

**COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.**

*Sede in SETTIMO MILANESE, VIA LIBERTA' 23*

*Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961*

*Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO*

*Nr. R.E.A. 1839962*

*Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756*

*BILANCIO DI ESERCIZIO*

*AL 31/12/2020*

# COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA LIBERTA', 23 - SETTIMO MILANESE (MI) 20019
Codice Fiscale	05673510961
Numero Rea	MI 1839962
P.I.	05673510961
Capitale Sociale Euro	52.176
Forma giuridica	Societa' cooperative
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A181756

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.648	6.642
Totale immobilizzazioni immateriali	4.648	6.642
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	50.425.936	50.203.598
2) impianti e macchinario	5.164	8.768
4) altri beni	27.868	34.714
Totale immobilizzazioni materiali	50.458.968	50.247.080
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
d-bis) altre imprese	81.397	81.929
Totale partecipazioni	81.397	81.929
3) altri titoli	620.673	964.043
Totale immobilizzazioni finanziarie	702.070	1.045.972
Totale immobilizzazioni (B)	51.165.686	51.299.694
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	1.611.359	1.611.359
Totale rimanenze	1.611.359	1.611.359
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	528.056	573.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.303.035	4.901.255
Totale crediti verso clienti	4.831.091	5.474.750
<b>5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	139.210	74.003
Totale crediti tributari	139.210	74.003
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.343	615
esigibili oltre l'esercizio successivo	400.393	331.954
Totale crediti verso altri	416.736	332.569
Totale crediti	5.387.037	5.881.322
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	1.977.496	1.641.198
2) assegni	-	5.229
3) danaro e valori in cassa	23.424	32.432
Totale disponibilità liquide	2.000.920	1.678.859
Totale attivo circolante (C)	8.999.316	9.171.540
D) Ratei e risconti	8.414	8.680
Totale attivo	60.173.416	60.479.914
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		

I - Capitale	52.176	50.781
III - Riserve di rivalutazione	26.009.072	26.009.072
IV - Riserva legale	9.477.656	9.394.369
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.671.178	4.485.096
Totale altre riserve	4.671.178	4.485.096
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	277.622
Totale patrimonio netto	40.795.189	40.216.940
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	23.263	23.263
Totale fondi per rischi ed oneri	23.263	23.263
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	167.853	154.489
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.457.603	15.153.759
Totale debiti verso soci per finanziamenti	14.457.603	15.153.759
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	205.206	349.814
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.685.421	2.689.251
Totale debiti verso banche	2.890.627	3.039.065
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	670	175
Totale acconti	670	175
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.079.647	1.036.537
Totale debiti verso fornitori	1.079.647	1.036.537
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.404	101.679
Totale debiti tributari	41.404	101.679
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.086	9.581
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.086	9.581
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	310.460	364.797
esigibili oltre l'esercizio successivo	394.221	375.239
Totale altri debiti	704.681	740.036
Totale debiti	19.183.718	20.080.832
E) Ratei e risconti	3.393	4.390
Totale passivo	60.173.416	60.479.914

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.728.014	3.207.255
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(301.101)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	278.624	526.574
Totale altri ricavi e proventi	278.624	526.574
Totale valore della produzione	3.006.638	3.432.728
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.676	9.564
7) per servizi	1.684.386	1.596.373
8) per godimento di beni di terzi	-	705
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	151.408	171.723
b) oneri sociali	44.812	51.478
c) trattamento di fine rapporto	13.758	17.168
e) altri costi	7.242	9.698
Totale costi per il personale	217.220	250.067
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.295	2.516
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	76.174	81.042
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	67.900	503.717
Totale ammortamenti e svalutazioni	146.369	587.275
14) oneri diversi di gestione	189.424	409.079
Totale costi della produzione	2.243.075	2.853.063
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	763.563	579.665
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>		
altri	0	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	75
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	7.335	3.779
Totale proventi diversi dai precedenti	7.335	3.779
Totale altri proventi finanziari	7.335	3.854
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	181.210	194.646
Totale interessi e altri oneri finanziari	181.210	194.646
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(173.875)	(190.792)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>18) rivalutazioni</b>		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	12.289	9.090
Totale rivalutazioni	12.289	9.090
<b>19) svalutazioni</b>		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.586	2.445
Totale svalutazioni	2.586	2.445

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	9.703	6.645
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	599.391	395.518
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.284	117.896
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.284	117.896
21) Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	277.622

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	277.622
Imposte sul reddito	14.284	117.896
Interessi passivi/(attivi)	173.875	190.792
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	773.266	586.310
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	13.758	17.168
Ammortamenti delle immobilizzazioni	78.469	83.557
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(9.703)	(6.645)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	82.524	94.080
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	855.790	680.390
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	301.101
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	643.659	1.049.886
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	43.604	89.339
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	266	3.796
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(997)	(1.783)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(831.922)	(1.357.860)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(145.390)	84.479
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	710.400	764.869
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(173.875)	(190.792)
(Imposte sul reddito pagate)	(74.559)	(67.315)
(Utilizzo dei fondi)	9.309	(71.850)
Totale altre rettifiche	(239.125)	(329.957)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	471.275	434.912
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(288.062)	(366.372)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(301)	(2.476)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	-	(2.793)
Disinvestimenti	343.902	-
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(49.457)	-
Disinvestimenti	-	96.665
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	6.082	(274.976)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(144.608)	6.842
(Rimborso finanziamenti)	(3.830)	(428.708)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	1.395	265

(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(8.253)	(348)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(155.296)	(421.949)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	322.061	(262.013)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.641.198	1.921.982
Assegni	5.229	350
Danaro e valori in cassa	32.432	18.540
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.678.859	1.940.872
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.977.496	1.641.198
Assegni	-	5.229
Danaro e valori in cassa	23.424	32.432
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.000.920	1.678.859

Cooperativa di Abitanti  
Settimo Milanese Soc. Coop.va

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

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2020, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile.

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del Codice Civile e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

#### *Continuità aziendale*

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenuto conto della valutazione degli effetti che la pandemia da Covid-19 ha comportato sull'economia nazionale e mondiale.

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

## **Cambiamenti di principi contabili**

### **Disciplina transitoria**

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D. lgs. n. 139/2015 si precisa che non ci sono stati cambiamenti dei criteri di valutazione delle poste di bilancio.

## **Correzione di errori rilevanti**

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Non vi sono problematiche di comparabilità e adattamento.

## **Criteri di valutazione applicati**

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

### **Sospensione ammortamenti civilistici**

La società non si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C., con riguardo alla sospensione delle quote di ammortamento per l'esercizio 2020 del costo delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.

## **Nota integrativa, attivo**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

##### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo);
- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili).

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 4.648.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

##### **Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni immateriali**

La Cooperativa non ha ricevuto contributi pubblici relativi ad immobilizzazioni immateriali.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

##### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

### Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

I costi patrimonializzati come "Licenze" riguardano l'ottenimento di autorizzazioni con le quali viene consentito alla società l'esercizio di attività regolamentate.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.4, per euro 4.648 e sono ammortizzati in quote costanti come segue:

- le concessioni e le licenze in n.5 anni, che rappresenta il periodo di residua possibilità di utilizzazione.

### Oneri accessori su finanziamenti

Non presenti nel bilancio.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

#### B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2020	4.648
Saldo al 31/12/2019	6.642
Variazioni	-1.994

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
<b>Costo</b>	108.826	-	-	14.799	-	-	-	123.625
<b>Rivalutazioni</b>	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	108.826	-	-	8.157	-	-	-	116.983
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Valore di bilancio</b>	-	-	-	6.642	-	-	-	6.642
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	0	0	300	0	0	0	300
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	-	-	-	-	0

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	2.294	0	0	0	2.294
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	(1.994)	0	0	0	(1.994)
Valore di fine esercizio								
Costo	108.826	-	-	15.099	-	-	-	123.925
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	-	-	10.451	-	-	-	119.277
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	-	-	-	4.648	-	-	-	4.648

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni immateriali di proprietà della società.

### Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Fra le immobilizzazioni immateriali non si rilevano costi di impianto, ampliamento e sviluppo.

### Immobilizzazioni materiali

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 50.458.968, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni;
- 5) immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

#### **Rilevazione al trasferimento proprietà**

Le immobilizzazioni materiali sono state rilevate inizialmente alla data in cui è avvenuto il trasferimento della proprietà, in coincidenza con la data di trasferimento dei rischi e benefici relativi al bene acquisito.

#### **Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali**

La Cooperativa non ha ricevuto contributi pubblici relativi alle immobilizzazioni materiali.

