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.844	539	73.383	73.383	-	-
Altri debiti	517.787	(17.641)	500.146	500.146	-	-
Totale debiti	120.041.836	(2.795.563)	117.246.273	52.116.700	65.129.573	32.373.944

La voce più significativa del passivo è rappresentata dal prestito sociale che al 31/12/2020 è pari ad Euro 56.658.441 di cui Euro 12.266.120 rappresentano i debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prestito sociale	59.517.841	57.615.780	56.751.069	56.766.010	56.658.441
n. soci	8.302	8.347	8.112	6.260	6.222
n. soci ammessi nell'anno	231	236	258	235	181
n. soci receduti nell'anno	-168	-191	-493	-2087	-219

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 pari ad Euro 74.595,57;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la Cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono in deducibili 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 31/12/2020, pari a Euro 48.341.168, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale ed oneri accessori maturati ed esigibili. Nel corso del 2020 la Cooperativa ha rimborsato circa 4 milioni di finanziamenti bancari e ne ha sottoscritti solo 1,3 di nuovi, ciò sta a significare che Abitare nel 2020 è riuscita a finanziare gran parte dei lavori di manutenzione con mezzi propri. 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	2020	2019
Entro 12 mesi		
Depositi infruttiferi prenotazione alloggi	963.685	989.905
Soci c/costruzione alloggi- divisa	3.664	-
Acconto terreno Via Cesari	5.277	5.277
Oltre i 12 mesi		
Depositi cauzionali alloggi	5.984.387	5.716.276
Depositi cauzionali box	285.044	285.464
Depositi cauzionali esercizi commerciali	66.604	79.948
Depositi cauzionali fruttiferi alloggi	819.989	712.356
Depositi cauzionali locazioni abitative	54.612	52.979

Descrizione	2020	2019
Depositi cauzionali P.O.R.	2.687	10.573
Deposito prenotazione alloggi pror. Divisa	60.000	63.000
Totale	8.245.950	7.915.776

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

I saldi delle posizioni debitorie complessive verso fornitori derivano sostanzialmente da interventi di ristrutturazione effettuati; si segnala inoltre che si tratta di fornitori dislocati sul territorio nazionale e che non sussiste concentrazione del debito su specifiche posizioni.

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

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 386.533 e debiti per IRAP pari ad Euro 35.742 al netto del primo acconto 2020 non versato; inoltre sono iscritti debiti per ritenute d'acconto sugli interessi sul prestito sociale per Euro 148.497 e debiti per ritenute IRPEF pari ad Euro 73.706.

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

La voce altri debiti comprende:

- debiti verso dipendenti per ferie e permessi cumulati al 31/12/2020 e che verranno goduti successivamente a tale data;
- l'accantonamento per la 14° mensilità stanziato per competenza;
- i debiti verso soci per conguaglio negativo. Sulla base del consuntivo spese dei quartieri è stato effettuato un confronto tra quanto addebitato ai soci nel corso delle 4 fatturazioni trimestrali e quanto effettivamente pagato dalla Cooperativa per i servizi nei quartieri, da tale ricalcolo è emerso che Abitare dovrà restituire circa 160.000 Euro a titolo di conguaglio agli assegnatari;
- debiti verso soci per azioni da rimborsare, si tratta delle quote associative non ancora ritirate dai soci recessi. Nel corso del 2019 Abitare ha avviato una pulizia di tale conto, inviando a 125 soggetti, recessi prima del 2018, una raccomandata per invitarli a ritirare la quota sociale; di questi, 31 hanno incassato la somma, per tutti gli altri, trascorso un anno dall'invio della comunicazione, si è proceduto a chiudere il debito effettuando il giroconto della quota a riserva straordinaria ai sensi dell'art. 14 dello Statuto.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 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	56.658.441	56.658.441
Debiti verso banche	48.341.168	48.341.168
Acconti	8.245.951	8.245.951
Debiti verso fornitori	2.772.974	2.772.974
Debiti tributari	654.210	654.210
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	73.383	73.383
Altri debiti	500.146	500.146
Debiti	117.246.273	117.246.273