#### **Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Per quanto riguarda i **fabbricati non strumentali**, costituiti da unità immobiliari a destinazione abitativa assegnate ai soci, gli stessi non sono ammortizzati in quanto le costanti manutenzioni ne prolungano la vita utile.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2020 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

<b>Descrizione</b>	<b>Coefficienti ammortamento</b>
<b>Terreni e fabbricati</b>	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	
<b>Impianti e macchinari</b>	
Impianti Generici	12%
Impianti Specifici	15%
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	
Attrezzatura varia e minuta	20%
<b>Altri beni</b>	
Mobili e macchine ufficio	10%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

#### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

#### **B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Saldo al 31/12/2020	50.458.968
Saldo al 31/12/2019	50.247.080
Variazioni	211.888

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B. II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	51.263.550	318.763	16.831	229.524	-	51.828.668
<b>Rivalutazioni</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.059.955	309.996	16.831	194.808	-	1.581.590
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Valore di bilancio</b>	50.203.598	8.768	-	34.714	-	50.247.080
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	285.977	1.080	0	1.006	0	288.063
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	63.639	4.684	0	7.851	0	76.174
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Altre variazioni</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	222.338	(3.604)	0	(6.846)	0	211.888
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	51.549.527	319.843	16.831	230.530	-	52.116.731
<b>Rivalutazioni</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.123.594	314.680	16.831	202.659	-	1.657.764
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Valore di bilancio</b>	50.425.936	5.164	-	27.868	-	50.458.968

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

### **Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)**

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

### Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni finanziarie

### B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2020	702.070
Saldo al 31/12/2019	1.045.972
Variazioni	-343.902

Esse risultano composte da partecipazioni e titoli.

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

#### Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 81.397, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

I titoli immobilizzati sono stati iscritti alla voce B.III.3 dell'Attivo per euro 620.673.

I titoli presenti in bilancio sono stati valutati al valore presumibile di realizzo alla data del bilancio.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alle voci 1) Partecipazioni e 3) Altri titoli.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	-	-	-	-	112.407	112.407	964.043	-
Svalutazioni	-	-	-	-	30.478	30.478	-	-
Valore di bilancio	-	-	-	-	81.929	81.929	964.043	-
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	12.289	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	355.659	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	532	532	-	-
Totale variazioni	0	0	0	0	(532)	(532)	(343.370)	0
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	-	-	-	-	111.875	111.875	620.673	-
Svalutazioni	-	-	-	-	30.478	30.478	-	-
Valore di bilancio	-	-	-	-	81.397	81.397	620.673	-

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La Cooperativa non detiene crediti immobilizzati.

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

#### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Cooperativa non detiene crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

## Attivo circolante

### Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2020 è pari a euro 8.999.316. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 172.224.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

### Rimanenze

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

##### **Rimanenze di magazzino**

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita valutati secondo i seguenti criteri:

Rimanenze valutate in base al valore di assegnazione

Intervento di Settimo Milanese- frazione villaggio Cavour in via San Martino, composto da n.5 unità immobiliari valutate in base ai valori previsti dalla convenzione in essere con il COmune di Settimo Milanese.

Intervento di Cornaredo, composto da n.2 unità immobiliari.

### Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I" per un importo complessivo di 1.611.359.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2020 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	-	0	-
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	-	0	-
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	-	0	-
<b>Prodotti finiti e merci</b>	1.611.359	0	1.611.359
<b>Acconti</b>	-	0	-
<b>Totale rimanenze</b>	1.611.359	0	1.611.359

### Svalutazioni

Non presenti.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

#### Crediti commerciali

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 3.968.

#### Crediti vs. imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti

Non presenti.

#### Credito d'imposta ricerca e sviluppo

Non presente.

#### Crediti d'imposta Covid-19

#### Crediti d'imposta locazioni

Non presenti

### Crediti d'imposta sanificazione

L'art. 125 del D.L. n. 34/2020, convertito dalla Legge n. 77/2020, ha introdotto un credito d'imposta a fronte delle spese sostenute per:

- la sanificazione degli ambienti nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività;
- l'acquisto di dispositivi di protezione individuale conformi alla normativa europea, di prodotti detergenti e disinfettanti, nonché di termometri, termo scanner, tappeti e vaschette decontaminanti e igienizzanti, anch'essi conformi alla normativa europea, ivi incluse le eventuali spese di installazione;
- l'acquisto di dispositivi atti a garantire la distanza di sicurezza interpersonale, ivi incluse le spese di installazione.

Nella voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale, tra i crediti tributari, si è imputato l'ammontare del credito d'imposta per euro 2.706 (di cui euro 897 già utilizzato nel corso dell'esercizio 2020) relativo alle spese per euro 9.564, interamente sostenute entro il 31.12.2020.

### Crediti d'imposta adeguamento ambienti di lavoro

Non presenti.

### Credito d'imposta beni strumentali

Non presente.

### Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

### Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 5.387.037.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.474.750	(643.659)	4.831.091	528.056	4.303.035
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	74.003	65.207	139.210	139.210	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	332.569	84.167	416.736	16.343	400.393
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>5.881.322</b>	<b>(494.285)</b>	<b>5.387.037</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

### Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altr", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 416.736

### Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti diversi	16.333
Acconto inail	11

### Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	29.895
Crediti verso Circoli Uniti	24.074
Crediti verso Settimo Borgo	346.423

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

#### Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

### Disponibilità liquide

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 2.000.920, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.641.198	336.298	1.977.496
Assegni	5.229	(5.229)	-
Denaro e altri valori in cassa	32.432	(9.008)	23.424
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.678.859</b>	<b>322.061</b>	<b>2.000.920</b>

### Ratei e risconti attivi

## CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a euro 8.414.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	0	-
Risconti attivi	-	0	-
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	8.680	(266)	8.414

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

### Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

RISCONTI ATTIVI	IMPORTI
Garaventa Lift S.r.l.	99
S.D.G. S.r.l.	202
Caleffi spa	1.012
SM - Fotovoltaico	211
SM - Globale Fabbricato	3.743
Sicli srl(Manut.contr.annuale da contratto 9/9/19 )	121
Tesi (pannello fotovoltaici)	965
Xerox Italia Rental Service S.r.l.	248
Studio Legale Cerza & Fiamingo Associazione Professionale	1.813
Saldo al 31/12/2020	8.414

### Durata ratei e risconti attivi

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti attivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei attivi	0		
Risconti attivi	8.414		

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I — Capitale
- II — Riserva da soprapprezzo delle azioni
- III — Riserve di rivalutazione
- IV — Riserva legale
- V — Riserve statutarie
- VI — Altre riserve, distintamente indicate
- VII — Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII — Utili (perdite) portati a nuovo
- IX — Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata
- X — Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

#### Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 40.795.189 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 578.249.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n.4 C.C.

Tutte le riserve, per precisa disposizione statutaria e nel rispetto dei requisiti mutualistici sono indivisibili tra i soci, sia durante la vita della società che in caso di eventuale scioglimento.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	50.781	-	1.803	408	-		52.176
<b>Riserve di rivalutazione</b>	26.009.072	-	-	-	-		26.009.072
<b>Riserva legale</b>	9.394.369	83.287	-	-	-		9.477.656
<b>Altre riserve</b>							
<b>Riserva straordinaria</b>	4.485.096	-	-	-	-		4.671.178
<b>Totale altre riserve</b>	4.485.096	194.335	76	-	(8.329)		4.671.178
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	277.622	(277.622)	-	-	-	585.107	585.107
<b>Totale patrimonio netto</b>	40.216.940	0	1.879	408	(8.329)	585.107	40.795.189

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	52.176			-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	26.009.072	di capitale	B	26.009.072
<b>Riserva legale</b>	9.477.656	accantonamento utili	B	9.477.656
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	4.671.178	accantonamento utili	B	4.671.178
<b>Totale altre riserve</b>	4.671.178			-

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

## Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

### Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

## Fondi per rischi e oneri

### Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	-	-	-	23.263	23.263
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Totale variazioni</b>	0	0	0	0	0
<b>Valore di fine esercizio</b>	-	-	-	23.263	23.263

### Composizione della voce Altri fondi

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 7 C.C., nella seguente tabella è fornita la composizione della voce "Altri fondi":

Altri fondi	31/12/2020	31/12/2019
-------------	------------	------------

Fondo rischi alloggi via di Vittorio 43	23.263	23.263
<b>Totale</b>	<b>23.263</b>	<b>23.263</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate sono rimaste in azienda.

Si evidenziano:

- nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 167.853.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 13.758.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto 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.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	154.489
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	13.758
Altre variazioni	(394)
<b>Totale variazioni</b>	<b>13.364</b>
Valore di fine esercizio	167.853

## Debiti

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione di detti debiti al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

### Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 1.079.647, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

### Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

### Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

Descrizione	Importo
Debiti verso assegnatari Pertini	651
Deposito ex soxi infruttiferi	270.458
Debiti verso soci appalto Cornardo	22.732
Debiti per interessi deposito cauzionale G22	535
Altri debiti entro 12 mesi	16.084
Debiti verso soci per contatori oltre 12 mesi	5.753
Debiti verso soci per deposito cauzionale box	388.468
<b>Totale</b>	<b>704.681</b>

### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 19.183.718.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

	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
<b>Obbligazioni</b>	-	0	-	-	-	-
<b>Obbligazioni convertibili</b>	-	0	-	-	-	-
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	15.153.759	(696.156)	14.457.603	14.457.603	-	-
<b>Debiti verso banche</b>	3.039.065	(148.438)	2.890.627	205.206	2.685.421	1.070.032
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	-	0	-	-	-	-
<b>Acconti</b>	175	495	670	670	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.036.537	43.110	1.079.647	1.079.647	-	-
<b>Debiti rappresentati da titoli di credito</b>	-	0	-	-	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti tributari	101.679	(60.275)	41.404	41.404	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.581	(495)	9.086	9.086	-	-
Altri debiti	740.036	(35.355)	704.681	310.460	394.221	-
<b>Totale debiti</b>	<b>20.080.832</b>	<b>(897.114)</b>	<b>19.183.718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 6 C.C., nel prospetto è stato indicato, distintamente per ciascuna voce, anche l'ammontare dei debiti di durata residua superiore a cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

## DEBITI ESISTENTI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ULTIMO ESERCIZIO PRECEDENTE QUELLO DI PRIMA APPLICAZIONE DEL D. LGS. 139/2015

Si precisa che, con riguardo ai soli debiti iscritti nel bilancio dell'ultimo esercizio anteriore a quello di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015, si è usufruito della disposizione transitoria per effetto della quale la società ha continuato a valutarli al valore nominale, non applicando in tal modo il criterio del costo ammortizzato.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali risultano essere i seguenti:

- debiti verso banche per mutui per euro 2.890.627.

	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	-	-	14.457.603	14.457.603
Debiti verso banche	2.890.627	2.890.627	-	2.890.627
Acconti	-	-	670	670
Debiti verso fornitori	-	-	1.079.647	1.079.647
Debiti tributari	-	-	41.404	41.404
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	9.086	9.086
Altri debiti	-	-	704.681	704.681
<b>Totale debiti</b>	<b>-</b>	<b>2.890.627</b>	<b>16.293.091</b>	<b>19.183.718</b>

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

	Tipologia	Durata residua capitale finanziato	Garanzia reale	Modalità di
--	-----------	------------------------------------	----------------	-------------

Creditore	di debito	Scadenza	superiore ai 5 anni (SI-NO)	prestata	rimborso
Banca Commercio Industria	Mutuo ipotecario	15 anni: luglio 2027	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	mensile
Banca Commercio Industria	Mutuo ipotecario	25 anni: 2039	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	mensile
Unipol Banca	Mutuo fondiario	20 anni: 2029	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	trimestrale

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

Alla voce D.3 del passivo sono iscritti i finanziamenti ricevuti dai soci per euro 14.457.603.

In ordine alla qualifica dei finanziamenti ricevuti dai soci si evidenzia che la legge di bilancio 2018 (Legge n. 205 /2017 art. 1 c. 239) ha stabilito testualmente, quale interpretazione autentica, che "L'articolo 2467 del codice civile non si applica alle somme versate dai soci alle cooperative a titolo di prestito sociale." Pertanto tali finanziamenti non sono postergati rispetto agli altri crediti.

In ottemperanza al Comunicato della Banca d'Italia (G.U. n.289 del 12/12/94) - testo coordinato con le istruzioni di vigilanza per le banche n. 229 del 21 aprile 1999 – titolo IX capitolo 2 sez. V - Raccolta del prestito dei soggetti diversi dalle banche nella versione vigente - si specifica che la raccolta del prestito dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione, inoltre è rispettato anche il rapporto tra capitale netto ed entità della raccolta. Tale rapporto infatti non eccede il triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

DESCRIZIONE	VALORE
a) patrimonio netto dell'ultimo bilancio	40.216.939
b) prestito sociale alla data del 31/12/2020	14.457.603
c) rapporto CICR ( b/a)	0,36

Rapporto tra raccolta del prestito sociale e liquidità

Con riferimento alle linee guida diramate da Legacoop, in ordine alla corretta gestione della raccolta del prestito sociale presso i soci, si evidenzia nel prospetto sottostante il rapporto tra raccolta e liquidità.

A tale proposito, al fine di una sempre più puntuale tutela dei soci risparmiatori, si osserva che a tale importante parametro è necessario aggiungere anche il valore degli immobili sociali realizzati con la raccolta, quale fonte interna di autofinanziamento. Tale situazione di solidità trova un suo puntuale riscontro negli indici di bilancio, questi ultimi riportati nella relazione sulla gestione degli amministratori.

Nel rapporto si è tenuto conto delle sole disponibilità liquide, dei titoli e dei crediti verso clienti entro l'esercizio, in quanto di facile smobilizzo.

DESCRIZIONE	31/12/2020
RISPARMIO SOCIALE	14.457.603
DESCRIZIONE	
disponibilità liquide	2.000.920
titoli	620.673
Crediti	528.056
TOTALE	3.149.649
INCIDENZA	21,79%

Il finanziamento ricevuto dai soci è fruttifero di interessi, il cui tasso è determinato dal Consiglio di Amministrazione.

### L'obbligo di informativa ai soci

Il provvedimento della Banca d'Italia sopraccitato impone agli amministratori di indicare in nota integrativa le seguenti informazioni:

- L'ammontare della raccolta presso soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- Qualora la società raccolga presso soci un ammontare superiore a tre volte il patrimonio, l'indicazione del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia) e del tipo di garanzia, nonché il valore di mercato aggiornato delle garanzie reali finanziarie;
- Ove non sia redatto il bilancio consolidato, un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate;

Un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia:  $(Pat + Dm/l)/AI$ , accompagnato dalla seguente dicitura:

*"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 ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria."*

In ottemperanza a tali disposizione si evidenzia che:

- La raccolta del prestito della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop. ammonta al 31 dicembre 2020 ammonta a € 14.457.603. Tale importo è nettamente inferiore al limite imposta dalla Banca d'Italia di tre volte il patrimonio netto.
- La raccolta del prestito attuata dalla Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop., non superando il limite quantitativo consentito, non è garantito da garanzie di terzi;
- La Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop. non fa parte di un gruppo societario, con la conseguenza che non redige il bilancio consolidato;
- L'indice di struttura è inferiore a 1. (0,87).  
"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 ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria."

INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA	VALORI
Patrimonio più debiti a medio lungo termine	44.065.947
Attivo immobilizzato	50.463.616
Indice di struttura finanziaria	0,87

Il finanziamento ricevuto dai soci è fruttifero di interessi ai seguenti tassi:

SCAGLIONI		Tasso lordo	Tasso netto
da	a		
0,00	500,00	0,00%	0,00%
0,00	36.150,00	0,80%	0,59%
0,00	74.595,57	1,00%	0,74%

### Moratoria mutui

L'art. 56 del D.L. n. 18/2020, c.d. "Cura Italia", convertito con modificazioni dalla Legge 24.04.2020, n. 27 e successivamente integrato dall'art. 65 del D.L. 104/2020, nonché prorogato dall'art. 1 c.248 della L. 178/2020, ha disposto, a favore di micro, piccole e medie imprese danneggiate dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, una moratoria fino al 30.06.2021 per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale.

In sostanza, in relazione ai seguenti mutui in essere relativi a:

- Ubi 361- San Martino;
- Ubi 1246 - Cornaredo

sono state sospese le rate da maggio 2020.

## Ratei e risconti passivi

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a euro 3.393.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	0	-
Risconti passivi	-	0	-
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	4.390	(997)	3.393

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

### Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione della voce "Ratei e risconti passivi" è analizzata mediante i seguenti prospetti:

Risconti passivi	importo
Fatture via Pertini	243
<b>Totale</b>	<b>243</b>

Ratei passivi	importo
Quota interessi S.Martino n.102	1.355
Quota interessi Cornaredo n.31	171
Quota interessi v.Librtà 72 n.42	1.624
<b>Totale</b>	<b>3.150</b>

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti passivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	3.150		
Risconti passivi	243		

## **Nota integrativa, conto economico**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## **Valore della produzione**

### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 2.728.014.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 278.624.

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

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente una sola attività.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### **Ricavi: effetti Covid-19**

L'esercizio chiuso al 31/12/2020 non ha subito contrazioni di ricavi legati al Covid -19.

## **Costi della produzione**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 2.243.075.

### Costi: effetti Covid-19

Si dà evidenza del fatto che per l'esercizio in commento non sono presenti costi per godimento beni di terzi in quanto non si sono tenute assemblee in presenza a seguito dell'emergenza Covid-19.

Inoltre si segnala la riduzione del costo del personale in quanto la Cooperativa ha fatto ricorso alla cassa integrazione per il periodo di lockdown da marzo a maggio 2020.

### Sospensione costi per ammortamenti

Non presente.

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 12 C.C., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, degli interessi ed oneri finanziari iscritti alla voce C.17 di Conto economico.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	43.367
Altri	137.844
<b>Totale</b>	<b>181.211</b>

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce di Conto economico D.18 "Rivalutazioni" comprende:

- la plusvalenza su titoli (Uge Executive) per euro 12.289.

La voce di Conto economico D.19 "Svalutazioni" comprende:

- la svalutazione su titoli (Fondo Anima) per euro 2.586.

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

Nel corso dell'esercizio in commento non si sono verificati fatti straordinari, quali ricavi relativi:

- ad un picco non ripetibile nelle vendite
- alla cessione di un'attività immobilizzata
- ad un'operazione di ristrutturazione aziendale
- ad un'operazione straordinaria (cessione, conferimento di azienda o di rami d'azienda, ecc.).

Nel corso dell'esercizio in commento non si sono verificati fatti straordinari, quali costi relativi:

- ad un picco non ripetibile negli acquisti
- alla cessione di un'attività immobilizzata
- ad un'operazione di ristrutturazione aziendale
- ad un'operazione straordinaria (cessione, conferimento di azienda o di rami d'azienda, ecc.).

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

### **Imposte dirette**

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

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento.

### **Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive**

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono state rilevate in quanto non sono presenti, nell'esercizio in corso, differenze temporanee deducibili.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

### **Determinazione imposte a carico dell'esercizio**

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2020, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

### **Acconti imposte – Covid-19**

Ulteriori misure per mitigare gli effetti negativi della pandemia da Covid-19, riguardano i pagamenti degli acconti delle imposte per l'esercizio corrente.