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	56.658.441	56.658.441
Debiti verso banche	47.384.816	47.384.816	956.352	48.341.168
Acconti	-	-	8.245.951	8.245.951
Debiti verso fornitori	-	-	2.772.974	2.772.974
Debiti tributari	-	-	654.210	654.210
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	73.383	73.383
Altri debiti	-	-	500.146	500.146
Totale debiti	47.384.816	47.384.816	69.861.457	117.246.273

Le garanzie sono le seguenti:

	Importo residuo al 31/12 /2020	Banca	Scadenza	Valore ipoteca 2020
Mutuo Ornato 7 n.61381098	1.792.297	Intesa	31/12/2037	3.600.000
Mutuo Sottotetti H14 n. 6138097	933.488	Intesa	31/12/2037	1.875.000
Manut. straord. (10.600) n.60643694	7.528.889	Intesa	01/02/2040	21.200.000
Mutuo Cicerone 17 n. 6177834	2.660.386	Intesa	30/06/2038	5.250.000
Mutuo Palanzone n. 61387160	1.521.287	Intesa	31/12/2039	3.000.000
Mutuo Ristrutt.(1.000) n. 6171650	720.577	Bper	31/12/2038	2.000.000
Mutuo V.Ossola (3.000) n. 6173784	2.218.926	Bper	30/09/2038	6.000.000
Mutuo Grazioli Sc.C-C1 n. 651729	2.731.256	BPM	31/12/2041	3.500.000
Mutuo Grazioli Sc.A1 n. 651676	799.225	BPM	31/12/2038	2.200.000
Mutuo Davanzati Autorim n.61383299	278.642	Intesa	31/03/2031	750.000
Mutuo Davanzati Mansarde n.61375957	667.801	Intesa	31/03/2035	1.650.000
Mutuo MS 2013 (6.000) n. 370074005500	4.412.014	Intesa	01/08/2032	12.000.000
Mutuo All.Caian. (1.200) n. 4324169	823.033	BPM	31/03/2033	2.400.000
Mutuo (8.300) n. 200/04448075	7.518.144	BPM	31/12/2042	16.600.000
Mutuo fondiario (1.500) n. 75039	518.343	B. Desio	10/04/2023	3.000.000
Mutuo Ipotecario Grazioli	284.445	BPM	31/12/2041	1.035.000
Mutuo Ipotecario Luino 210/03129134	1.734.284	BPM	31/05/2041	5.054.000
Mutuo fondiario n. 200/4544473	1.018.413	BPM	31/05/2041	2.400.000
Mutuo Ipotecario n. 200/4582853	769.587	BPM	29/02/2032	2.000.000
Mutuo BPM n. 6094284	1.270.701	BPM	31/05/2033	3.000.000
Mutuo n. 8254034	1.000.000	Bper	30/09/2030	2.000.000
Mutuo Biver 40013278	4.183.077	Biver	13/02/2029	10.000.000
Apertura di credito Biver	2.000.000	Biver	09/06/2022	6.000.000
	47.384.816			116.514.000

Movimentazione dei mutui e prestiti

Descrizione	Banca	Importo erogato	Importo rimborsato	Residuo da rimborsare
Mutuo via Cicerone	Intesa	3.500.000	839.614	2.660.386
Hermada 14 sottotetti	Intesa	1.250.000	316.512	933.488
Mutuo Ornato 7	Intesa	2.400.000	607.703	1.792.297
Acquisto Palanzone 12	Intesa	2.000.000	478.713	1.521.287
Mutuo fondiario per manutenzioni	Intesa	10.600.000	3.071.111	7.528.889