### **IRAP: SALDO 2019 E PRIMO ACCONTO 2020**

In particolare, la società ha beneficiato della norma prevista dall'art. 24 del D.L. 34/2020 (c.d. "Decreto rilancio") per mezzo della quale si è potuto omettere, oltre al versamento del saldo IRAP per l'anno 2019, anche il pagamento della prima rata dell'acconto IRAP relativo al periodo di imposta oggetto del presente bilancio, in presenza di ricavi non superiori a 250 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente.

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- a. le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- b. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- c. la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio, l'utile (o la perdita) prima delle imposte, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

### **Commento al rendiconto finanziario 2020**

In estrema sintesi il rendiconto finanziario 2020, realizzato con il metodo indiretto secondo la direttiva dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC 10), mette in evidenza una gestione finanziaria della Cooperativa equilibrata, ancorché in presenza di un aumento della liquidità complessiva di euro 322.061.

In tale contesto la liquidità (euro 2.621.593) è oggetto di un attento monitoraggio da parte del Consiglio di Amministrazione.

<b>Composizione della liquidità</b>	<b>valori</b>
Disponibilità liquide	2.000.920
Titoli	620.673
<b>Totale</b>	<b>2.621.593</b>

Il rendiconto finanziario evidenzia le seguenti attività:

- attività corrente che ha generato risorse per euro 471.275;
- attività d'investimento ha generato risorse per euro 6.082;
- attività finanziaria ha assorbito risorse per euro 155.296.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Titoli emessi dalla società
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento
- Informazioni relative alle cooperative
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

## **Dati sull'occupazione**

### **Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)**

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	6
Altri dipendenti	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>8</b>

### **Rapporti di collaborazione organizzata dal committente**

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati, sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente (2 collaborazioni), disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

### **Dati occupazione – Covid-19**

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio la società ha fatto ricorso all'istituto della cassa integrazione Covid-19 per nr. 2 mesi dell'anno e relativamente nr. 6 dipendenti. Tale scelta ha consentito di contrarre i costi del personale per euro 32.847.

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

## **Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)**

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Sindaci
Compensi	22.000

### *Anticipazioni, crediti, garanzie*

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori (e/o sindaci).

## **Compensi al revisore legale o società di revisione**

### **Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)**

I corrispettivi corrisposti alla società di revisione per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	29.174

## **Categorie di azioni emesse dalla società**

Il capitale sociale, pari a euro 52.176, è rappresentato da numero 3.140 quote sociali.

La Cooperativa non ha emesso alcuno strumento finanziario sia partecipativo che di debito.

### **Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.**

Il Consiglio di amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dalla statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

## **Titoli emessi dalla società**

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori similari.

## **Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società**

### **Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)**

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

## **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

### **Impegni e garanzie**

Gli impegni e le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale sono i seguenti:

DESCRIZIONE	IMPORTI
FIDEIUSSIONI RICEVUTE DA TERZI	
fideiussione a ns. fav. Locazione Nuova Discount - IN'S scad. 31/12/2026	17.500

LOCAZIONI CON PATTO FUTURA VENDIATA VINC.	
locazioni con patto futura vendita	4.464.202
ISCRIZIONI IPOTECARIE	
Mutuo immobili futura vendita	12.000.000
Mutuo alloggi via Libertà 72 Patria el Lav. (Unipol Banca)	2.000.000
Mutuo Appalto Cornaredo 307148/55208	122.094
Fidejussione mutuo Settmo Borgo	1.800.000
TOTALE	15.922.094

### Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

### Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

### Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

- Fatti successivi che devono essere recepiti nei valori di bilancio – 2020 ;
- Fatti successivi che non devono essere recepiti nei valori di bilancio - 2020;
- Fatti successivi che possono incidere sulla continuità aziendale.

### Gli effetti per la cooperativa

L'attività della cooperativa si basa essenzialmente sulla gestione dell'importante patrimonio immobiliare (valore di bilancio € 50.425.936), che da sempre assicura un flusso finanziario importante, che permette una gestione equilibrata di tutte le attività. In questo contesto un'attenzione particolare è da sempre riservata alla gestione finanziaria, che si basa su due pilastri: la raccolta del risparmio presso i soci (€ 14.457.603) e gli investimenti finanziari delle importanti risorse liquide (€ 620.673).

### Effetti sui dati di bilancio 2020

Il principale effetto sul bilancio 2020 dovuto al Covid-19 è la riduzione del costo del personale per l'utilizzo della cassa integrazione per 2 mesi.

### La continuità aziendale

L'OIC 11 impone alla Direzione aziendale di effettuare una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi.

Per la cooperativa, non svolgendo un'attività d'impresa rivolta, in senso stretto, al mercato, ma servizi abitativi ai soci, sulla base di un contratto associativo, l'unico elemento di incertezza ipotizzabile, e speriamo remoto, è una crisi economica talmente pesante da impedire ai soci di pagare il canone, unica fonte finanziaria della cooperativa.

Sicuramente, allo stato attuale, i soggetti maggiormente toccati dalla crisi sanitaria sono i titolari di contratti di locazione commerciale, in quanto con attività totalmente ferme.

Tuttavia, occorre osservare che i contratti commerciali della Cooperativa rappresentano l'8% del fatturato, quindi una quota modesta che non può compromettere gli assetti finanziari.

Descrizione	Valori 2020	%
Canoni godimento alloggi	1.162.347	92%
Affitti commerciali	103.176	8%
TOTALE	1.265.523	100%

Quindi è possibile prevedere, con tutte le cautele le incertezze del caso, una certa stabilità dei valore anche per i prossimi mesi.

### Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevate variazioni nei cambi valutari tali da ingenerare effetti significativi sulle attività e passività in valuta.

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

### Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

### Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

## Informazioni relative alle cooperative

### Cooperative a mutualità prevalente

Si informa che per l'esercizio oggetto del presente bilancio è soddisfatto il requisito della mutualità prevalente in quanto il rapporto di scambio mutualistico intrattenuto con i soci supera lo scambio con i terzi, infatti:

Cooperative di consumo/utenza

I ricavi delle vendite e delle prestazioni realizzati nei confronti dei soci ammontano a 2.677.190 e costituiscono l'98,14% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni complessivamente realizzati.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	ricavi verso soci 2020	ricavi verso non soci 2020	valore 2020
canone godimento alloggi - box	1.265.523		1.265.523
recupero spese ordinarie	1.269.493		1.269.493
recupero spese varie da soci indivisa	4.690		4.690
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	4.272		4.272
recupero spese Straordinarie abitativi	8.925		8.925
ricavi per prestazione energetica tetti DVITT41		12.821	12.821
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41		14.501	14.501
ricavi per interessi pre-finanziamento		480	480
ricavi gest.sp.cond.San Martino	123.948		123.948
recupero spese varie da soci Divisa	339		339
ricavi per servizi		14.060	14.060
recupero spese cond.via Pertini		7.995	7.995
ricavi per incentivo fotovolt.		969	969
<b>totale A1</b>	<b>2.677.190</b>	<b>50.826</b>	<b>2.728.016</b>
Percentuale	98,14%	1,86%	

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

### Comma 125-bis – Nessun vantaggio economico “non generale” ricevuto

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, alla società non sono stati effettivamente erogati sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria da pubbliche amministrazioni e da soggetti di cui al c. 125-bis dell'art. 1 della L. 124/2017.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

### Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 585.107 , come segue:

- il 30%, pari a euro 175.532, alla riserva legale;
- il 3% pari a euro 17.532 al fondo mutualistico (art.11 L.59/92);
- il restante pari a euro 392.043 alla riserva straordinaria.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

**Elenco rivalutazioni effettuate**

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti:

**Beni materiali**

	Terreni e fabbricati	Immobili non strumentali	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni materiali
Costo storico	21537682				
Riv. ante 90	10496601	0	0	0	0
L. 408/90					
L. 413/91					
L. 342/00					
L. 448/01					
L. 350/03					
L. 266/05					
D.L. 185/08	15512470				
L. 147/13					
L. 208/15					
L. 232/16					
L. 145/18					
L. 160/19					
L. 126/20					
R. Econ.					
Totale Rival.	26009072				

**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 legge n. 72/1983	99.276
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	139.344
Riserva da rivalutazione D.L. 74/1952	10.257.981
Riserva da rivalutazione D.L. 158/2008	15.512.470

**Riserve incorporate nel capitale sociale**

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c.2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

Cooperativa di Abitanti  
Settimo Milanese Soc. Coop.va

**COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.**

*Sede in SETTIMO MILANESE, VIA LIBERTA' 23*

*Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961*

*Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO*

*Nr. R.E.A. 1839962*

*Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756*

*Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione*

Signori Soci,

**L'esercizio chiuso al 31/12/2020 riporta un risultato positivo pari a Euro 585.107**

### LA CRISI SANITARIA – COVID -19

La nostra relazione, come per lo scorso anno, si apre necessariamente con un capitolo dedicato al protrarsi della grave emergenza sanitaria “COVID -19”.

A tale proposito ricordiamo, ancorché brevemente, che il 23 febbraio 2020 ha rappresentato una data critica per tutta la collettività nazionale. La vita di tutti noi è stata sconvolta dall'aggressione di un virus letale, il “COVID – 19”, a cui nessuno era preparato.

E' infatti in tale data che risalgono i primi provvedimenti volti a far fronte alla grave emergenza sanitaria, che ha visto in prima linea medici, infermieri e volontari, e che ha imposto alle autorità l'adozione di provvedimenti fortemente restrittivi volti a “fermare” l'epidemia. Da non trascurare anche i drammi umani che la pandemia ha causato, e sta tutt'ora causando; infatti molte famiglie sono state segnate da lutti dovuti a questo virus aggressivo.

In questo contesto emergenziale è stato necessario fermare tutto il sistema produttivo, salvo ovviamente i servizi essenziali.

Il sistema economico, già affetto da gravi squilibri, ha subito così un trauma di proporzioni inimmaginabili, che alla lunga interesserà l'economia reale e le nostre famiglie. Siamo stati costretti a modificare le abitudini dei rapporti sociali e di lavoro adattandoci a strumenti che la tecnologia ci offre, a distanza, ma sempre cercando di mantenere vivi i rapporti umani.

Sul fronte dei redditi in pochi mesi la pandemia ha prodotto una distruzione senza eguali, ha incrementato la povertà di persone già fragili con pesanti risvolti sociali, ha distrutto posti di lavoro, ha amentato le disuguaglianze.

Dopo più di un anno l'emergenza è purtroppo ancora attiva e non accenna a diminuire. Viviamo come sospesi in una bolla, tra la crisi sanitaria che non passa e una crisi economica e sociale che, dopo le conseguenze del lockdown (isolamento), è sempre minacciosa e di tempo indefinito. In questi lunghi mesi si è capito che la pandemia che ci ha colpiti, non è un fenomeno passeggero e che per uscirne dobbiamo fare affidamento sulla scienza per un vaccino, prodotto su scala mondiale, e fare affidamento sulle nostre forze. Il desiderio di ognuno è quello di tornare presto a vivere esattamente come prima con le stesse abitudini, le stesse frequentazioni e con lo stesso stile di vita.

Questo sarà possibile solo attraverso un lungo percorso, tenendo presente che le trasformazioni sociali/economiche lavorative e ambientali che stiamo attraversando sono rilevanti e incideranno nelle condizioni di vita di ognuno di noi.

Nell'anno 2020 anche la nostra Cooperativa si è trovata ad affrontare queste difficoltà dovute all'emergenza sanitaria, prima di tutto osservando scrupolosamente i provvedimenti emanati sia dal Governo che dalle autorità Regionali, tutelando in tale modo la salute dei dipendenti, dei Soci e dei collaboratori, cercando, contestualmente, di garantire i servizi essenziali, e successivamente affrontando i diversi problemi pratici, non ultimi gli adempimenti societari (Assemblea annuale). In ossequio alle disposizioni di legge siamo costretti anche quest'anno a modificare le nostre abitudini e approvare la relazione sulla gestione del Bilancio 2020 attraverso il Rappresentante Designato secondo l'art. 135-undices del D. Lgs 24 febbraio 1998, n 58 reso applicabile dall'articolo 106, comma 6 del D.L. 17/03/2020 n. 18. Una figura prevista per le società con azioni quotate in borsa e che il citato Decreto Legislativo nella sua stesura permanente ritiene applicabile alle società cooperative. Nel rispetto del Decreto Legge n 18/2020 il Consiglio di Amministrazione ha individuato nella persona della Responsabile Amministrativa della Cooperativa Sig.ra Paola Belotti il Rappresentante Designato, a cui tutti i soci devono conferire la delega e fornire le istruzioni di voto.

**Gentili Soci**, anche quest'anno la nostra relazione, in ottemperanza all'articolo 2428 del C.C., come modificato dal D.Lgs. 32/07, presenta un'analisi puntuale e articolata della gestione nonché una struttura suddivisa nei seguenti

### **Capitoli:**

1. Parte generale;
2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato;
  - Scenari di mercato e posizionamento;
  - Andamento della gestione;
  - Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;
3. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
4. Attività di ricerca e sviluppo
5. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;
6. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti
7. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;
8. La mutualità prevalente
9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 2. n. 6bis)
10. Parte generale ed andamento della gestione;
11. Fatti di rilievo dell'esercizio;
12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;
13. Evoluzione prevedibile della gestione;
14. Determinazione in ordine all'ammissione a socio art. 2528 5° comma;
15. Sedi secondarie;
16. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale;
17. Altre informazioni;
18. Conclusioni e proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

### **1. Parte generale**

Il Bilancio della Cooperativa al 31.12.2020 che sottoponiamo alla Vostra attenzione in ottemperanza all'art.2364 del c.c. presenta un risultato mutualistico di Euro 585.107, che risente di svalutazioni pari a € 67.900.=

L'utile di esercizio consente l'incremento del Patrimonio netto che risulta essere di Euro 40.795.189.

La gestione mutualistica della cooperativa, in assenza delle sopracitate poste straordinarie, è ampiamente positiva, e denota l'andamento stabile dell'attività tipica della cooperativa, che come vedremo meglio nei capitoli successivi, è incentrata esclusivamente a soddisfare le esigenze abitative dei soci. Si tratta di un positivo bilancio ottenuto da un'attenta azione prudentiale per preservare l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario, nonostante una situazione socio economica generale ancora difficile e condizionata la situazione pandemica del Paese.

### **Lo scenario generale**

Il 2020 è stato l'anno in cui la pandemia si è manifestata in tutta la sua pericolosità e il dramma creato dal Covid-19 è stato rilevante creando difficoltà a tutti gli strati sociali e modificando profondamente l'economia e la qualità della vita delle famiglie. Nel 2019 auspicavamo che la situazione di incertezza sociale ed economica che stava attraversando il Paese, da diversi anni, cambiasse e che si tornasse a crescere e superare le difficoltà. Purtroppo così non è stato e a causa della pandemia sanitaria dovuta al COVID siamo entrare in una fase non

solo difficile e di incertezza ma anche di paura. Siamo preoccupati, allarmati per l'incertezza sanitaria causata dal virus. Non sappiamo quanto durerà il virus e come saremo obbligati a comportarci ma dobbiamo aver speranza e fiducia.

In questi primi mesi del 2021, a seguito delle vaccinazioni, stiamo assistendo ad una lenta ripartenza del paese, dei rapporti tra le persone, del mondo del lavoro con forme di organizzazione modificate come lo smart working (lavoro a distanza), l'economia sta lentamente riprendendo attraverso il piano di sviluppo elaborato dal governo utilizzando le risorse messe a disposizione dall'Europa. La ripresa occupazionale sarà fondamentale per i lavoratori e per le famiglie con più fragilità sociale.

L'emergenza sanitaria ci ha insegnato che bisogna cambiare rotta ripartire dalla progettualità per un modello di sviluppo diverso dall'attuale centrato sulla persona e sul rispetto dei beni comuni da realizzare in un quadro di collaborazione europea e internazionale.

Anche al nostro mondo cooperativo è richiesto un impegno importante in questa fase perché la cooperazione è una componente economica e sociale fondamentale per il rilancio del paese e l'impegno profuso deve essere quello di non far impoverire il patrimonio produttivo fondamentale per la ripresa economica.

Così anche la nostra Cooperativa che parte di questo contesto e non può chiamarsi fuori, tutti dobbiamo riflettere sul presente e sul futuro interpretando la realtà che cambia e promuove idee nuove e più appropriate alla mutata situazione creata dal COVID-19. Però dobbiamo mettere al centro sempre i nostri Soci, le persone che sono la parte più importante della Cooperativa.

Con questa consapevolezza e in un quadro tra incertezza e speranza il Consiglio di Amministrazione nel 2020 si è mosso con senso di responsabilità e prudenza nella gestione delle attività e dell'utilizzo delle risorse garantendo i servizi essenziali, affrontando i diversi problemi quotidiani e programmando obiettivi futuri avendo particolare attenzione ai propri equilibri economici e finanziari nell'ottica della continuità societaria.

Nel 2020 l'attività si è concentrata principalmente sul patrimonio immobiliare proseguendo negli interventi manutentivi e l'opportunità del **“Super Bonus 110%”** introdotto dal Governo con il **“Decreto Rilancio”** e dal **Bando Regionale** volto al recupero di patrimoni immobiliari residenziali esistente e per nuova edilizia residenziale sociale mettendo a disposizione risorse finanziarie a seguito di convenzione e secondo i costi e la tipologia degli interventi. La Cooperativa ha presentato la “manifestazione di interesse” al banco per 24 alloggi da ristrutturare totalmente.

L'obiettivo del Consiglio è duplice, usufruire dell'opportunità degli incentivi fiscali a beneficio dei Soci e l'ammodernamento dei nostri stabili con al centro il risparmio energetico e la rigenerazione degli spazi migliorando la qualità della vita e della sfera sociale. La riqualificazione del patrimonio abitativo dovrà essere in assoluto l'impegno principale per il medio lungo periodo.

In merito all'opportunità del **“SuperBonus 110%”** il Consiglio ultimata la prima fase di analisi, attraverso la certificazione energetica, per la possibilità del superamento di due classi energetiche, ha programmato delle priorità di intervento individuando gli stabili di Via Di Vittorio 41/43, gli stabili di via Toti, Bianchi 20 -24 Libertà 60. Negli stabili di Via Di Vittorio

43 ed il complesso edilizio di Toti, Bianchi - Libertà 60 si dovrà provvedere anche alla sostituzione delle centrali termiche. Successivamente saranno interessati all'iniziativa anche tutti gli stabili rimanenti secondo il risultato dell'accertamento energetico previa pianificazione degli interventi.