Descrizione	Banca	Importo erogato	Importo rimborsato	Residuo da rimborsare
Mutuo via Livigno	Intesa	500.000	221.358	278.642
Realizzazione mansarde	Intesa	1.100.000	432.199	667.801
Interventi vari	Intesa	5.974.616	1.562.602	4.412.014
TOTALE INTESA		27.324.616	7.529.812	19.794.804
Mutuo Grazioli	BPM	3.500.000	768.744	2.731.256
Mutuo Grazioli	BPM	1.100.000	300.775	799.225
Mutuo Caianello	BPM	1.200.000	376.967	823.033
Rinegoziazione mutui consorzio	BPM	8.300.000	781.856	7.518.144
Mutuo Davanzati	BPM	1.200.000	181.587	1.018.413
Finanz. Residenze Tiziana	BPM	750.000	750.000	-
Mutuo ipotecario	BPM	1.000.000	230.413	769.587
ex Consorzio - Luino	BPM	4.433.366	2.699.081	1.734.284
ex Consorzio - Grazioli	BPM	400.000	115.555	284.445
Mutuo ipotecario	BPM	1.500.000	229.299	1.270.701
TOTALE BPM		23.383.366	6.434.276	16.949.089
Mutuo ristrutturazioni	Bper	1.000.000	279.423	720.577
Mutuo Val d'Ossola	Bper	3.000.000	781.074	2.218.926
Ascensori e balconi Scherillo	Bper	1.000.000	-	1.000.000
TOTALE BPER		5.000.000	1.060.497	3.939.503
Mutuo fondiario	B. Desio	1.500.000	981.657	518.343
TOTALE B. DESIO		1.500.000	981.657	518.343
Mutuo fondiario	Biver Banca	5.000.000	816.923	4.183.077
Mutuo	Biver Banca	1.000.000	-	1.000.000
Apertura di credito	Biver Banca	3.000.000	1.000.000	2.000.000
TOTALE BIVER		9.000.000	1.816.923	7.183.077
TOTALE MUTUI		66.207.982	17.823.166	48.384.816

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2019	56.766.010
Versamenti del periodo	23.659.061
Interessi capitalizzati	580.762
Spese	- 16.900
Prelievi	- 24.330.492
Saldo al 31/12/2020	56.658.441

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

- prestito ordinario remunerato con tassi lordi dallo 0,85% al 1% in base agli scaglioni;
- prestito vincolato remunerato con tassi lordi dal 1,00% al 1,60% in base alla durata del vincolo.

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

	descrizione	valori
a	Prestito sociale	56.658.441
b	Patrimonio netto	229.812.729
c	3 volte b	689.438.183
	RAPPORTO a/c	0,082180597

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	31/12/2020	31/12/2019
Patrimonio netto	230.200.126	229.812.729
Debiti a M/L	65.129.573	67.614.648
Attivo immobilizzato	325.159.296	328.352.367
Rapporto	0,91	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	31/12/2020	31/12/2019
Patrimonio netto	230.200.126	229.812.729
Debiti a M/L	96.204.198	96.741.847
Attivo immobilizzato	325.159.296	328.352.367
Rapporto	1,0	1,0

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
31/12/2020	39.150.629
31/03/2021	1.650.421
30/06/2021	1.028.022
30/09/2021	933.424
31/12/2021	1.629.825
31/03/2022	1.809.946

Scadenza	Quota in scadenza
30/06/2022	1.385.379
30/09/2022	1.148.581
31/12/2022	1.018.816
31/03/2023	858.229
30/06/2023	458.899
30/09/2023	607.970
31/12/2023	456.935
31/03/2024	265.393
30/06/2024	248.173
30/09/2024	245.134
31/12/2024	347.442
31/03/2025	534.856
30/06/2025	399.009
30/09/2025	246.068
31/12/2025	2.235.290
Totale	56.658.441

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.454.318	1.533.919	(79.601)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	110.245	(4.671)	105.574
Risconti passivi	1.423.674	(74.930)	1.348.744
Totale ratei e risconti passivi	1.533.919	(79.601)	1.454.318

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi	104.877
Debiti verso amministratori condomini	697
Risconto pluriennale POR 2010-2038	1.348.744
	1.454.318

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, con scadenza nel 2038.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
15.602.237	16.372.934	(770.697)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	15.617.337	16.153.883	(536.546)
Variazioni rimanenze prodotti	(882.779)	(859.104)	(23.675)
Altri ricavi e proventi	867.679	1.078.155	(210.476)
Totale	15.602.237	16.372.934	(770.697)

La riduzione dei ricavi per vendite e prestazioni è dettata essenzialmente dalla riduzione dei rimborsi spese addebitati ai soci in fattura, specularmente alla riduzione dei costi per servizi.