Per far fronte a tutti gli impegni il Consiglio di Amministrazione ha predisposto un **“Piano Industriale e Finanziario”** necessario per preservare l'equilibrio economico, patrimoniale/finanziario e far fronte agli investimenti di breve e medio periodo nonché sistemi di controllo che favoriscono l'applicazione di una visione prospettica e programmatica della Cooperativa. L'obiettivo del piano non è solo quello di superare i momenti di difficoltà, presenti e futuri, ma anche di prevenirli attraverso una precoce interpretazione dei campanelli d'allarme che percepiscano situazioni di difficoltà per porvi rimedio in tempo oltre a raggiungere nei tempi attesi gli obiettivi che la Cooperativa si è data.

### **Naturalmente per lo sviluppo della Cooperativa occorre affrontare anche i seguenti temi:**

- Innovazione in tutti gli ambiti della casa
- Sviluppo e qualità dei servizi erogati – costi
- Rapporto con il corpo sociale
- Riorganizzazione del modello organizzativo
- Digitalizzazione per la gestione del patrimonio
- Iniziative culturali, ricreative e sociali

Il problema casa è stato negli anni sempre trascurato da parte delle istituzioni ma le attuali condizioni economiche e sociali nonché le risorse finanziarie messe a disposizione per la ricostruzione del paese potrebbero essere favorevoli per rilanciare il settore casa e in particolare la proprietà indivisa permettendo ai nostri soci di trovare una soluzione adeguata al bisogno di una casa in affitto a canoni sostenibili rispetto al mercato.

Nei documenti di Bilancio sono esposti con ampio grado di dettaglio le voci che compongono, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa, i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dell'esercizio, pertanto mi dispensa da ulteriori approfondimenti ma alcune criticità e punti di allerta vanno evidenziate perché dovranno essere oggetto di un impegno straordinario da parte del Consiglio d'Amministrazione.

### **In particolar modo:**

#### **a. Crediti**

Nel 2020 l'importo dei crediti ancora da riscuotere nell'anno è pari a € 899.379 mentre nel 2019 era 1.116.632 con una riduzione del 24% Nell'importo è compreso la quota di credito delle attività commerciali pari ad € 142600

Nei crediti la morosità è uno dei punti salienti del nostro bilancio perché riduce la liquidità di cassa, costringendo la Cooperativa ad utilizzare talvolta il prestito sociale per far fronte ai pagamenti correnti. Nel corso del 2020 il CDA ha continuato il monitoraggio del “fenomeno della morosità incolpevole” attraverso solleciti di pagamento, colloqui individuali, piani di rientro, consegna del reddito familiare (ISEE) ed azioni giudiziarie. In molti casi il vero problema è la mancanza di lavoro e la precarietà aumentata con il COVID-19.

Ciò nonostante nel 2020 sono depositati n. 4 atti legali con procedure di sfratti a situazioni non recuperabili. La Cooperativa pur comprendendo le difficoltà in cui versa il proprio corpo sociale non può permettersi di avere una così alta morosità che condiziona la disponibilità

economica e finanziaria della società e ricorrerà ad azioni più restrittive a garanzia di tutti quei soci che regolarmente e puntualmente pagano il canone e le spese.

### **b. Prestito Sociale**

Nella relazione al bilancio precedente avevamo dato ampia informazione di quanta particolare attenzione si deve avere su questa materia e più in generale dei prestiti sociali nelle Cooperative. Il prestito sociale è da sempre una componente importante del nostro Bilancio e un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico e alla realizzazione del proprio oggetto sociale. La nostra Cooperativa l'ha sempre utilizzato esclusivamente per finanziare le manutenzioni e le ristrutturazioni a breve per non ricorrere ai finanziamenti bancari.

L'ammontare complessivo al 31.12.20 è pari a € 14.457.603. Su tale importo la cooperativa ha riconosciuto interessi che ammontano a €. 136.669.

Nel 2019 il deposito sociale era di € 15.153.759.

Pertanto nel 2020 si è avuto una riduzione di €. 696.156.

#### - Andamento del Prestito sociale

Di seguito viene illustrato l'andamento del prestito sociale degli ultimi 8 anni.

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
15.996.885	16.147.246	18.544.682	18.150.387	17.439.408	16.332.978	15.153.759	14.457.603

Come si può notare fino a qualche anno fa il deposito sociale era in crescita poi, con il venir meno dei Soci prestatori più anziani, le scaturite necessità dei giovani di attingere ai risparmi propri o della famiglia perché penalizzati dalla crisi, ha iniziato a decrescere.

Pur con questa riduzione la nostra cooperativa ha sempre mantenuto un grado di liquidità adeguata grazie alle scelte prudenziali che ha sempre fatto.

Nel 2018 è stato rivisto ed approvato dall'assemblea dei soci, il nuovo testo del Regolamento sul Prestito Sociale per recepire le direttive di Legacoop aventi ad oggetto i controlli sulla gestione dei depositi e il rispetto del rapporto indicato tra liquidità giacente e ammontare complessivo del prestito sociale. Nel nuovo regolamento viene espressamente richiesto di mantenere una soglia minima nel rapporto tra liquidità e prestito pari al 30% e provvedere al ripri-  
stino dell'indice in caso di riduzione.

Purtroppo anche nel 2020 il "Vincolo di Liquidità" del 30% non è stato raggiunto. La nostra cooperativa anche quest'anno presenta una percentuale di liquidità rispetto alla raccolta del risparmio del 21,79%.

Il Consiglio consapevole che la nostra Cooperativa, come altre Cooperative, sta subendo da diversi anni una costante contrazione delle sue risorse finanziarie, principalmente quelle legate al Prestito Sociale che contribuisce alla riduzione della liquidità, sta provvedendo ad attuare azioni per rispettare le linee guida di Legacoop cercando soluzioni per rallentare il trend in diminuzione e favorire nuova fiducia e maggiore stabilità. Per il futuro, se permanesse il trend di flessione, l'utilizzo del prestito per investimenti sul patrimonio immobiliare non potrà essere utilizzato facendo ricorso gli strumenti finanziari promossi dalle Banche.

In ordine alla raccolta del prestito sociale Legacoop Nazionale ha diramato stringenti direttive a tutti i Consigli di Amministrazione volte a tutelare tutti i Soci risparmiatori.

La Cooperativa, nonostante risenta dell'andamento dei mercati finanziari e dei tassi in tale ambito applicati, ha continuato a riconoscere ai Soci depositanti un tasso di interesse tra l'0,80% e l'1% lordo.

Nella nota integrativa sono fornite ulteriori precisazioni al riguardo.

### **c. Alloggi con patto di futura vendita.**

Nel merito ai 56 alloggi di San Martino, il Consiglio di Amministrazione, a seguito dell'avvenuta modifica della convenzione, ha iniziato una procedura per poter soddisfare le richieste dei Soci assegnatari che volontariamente si dichiarano disponibili all'acquisto anticipato del proprio immobile rispetto al 15° anno inizialmente fissato. Il Consiglio di Amministrazione sulla base delle richieste di soci interessati alla proposta di vendita anticipata a sottoscritto dall'inizio anno 2021 ad oggi n. 10 rogiti e altri 10 in attesa di definizione.

Il Consiglio a fronte di ulteriori vendite ha stanziato a bilancio 2020 un accantonamento di € 13.932 portando il fondo svalutazione ad € 681.632 pari alla presunta perdita rilevata dell'acquisto da parte dei soci interessati.

L'obiettivo della Cooperativa è di proseguire il confronto con i Soci assegnatari per la vendita anticipata degli alloggi e per rientrare dall'importante investimento fatto.

Alla Cooperativa, sono rimasti in capo ed inseriti nel valore delle rimanenze n. 5 alloggi ancora ad oggi liberi.

### **d. Liquidità**

La liquidità sono le risorse disponibili per far fronte agli impegni finanziari di pagamento già assunti con i fornitori, dipendenti, banche, etc. Questo indice deve essere tenuto costantemente e periodicamente sotto controllo perché rappresenta la vera condizione economica-finanziaria di ogni Società e, di conseguenza, l'elemento indispensabile per le proiezioni delle azioni nel breve e medio periodo.

La nostra Cooperativa, pur essendo in grado di far fronte ai propri debiti, a breve termine con la liquidità a disposizione, tuttavia ha necessità di aumentare la disponibilità liquida per garantire la solvibilità agli impegni con maggiore respiro. Il Consiglio consapevole di tale criticità dovrà predisporre tutte le azioni che aumentino il fabbisogno di liquidità e attraverso il Piano Industriale e Finanziario 2020/2024 monitorare azioni e risultati.

### **e. Investimenti**

Nonostante le difficoltà generali nel 2020 il Consiglio ha contenuto gli investimenti sul patrimonio abitativo edilizio ma ha provveduto a diverse manutenzioni sugli immobili per un importo pari ad € **285.977**. Nel 2020 si sono contenuti gli interventi di ristrutturazione completa degli alloggi effettuando solo quelli strettamente necessari in particolar modo dopo aver partecipato alla manifestazione di interesse del Bando Regionale per il recupero manutentivo degli alloggi residenziali.

Si è posta attenzione all'assegnazione, valutando la capacità di reddito dei nuovi assegnatari per limitare la possibilità di pervenire a situazioni di morosità che influirebbero sulla liquidità gestionale. (il socio deve dimostrare che il 30% del reddito familiare possa coprire il costo del canone e delle spese)

Questa prudenza e attenzione sui costi degli investimenti ha permesso l'equilibrio finanziario ma ha **frenato lo sviluppo e gli interventi manutentivi straordinari.**

### **g. Costi di gestione e servizi**

I costi di gestione sono principalmente rappresentati dai costi sostenuti per i servizi resi ai soci assegnatari. Nel 2020 il Consiglio a fronte delle difficoltà dovute al COVID-19 ha limitato tutti gli interventi non considerati di primaria necessità in modo di non gravare sulle spese di gestione degli stabili, pur mantenendo una certa cura alla conservazione del patrimonio immobiliare. Nel conto economico i costi di gestione nel 2020 e delle spese sostenute è di €

635234,00 (nel 2019 € 746108,03). Il recupero che la cooperativa addebita ai soci è del 45% circa

Sono sicuramente possibili delle migliorie a fronte di una rivisitazione generale di tutti i costi.

#### **f. Canoni di godimento**

I canoni di godimento rappresentano la principale fonte di reddito e di liquidità della Cooperativa, ma rappresentano unitamente alla raccolta del risparmio, anche l'espressione finanziaria del rapporto con i soci. In questi ultimi anni questo rapporto, che determina la solidità della cooperativa, è sempre più compromesso e il rapporto che prevale è quello tipico delle immobiliari di gestione "proprietario-inquilino". Questo è una preoccupazione che con il tempo si sta trasformando in un problema serio per la Cooperativa. Il Consiglio ritiene che sia necessario mettere al centro della propria azione queste tematiche per l'equilibrio economico finanziario e, se necessario, una revisione dei canoni di godimento attraverso un rapporto fiduciario con i Soci in maniera trasparente.

#### **2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato**

La Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese è una Cooperativa edilizia a proprietà mista, ossia, l'oggetto sociale prevede sia l'assegnazione in godimento che in proprietà degli alloggi sociali.

Allo stato attuale la Cooperativa non ha in corso interventi a proprietà divisa, con la conseguenza che l'attività è incentrata esclusivamente sull'assegnazione in godimento (affitto).

Di fatto l'attività si concretizza nella riscossione dei canoni di godimento e la conseguente erogazione dei servizi abitativi ai Soci, in ciò contribuendo ad affrontare, unitamente alle altre istituzioni territoriali, le problematiche abitative.

L'attività della Cooperativa è, infatti, rivolta a soddisfare le richieste di soci/cittadini in cerca della prima casa con redditi che non consentono di accedere ai canoni di mercato oppure alla casa in proprietà.

#### **Andamento della gestione**

Nonostante le difficoltà e la recrudescenza dei contagi della situazione sanitaria dovuta al COVID-19 l'andamento della gestione deve intendersi sostanzialmente positiva. Oltre all'attività consolidata di assegnazione in godimento ai Soci degli alloggi sociali si è incentrata l'attività sui settori più sensibili, in particolare:

- *Il miglioramento dei servizi abitativi;*
- *La gestione dei crediti, con un monitoraggio attento della morosità;*
- *Il miglioramento del patrimonio immobiliare;*
- *Lo sviluppo di nuove iniziative immobiliari in partecipazione con altre cooperative*
- *Lo sviluppo dei rapporti con altre società cooperative e più in generale con il movimento cooperativo.*
- *Lo sviluppo dei rapporti con gli Enti pubblici.*
- *Attività sociali;*

In prospettiva si dovrà avere particolare attenzione sul patrimonio immobiliare e, come citato, cogliere tutte le opportunità fiscali che verranno messi a disposizione dal Legislatore. Il recupero del nostro patrimonio immobiliare è di vitale importanza non solo per il valore economico ma per il benessere delle persone che vivono negli alloggi nonché della qualità della vita e della coesione sociale. Così come importante sono le risorse finanziarie per sviluppare tutti gli investimenti.

Nei capitoli successivi sono evidenziati i principali valori dell'attività svolta. Dati che completano quanto evidenziato nella nota integrativa.

### Canoni di godimento.

Anche nel 2020 è proseguita la normale gestione degli alloggi sociali, con i cambi e le relative riassegnazioni. La gestione, come evidenziato nel prospetto sottostante, è sostanzialmente in linea con gli anni precedenti.

#### ANDAMENTO DEI CANONI DI GODIMENTO

DESCRIZIONE	2018	2019	2020	Scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.111.372	1.172.726	1.162.347	- 10.379
Recupero spese ordinarie	1.132.797	1.104.577	1.268.436	163.859
Recupero spese straordinarie	82.138	71.157	8.925	- 62.232

Ricordiamo brevemente che la nostra cooperativa da sempre offre ai soci tre servizi abitativi diversi, a seconda delle disponibilità economiche delle famiglie, ossia:

- L'assegnazione in godimento permanente;
- L'assegnazione di alloggi in proprietà;
- L'assegnazione di alloggi con contratti di locazione con patto di futura vendita.

### Intervento immobiliari

Proseguono, tramite la partecipazione nella **Soc. Settimo Borgo srl**, i lavori per il recupero dell'area ex Ferretti. Tale intervento prevede la realizzazione di circa 130 alloggi in Classe Energetica A, mantenendo un prezzo di vendita adeguato. Dopo il rallentamento dovuto alla pandemia in corso, dopo gli imprevisti connessi alla bonifica di alcuni materiali durante le demolizioni, l'intervento è finalmente indirizzato verso l'inizio dei lavori edificatori. Inoltre si riscontra una buona risposta da parte dei potenziali acquirenti con la sottoscrizione di oltre 50 prenotazioni. Il progetto ridisegna urbanisticamente il nuovo Centro di Settimo Milanese.

### Gli immobili sociali

Il valore totale degli immobili ammonta complessivamente a € 50.425.936, importo che comprende rivalutazioni per €. 26.009.071.

In ordine alla gestione del patrimonio sociale, si osserva che la Cooperativa ha attuato un approccio prudente nell'opera di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria in modo da mantenere un corretto bilanciamento tra le necessità di conservazione del patrimonio immobiliare ed un buon equilibrio finanziario che ha permesso di non gravare eccessivamente sui soci assegnatari.

Il valore degli immobili sociali è sicuramente l'elemento più importante del nostro bilancio, rappresentando nel contempo la solidità della cooperativa e lo strumento con il quale sono resi i servizi abitativi ai soci. Nel prospetto sottostante si evidenzia l'andamento nel tempo di tale valore

#### ANDAMENTO IMMOBILI SOCIALI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Scostamento
Immobili civili	48.514.573	48.877.298	49.154.939	277.642

Box parcheggio Di Vittorio	113.786	112.183	110.579	-1.604
Immobili commerciali e uffici	1.271.639	1.214.118	1.160.418	-53.700
<b>TOTALE</b>	<b>49.899.998</b>	<b>50.203.599</b>	<b>50.425.936</b>	<b>222.338</b>

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le disponibilità liquide della Cooperativa, che ammontano complessivamente a €. 2.642.902, sono coerenti e funzionali per la gestione corrente e del risparmio sociale.

DESCRIZIONE	Valori 2018	Valori 2019	Valori 2020	Scostamento
Titoli	958.104	964.043	620.673	-343.370
Valori in cassa e banca	1.940.872	1.678.859	1.977.497	298.638
<b>Totale</b>	<b>2.898.976</b>	<b>2.642.902</b>	<b>2.598.170</b>	<b>-44.732</b>

La nostra Cooperativa ha investito parte della liquidità, che possiamo definire importante, in strumenti finanziari privi di rischi e facilmente esigibili:

- titoli per € 620.673 - Polizze assicurative.

Mentre le disponibilità liquide, costituite da valori in cassa e banca, al 31 dicembre 2020, ammontano a €. 1.977.497.=

### **Rimanenze - immobili destinati alla vendita**

Nell'attivo dello stato patrimoniale sono iscritte rimanenze per immobili destinati all'assegnazione in proprietà, sia direttamente che tramite contratti di locazione con patto di futura vendita, per €. 1.611.359.

Rimanenze immobili residenziali	31/12/2019	31/12/2020	scostamento
Unità immobiliari Cornaredo	519.541	519.541	0
Unità immobiliari San Martino	1.091.818	1.091.818	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.611.359</b>	<b>1.611.359</b>	<b>0</b>

In estrema sintesi il settore della cooperativa dedicato alla realizzazione di immobili destinati all'assegnazione in proprietà (Settore divisa) è coerente con le dinamiche finanziarie delle Cooperativa.

### **Crediti verso i soci**

Particolare attenzione è stata posta alla gestione dei crediti, il cui valore di bilancio è di €. 4.831.091. Tale valore risente del fondo svalutazione crediti di € 1.269.871 (fondo svalutazione crediti € 588.239 e fondo svalutazione crediti alloggi San Martino € 681.632).

Come evidenziato nel prospetto sottostante l'importo più significativo è rappresentato dal credito verso i soci assegnatari con contratti di locazione con patti di futura vendita (Intervento San Martino - €. 4.464.202).

### **Interventi in Settimo Milanese – via S. Martino - contratti di locazione con patto di futura vendita - Convenzione ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 del 27 febbraio 2009**

L'intervento di S. Martino è costituito da n. 56 alloggi assegnati con contratti di locazione con patto di futura vendita vincolanti per entrambe le parti, con durata fino al 2026. Tale in-

tervento è regolato da una specifica convenzione con il CIMEP disciplinata dalla legge 865/1971, sottoscritta il 27 febbraio 2009.