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	852.730	904.781	(52.051)
Vendite e prestazioni a soci	14.764.607	15.249.102	(484.495)
Totale	15.617.337	16.153.883	(536.546)

Come richiesto dalla vigente normativa all'art. 2545 del Codice Civile e all'art. 2 della Legge 59/1992, che prescrive la rilevazione e la documentazione dell'attività mutualistica svolta dalla Cooperativa nei confronti dei suoi Soci e la condizione di prevalenza delle prestazioni effettuate nei confronti di questi rispetto a quelle verso terzi, si rileva che anche per il 2020 oltre il 90% delle prestazioni vengono erogate ai Soci di Abitare.

Si riporta di seguito il dettaglio della composizione dei ricavi per vendite e prestazioni:

Descrizione	2020	2019
Ricavi da canoni	7.133.061	6.959.804
Ricavi per recupero spese	8.224.276	8.747.079
Ricavi da cessione alloggi	260.000	447.000
Totale	15.617.337	16.153.883

Dalla tabella risulta evidente l'incremento dei ricavi per soli canoni, seguendo il trend degli ultimi anni; ricordiamo che dal 2015 ad oggi questa voce del conto economico è cresciuta di circa 900.000 Euro per il duplice effetto della migliore saturazione degli alloggi (che è passata dal 95 al 97%) e per effetto della sostituzione dei canoni storici con i nuovi canoni.

La composizione degli altri ricavi è la seguente:

Descrizione	2020	2019
Proventi vari	548.238	768.074
Corrispettivi scambio sul posto	41.918	18.778
Contributi fonti rinnovabili	202.592	216.372
Contributo POR Regione Lombardia (1/30)	74.930	74.930
Totale	867.679	1.078.154

La riduzione di questa voce di ricavo, rispetto all'anno precedente, è da imputare al fatto che nel 2019 erano stati rilevati Euro 300.000 circa di ricavo da cessione di un credito fiscale.

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	15.617.337
Totale	15.617.337

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati	15.617.337	100
Totale	15.617.337	

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	15.617.337
Totale	15.617.337

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
12.656.618	13.546.945	(890.327)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	22.029	31.165	(9.136)
Servizi	8.484.909	8.644.283	(159.374)
Godimento di beni di terzi	258.855	187.038	71.817
Salari e stipendi	1.344.063	1.257.249	86.814
Oneri sociali	339.390	344.354	(4.964)
Trattamento di fine rapporto	101.733	96.783	4.950
Altri costi del personale	60.420	65.246	(4.826)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	74.495	62.979	11.516
Ammortamento immobilizzazioni materiali	916.711	1.064.886	(148.175)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		450.000	(450.000)
Svalutazioni crediti attivo circolante	50.000	135.000	(85.000)
Accantonamento per rischi	178.165	233.419	(55.254)

Oneri diversi di gestione	825.848	974.543	(148.695)
Totale	12.656.618	13.546.945	(890.327)

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

Tra i costi per servizi sono compresi gli investimenti effettuati dalla Cooperativa in importanti lavori di ristrutturazione. Nel 2020 sono stati sostenuti i costi relativi a:

- conclusione del cantiere di Via Comasina per il rifacimento della facciata;
- ultimazione degli ascensori in Via Scherillo;
- prosecuzione dei lavori di isolamento termico di Via Cecchi;
- installazione degli impianti di purificazione dell'acqua per scongiurare il rischio di legionella nei quartieri di Val d'Ossola e Cicerone

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 2020:

Costi per servizi	2020	2019
Acqua	297.612	282.695
Altri servizi	269.002	302.557
Assicurazioni	181.121	192.453
Canoni assistenza tecnica	64.520	50.925
Compensi sindaci	57.148	57.148
Compensi amministratori	123.220	124.356
Consulenze tecniche	251.648	261.371
Custodia	364.945	337.155
Energia elettrica	272.959	294.978
Gas	1.305.533	1.499.227
Giardinaggio	116.943	113.539
Manutenzione fabbricati	3.060.860	3.284.006
Manutenzione impianti	1.377.742	1.092.618
Pulizie	431.392	390.185
Servizi amministrativi	97.116	83.019
Servizi per acquisti	46.942	22.671
Spese telefoniche	31.699	34.414
Spese di vendita	1.907	28.893
Spese legali	79.806	108.061
Spese postali	5.733	13.914
Spese bancarie	40.812	63.852
Vigilanza	6.248	6.248
Totale complessivo	8.484.909	8.644.283

L'andamento dei costi per servizi evidenzia l'impegno di Abitare di ridurre soprattutto quelle voci che impattano sui quartieri; si noti la decisa riduzione del costo per "gas", voce che a seguito dell'ultimazione dei lavori finanziati dal Superbonus 110% vedrà un'ulteriore drastica riduzione. Un'altra posta in forte calo è quella delle spese legali: seguendo la politica degli ultimi anni, la Cooperativa preferisce risolvere le controversie per il pagamento dei canoni attraverso degli accordi interni senza ricorrere all'intervento degli avvocati.

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, accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Nel corso del 2020 sono entrate a far parte dell'organico dell'ufficio tecnico due figure, una dedicata al back-office e l'altra al front-office, mentre a dicembre 2020 ha rassegnato le dimissioni la persona dedicata all'ufficio acquisti. Per tale ragione nei primi mesi del 2021 si è resa necessaria una redistribuzione delle mansioni all'interno dell'ufficio tecnico.

I costi sono così suddivisi tra dipendenti Soci e non Soci:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Soci	1.145.727	277.545	86.524
Non soci	198.336	61.845	15.209
Totale	1.344.063	339.390	101.733

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.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati a quote costanti, a partire dall'esercizio di effettivo utilizzo del bene ed applicando i coefficienti ritenuti rappresentativi dell'effettivo deperimento subito dai beni.

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

Nel corso del 2020 il fondo svalutazione crediti, costituito negli anni precedenti, è stato utilizzato per Euro 73.000 circa 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 50.000 a seguito di un'analisi puntuale di tutte le posizioni creditorie in essere al 31/12/2020. Alla fine dell'esercizio il fondo copre circa l'83% dei crediti verso soci.

Accantonamento per rischi

Come già specificato nella sezione "Fondi rischi" di Stato Patrimoniale, nel 2020 si è proceduto ad accantonare un fondo rischi per imposte in virtù dei rilievi dell'Agenzia delle Entrate sul calcolo degli interessi passivi indeducibili sul prestito sociale.

Oneri diversi di gestione

La voce Oneri diversi di gestione risulta così composta:

Oneri Diversi di Gestione	2020	2019
Imposta comunale occupazione suolo	12.555	15.012
C.C.I.A.A.	-	1.144
Imposte e tasse diverse	32.278	38.260
IMU	376.166	405.937
TASI	-	32.620
Redazionali-fotocomposizione	37.005	26.774
Contributi associazioni diverse	75.048	84.310
Omaggi e mance	4.344	5.353
Attività sociali	138.759	131.603
Donazione apertura vincolato neonati	270	570
Donazione apertura vincolato nuovi soci	580	4.360
Contributi associativi	61.785	58.142
Abbonamenti giornali e riviste	1.558	550
Contravvenzioni-multe- sanzioni	2.153	2.877
Perdite su crediti non accantonate	7	12.215
Spese diverse	21.438	26.536
Abbuoni passivi	589	50

Oneri Diversi di Gestione	2020	2019
Sopravvenienze passive	51.628	92.487
Altri costi	9.687	35.743
	825.848	974.543

Le voci più significative tra gli oneri diversi di gestione sono le seguenti:

- IMU: è l'imposta pagata dalla Cooperativa sulle parti comuni e sugli alloggi sfitti, ricordiamo che nel 2020 è stata abolita la TASI.
- Attività sociali: comprende i contributi erogati a supporto di iniziative e progetti condotti da associazioni, principalmente a vocazione di solidarietà. Nel 2020 sono stati erogati circa 13.000 Euro a sostegno di iniziative volte a combattere il Covid-19.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(1.634.004)	(1.646.189)	12.185

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	149.880	165.144	(15.264)
Proventi diversi dai precedenti	70.677	70.604	73
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.854.561)	(1.881.937)	27.376
Totale	(1.634.004)	(1.646.189)	12.185

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.190.021
Altri	664.540
Totale	1.854.561

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	1.190.021	1.190.021
Interessi fornitori	6.467	6.467
Interessi su finanziamenti	658.073	658.073
Totale	1.854.561	1.854.561

Gli oneri finanziari ammontano complessivamente ad Euro 1.854.561 e sono prevalentemente costituiti dagli interessi pagati dalla Cooperativa sui prestiti bancari. Rientrano in questa categoria anche gli interessi riconosciuti sul prestito sociale. Abitare ha garantito ai Soci possessori di un libretto ordinario un rendimento medio annuo dello 0,93% lordo.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	53.678	53.678

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	6.451	6.451
Altri proventi	160.428	160.428
Totale	220.557	220.557

Tra i proventi finanziari vengono iscritti esclusivamente i rendimenti degli investimenti in titoli. Ricordiamo che la Cooperativa investe solo in attività sicure e prontamente liquidabili pertanto i proventi che derivano da questa gestione non sono ingenti ma risultano abbastanza stabili nel tempo.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(4.500)	(14.368)	9.868

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	4.500	2.064	2.436
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		12.304	(12.304)
Totale	4.500	14.368	(9.868)

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
422.275	506.742	(84.467)

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	422.275	506.742	(84.467)
IRES	386.533	452.925	(66.392)
IRAP	35.742	53.817	(18.075)
Totale	422.275	506.742	(84.467)

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	1.307.115	
Onere fiscale teorico (%)	24%	313.708
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Maggiore tra rendita e ricavi su alloggi in godimento e locazioni abitative		6.302.506

Costi su immobili		8.823.804
Compensi spettanti agli amministratori non corrisposti		544
Interessi passivi non deducibili su Prestito		114.337
Interessi passivi su mutui per ristrutturazioni e funzionamento		618.590
Interessi passivi bancari		383.764
Imposte e tasse indeducibili		798.555
Sopravvenienze passive		51.628
Ammortamenti		338.743
Svalutazioni rimanenze non realizzate		673.270
Erogazioni liberali		138.759
Accantonamento a fondo svalutazione crediti		50.000
Acc.to f.do rischi x contenzioso trib.		178.165
Altre - sopravv. e multe		14.926
Svalutaz. Partec. Non realizzata		4.500
Perdita su crediti		7
Totale variazioni in aumento		18.492.098
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Quota esclusi utili non tassati		926.634
Art. 21, comma 10, legge 449/97		220.324
Ricavi da canoni di godimento e da locazioni abitative		6.133.511
Rendita catastale di tutti gli immobili in godimento e locazione abitativa		1.521.973
Rimborsi spese riferiti agli immobili residenziali		8.094.766
10% IRAP		3.229
50% IMU su immobili strumentali		88.791
Contributi statali		74.930
Sopravvenienze non tassate		4.944
Svalutaz. Rimanenze realizzate		143.092
Utilizzo fondi tassati		54.491
Utilizzo fondi tassati		263.611
Totale variazioni in diminuzione		17.530.295
Imponibile fiscale	2.268.918	
Imposta		544.540
Detrazioni d'imposta		-
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		386.532

Determinazione dell'imponibile IRAP

Tipo di retribuzione		2020
Retribuzioni spettanti al personale dipendente *		1.344.063,00 €
Compensi erogati agli amministratori		105.802,00 €
Compensi erogati per prestazioni di collaborazione		18.559,00 €

Tipo di retribuzione		
IMPONIBILE NETTO		1.468.424,00 €
IRAP	3,90%	57.268,54 €
MENO PRIMO ACCONTO 2020 AIUTO DI STATO		-21.526,80 €
IRAP 2020		35.742,00 €

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

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

Fiscalità differita / anticipata

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	3	3	
Impiegati	19	17	2
Altri	16	16	
Totale	39	37	2

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	30	30	
Lavoratori ordinari non soci	9	7	2
Totale	39	37	2

Come già riportato nelle sezioni precedenti, la Cooperativa nel corso del 2020 ha inserito due nuove risorse nell'ufficio tecnico, una dedicata al back-office che faceva già parte dell'organico di Abitare ma in veste di consulente, e una dedicata al front-office assunta con un contratto di tirocinio.

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	19
Altri dipendenti	16
Totale Dipendenti	39

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	123.220	57.148

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	24.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	1.862
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.362

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	6.260	429.902	181	27.150	6.222	440.406
Totale	6.260	-	181	-	6.222	-

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di 150 Euro ciascuna.

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 31/12/2020 è pari ad Euro 10.734.511.

In data 30 ottobre 2020 è stata rilasciata da Abitare al Banco BPM una lettera di Patronage per un importo di Euro 3.650.000 a garanzia del finanziamento da Euro 11.000.000 emesso dalla suddetta banca in favore della collegata La Nostra Piazza srl.

	Importo
Garanzie	116.514.000
di cui reali	116.514.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La Cooperativa intrattiene rapporti con parti correlate, secondo a definizione di cui all'art. 2427 C.C., comma 1, n. 22-bis. Tali rapporti hanno contenuto economico-finanziario, sono regolati da contratti stipulati a normali condizioni di mercato definite in funzione dell'attività espletata e dei rapporti finanziari in essere. Il risultato d'esercizio e il patrimonio netto, pertanto, non risultano inficiati da tali operazioni, di seguito un riassunto delle operazioni intrattenute nell'anno:

	Vendite di beni	Vendite di servizi	Crediti immobilizzati	Crediti circolante
Società collegate				
La Nostra Piazza srl	2.500.000	29.656	150.000	2.568.629

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

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo 2020 dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra società.

Nello specifico, la nostra società, svolgendo l'attività principale, sulla base del Codice Ateco, di sviluppo di progetti immobiliari, rientra fra quelle sospese dai provvedimenti emanati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con effetto dal 23 marzo 2020. Procedendo con la comunicazione alla Prefettura, come richiesto dalle norme, Abitare ha provveduto a mantenere un presidio allo sportello tecnico per far fronte ad eventuali emergenze (una risorsa in ufficio, una nei Quartieri). Le attività di sportello, durante il periodo di lockdown sono state completamente sospese dal 16 marzo fino a fine aprile, salvo per le urgenze per le quali gli operatori hanno ricevuto previo appuntamento. I lavoratori, quando compatibile con la propria attività, hanno proseguito il lavoro in smartworking. La Cooperativa ha provveduto a concordare con le proprie RSA e con i dipendenti le modalità operative per la gestione del lavoro da casa alternato al ricorso parziale al FIS per i soli impiegati.

Con lo scopo di salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori la Cooperativa ha inoltre provveduto a porre in essere i seguenti investimenti:

- Sono state apportate delle modifiche strutturali agli uffici in modo da garantire il corretto distanziamento tra i lavoratori;
- Sono stati acquistati separatori in plexiglass posizionati su tutte le scrivanie;
- Ogni lavoratore è stato dotato di gel disinfettante e mascherina;
- Gli uffici e le parti comuni dei quartieri vengono sanificate ogni due settimane.

Tali misure, già adottate nel 2020, continuano ad essere in vigore anche per il 2021.

Si segnala che, dall'osservazione dei dati relativi ai primi mesi dell'esercizio in corso, non emergono riduzioni del fatturato che, al contrario, si dimostra in crescita seguendo il trend degli ultimi anni.

Tra gli altri eventi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si segnala quanto segue:

- Proseguono le attività per la realizzazione degli interventi che possono usufruire del Superbonus 110%. Dopo la fase di studio, nel 2021 sono stati avviati i contatti con le banche per chiederne la disponibilità, da un lato all'acquisto del credito e dall'altro a finanziare la Cooperativa con prestiti-ponte. Tutte le banche con cui Abitare intrattiene rapporti si sono dimostrate interessate ad avviare una collaborazione in tal senso.
- Dal primo gennaio 2021 è entrata ufficialmente a far parte dei dipendenti di Abitare la Responsabile dell'ufficio tecnico.
- Lo scorso 11 febbraio è stata costituita la Fondazione Abitiamo di cui la Cooperativa è l'unico socio fondatore, con lo scopo di:
 - o Promuovere lo sviluppo economico, sociale e culturale dei territori a forte urbanizzazione incluse le periferie delle aree metropolitane;
 - o Favorire l'integrazione sociale, l'elevazione culturale, la tutela della salute e il miglioramento della qualità della vita delle persone residenti;
 - o Sostenere il concetto di spazio urbano come luogo aperto all'incontro favorendo il dialogo e l'integrazione con il territorio;
 - o Favorire l'aggregazione e l'integrazione tra persone che operano nelle comunità specialmente nei quartieri di Niguarda, Affori e Dergano;

Promuovere e realizzare innovazione, rigenerazione sociale e valorizzazione di spazi pubblici e privati.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

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

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

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

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

Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

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.

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 / Importo nominale aiuto	Data incasso/ concessione contributo	Causale - descrizione
n. 1	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	12.864	31/03/2020	Tariffa incentivante
n. 2	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	20.886	30/04/2020	Tariffa incentivante
n. 3	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.861	01/06/2020	Tariffa incentivante
n. 4	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	17.587	30/06/2020	Tariffa incentivante
n. 5	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.742	31/07/2020	Tariffa incentivante
n. 6	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	17.587	31/08/2020	Tariffa incentivante
n. 7	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.080	30/09/2020	Tariffa incentivante
n. 8	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	16.828	02/11/2020	Tariffa incentivante
n. 9	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	13.080	30/11/2020	Tariffa incentivante
n. 10	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	63.077	31/12/2020	Tariffa incentivante
n. 11	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	169	27/01/2020	Scambio sul posto
n. 12	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	4.808	20/02/2020	Scambio sul posto
n. 13	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	172	02/03/2020	Scambio sul posto
n. 14	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	483	27/04/2020	Scambio sul posto
n. 15	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	6.382	22/05/2020	Scambio sul posto
n. 16	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	20.253	25/05/2020	Scambio sul posto
n. 17	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.597	26/05/2020	Scambio sul posto
n. 18	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	231	22/06/2020	Scambio sul posto
n. 19	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	434	22/07/2020	Scambio sul posto
n. 20	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	1.131	24/08/2020	Scambio sul posto
n. 21	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	5.619	27/10/2020	Scambio sul posto
n. 22	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	360	23/11/2020	Scambio sul posto
n. 23	Gestore servizi energetici GSE	05754381001	280	29/12/2020	Scambio sul posto

	Soggetto erogante (denominazione)	Soggetto erogante (C.F.)	Contributo ricevuto / Importo nominale aiuto	Data incasso / concessione contributo	Causale - descrizione
n. 24	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		1.000.000	20/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 25	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		17.819	20/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 26	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		1.000.000	31/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 27	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		17.874	31/12/2020	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Garanzia diretta
n. 28	Regione Lombardia - DG Istruzione Formazione Lavoro		22.500	11/02/2021	Adozione del piano aziendale di Smart working
n. 29	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		3.500.000	28/02/2021	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Controgaranzia
n. 30	Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A.		15.728	28/02/2021	COVID-19: Fondo di garanzia PMI Aiuto di stato SA. 56966 (2020/N) - Controgaranzia
n. 31	Presidenza del Consiglio		21.527		Aiuto di stato primo acconto IRAP 2020 ex DL 34/2020 art. 24

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 31/12/2020	Euro	884.840
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	26.545
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	265.452
a riserva statutaria	Euro	592.843
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.

Per il Consiglio di amministrazione
Il Presidente
Silvio Ostoni

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, __/__/____