### La modifica della convenzione

In data 15 settembre 2017, con atto del Notaio Fabio Diafera (Rep. 23472), è stata modificata la sopraccitata convenzione, dando la facoltà ai soci assegnatari di ottenere in via anticipata, rispetto al termine convenzionale di 15 anni, il trasferimento della proprietà dell'alloggio assegnato.

### Effetti della modifica della convenzione

L'atto di modifica della convenzione stabilisce le modalità di trasferimento degli immobili, nonché la rideterminazione del prezzo di cessione secondo un criterio chiamato di "seconda assegnazione". Tale criterio, che si basa sulla rideterminazione a valori correnti del prezzo di cessione, applicando gli indici della Borsa immobiliare, può determinare una perdita rispetto agli importi contabilizzati sulla base dei valori di "prima assegnazione", da qui l'iscrizione in bilancio di un apposito fondo svalutazione, di €. 681.632.=

Per completezza si segnala che il credito verso i soci assegnatari con patti di futura vendita è garantito dagli immobili stessi, in quanto il trasferimento della proprietà si verifica all'atto dell'intero pagamento del valore di assegnazione.

### DETTAGLIO CREDITI

CREDITI 2020	CREDITI ENTRO 2020	CREDITI OLTRE 2020	TOTALE
assegnatari futura vendita - int. Villaggio cavour		4.464.202	4.464.202
crediti verso società	312.962	6.045	319.007
crediti verso soci assegnatari	532.171		532.171
crediti verso assegnatari fatture da emettere	271.163	507.833	778.996
effetti "pagherò"		6.586	6.586
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	- 588.240	- 681.632	- 1.269.872
TOTALE	528.056	4.303.035	4.831.091

### Crediti verso soci

I crediti verso soci per canoni sono iscritti in bilancio per €. 1.116.295, valore assistito da un fondo rischi di €. 588.239.

I valori sono in linea con quelli dell'anno precedente (crediti €. 1.934.482), tuttavia il Consiglio sta monitorando, con molta attenzione, la situazione di crediti, valutando le posizioni dei singoli soci, soprattutto in presenza di morosità definita incolpevole.

### CREDITI 2019-2020

CREDITI	2019	2020	Scostamenti
Assegnatari futura vendita - int. Villaggio cavour	4.928.570	4.464.202	-464.368
Crediti	1.934.482	1.636.760	-297.722
TOTALE	6.863.052	6.100.963	-762.089
Fondo svalutazione - patti futura vendita	-667.700	-681.632	-13.932
Fondo svalutazione crediti	-720.601	-588.239	132.362
TOTALE GENERALE	5.474.751	4.831.092	-643.659

## PASSIVITA'

Tra le poste passive del bilancio, le voci di maggior interesse sono:

### Patrimonio netto

Il patrimonio netto, che rappresenta i mezzi propri della Cooperativa, è costituito dal capitale sociale, dalle riserve costituite dagli accantonamenti di utili, nonché della riserva di rivalutazione degli immobili sociali. L'ammontare del patrimonio netto è di €. 40.795.189.=

Descrizione	Importi
Capitale sociale	52.176
Riserva di rivalutazione	26.009.072
Riserva legale	9.477.656
Riserva straordinaria	4.671.178
Utile dell'esercizio	585.107
Totale patrimonio netto	40.795.189

### Prestito sociale

Come sempre ricordiamo che la mutualità è un valore imprescindibile della Cooperazione a cui si adempie tutelando anche il risparmio, e nel mantenere a un buon livello di remunerazione del prestito sociale allo scopo di salvaguardare il potere di acquisto dei soci.

Soci che hanno scelto di dotare la cooperativa di mezzi finanziari adeguati per effettuare i necessari investimenti, o meglio per perseguire lo scopo sociale che è quello di offrire servizi abitativi ai soci, limitando il più possibile il rischio d'impresa

La raccolta del prestito presso i soci ammonta al 31/12/20 a € 14.457.603. Un importo importante che denota la fiducia che i Soci hanno nei confronti della Cooperativa. Su tale importo gli interessi riconosciuti ammontano a €. 136.669.=

La Cooperativa perseguendo i principi di una sana e prudente gestione si attiene scrupolosamente ai sistemi di controllo, garanzia e tutela del risparmio dei soci, stabiliti dalle normative vigenti ed in particolare dai provvedimenti emanati dalla Banca d'Italia.

In tale contesto si segnalano le linee guida emanate dalla nostra associazione di categoria (Lega coop) che prevedono, quale parametro prudenziale, una quota di risorse liquide pari al 30% dell'importo del risparmio sociale. In pratica il 30% del risparmio deve essere prontamente disponibile.

La nostra cooperativa quest'anno presenta una percentuale di liquidità rispetto alla raccolta del risparmio del 21,79%. Una percentuale, che possiamo definire buona, tuttavia il C.d.A. sta valutando le azioni necessarie per raggiungere la quota del 30%, in modo da rispettare quanto previsto dalle linee guida. Nella tabella di seguito sono rappresentati i dati sul prestito sociale e liquidità.

DESCRIZIONE	31/12/2020
RISPARMIO SOCIALE	14.457.603
DESCRIZIONE	

disponibilità liquide	2.000.920
titoli	620.673
Crediti	528.056
<b>TOTALE</b>	<b>3.149.649</b>
<b>INCIDENZA</b>	<b>21,79%</b>

### **Limite di legge della raccolta del prestito dei soci**

In ottemperanza al Comunicato della Banca d'Italia (G.U. n.289 del 12/12/94) - testo coordinato con le Istruzione di vigilanza per le banche n. 229 del 21 aprile 1999 – titolo IX capitolo 2 sez. V - Raccolta del prestito dei soggetti diversi dalle banche nella versione vigente - si specifica che la raccolta del prestito dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali, è attuata nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione, inoltre è rispettato anche il rapporto tra patrimonio netto ed entità della raccolta. Tale rapporto infatti non eccede il triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

DESCRIZIONE	VALORE
<i>d) patrimonio netto dell'ultimo bilancio</i>	40.216.939
<i>f) prestito sociale alla data del 31/12/2020</i>	14.457.603
<i>g) rapporto CICR</i>	0,36

### **ANDAMENTO DEL PRESTITO NEL TRIENNIO**

DESCRIZIONE	2018	2019	2020
Deposito ordinario	16.332.978	15.153.759	14.457.603

In tema di trasparenza si rinvia al capitolo della nota integrativa dedicato al risparmio sociale, che evidenzia, in modo compiuto, quanto richiesto dalla Banca d'Italia al fine di una corretta informativa. Di particolare interesse è l'indice di struttura finanziaria, che è accompagnato da un ampio commento.

### **- Il Conto Economico**

Il conto economico è il documento che, contrapponendo i costi e i ricavi di competenza del 2020, illustra il risultato economico della gestione. Di seguito si illustrano i dati più significativi, in particolare:

Nel conto economico il valore totale della produzione è pari a € 3.006.638 e i costi di produzione pari ad € 2.243.075.

Nei valori della produzione sono compresi proventi dei canoni di godimento alloggi ed unità non abitative complessivamente per € 1.265.523.

DESCRIZIONE	2019	2020	scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.172.726	1.162.347	-10.379

Affitti	102.226	103.176	950
TOTALE	1.274.952	1.265.523	-9.429

Il margine operativo della cooperativa è pari ad € 909.932 che al netto degli ammortamenti e svalutazioni di € 146.369 restituiscono un reddito operativo di € 763.563 (differenza tra Valore della produzione “A” e costi della produzione “B”). Questo è il vero risultato di riferimento della società, che al netto dei proventi e degli oneri finanziari e delle imposte d’esercizio dà un utile netto di € 585.107.

DESCRIZIONE	2019	2020	Scostamento
Margine operativo	1.166.940	909.932	201.057
Ammortamenti e svalutazioni	-587.275	-146.369	47.522
REDDITO OPERATIVO (A-B)	579.665	763.563	248.579

## 2. Analisi della situazione della società, dell’andamento e del risultato

La cooperativa, la cui missione mutualistica è il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei soci, ha perseguito come sempre, e continuando l’antica tradizione delle cooperative di origine, una politica calmieratrice dei canoni di godimento degli alloggi. In tale ambito la cooperativa ha posto una particolare attenzione al miglioramento del proprio patrimonio edilizio.

### 2.a Scenari di mercato e posizionamento

Per le cooperative edilizie è improprio parlare di scenari di mercato e posizionamento, infatti operano esclusivamente a favore dei soci, anche nella realizzazione di nuovi interventi edilizi, in quanto di norma avvengono a seguito di richieste dai soci futuri assegnatari.

### 2.b Investimenti effettuati.

La cooperativa nel 2020 ha effettuato investimenti volti al miglioramento del patrimonio immobiliare di seguito si segnalano gli interventi più significativi e in particolare:

Installazione Linea vita su tutti gli edifici sforniti

Installazione montascale edif. Via Libertà 23

Installazione nuovo impianto illuminazione esterna Via Di Vittorio 41

Sostituzione impianto citofonico Via Solferino 1 e 9

### 2.b Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;

La formulazione dell’art. 2428 del c.c., nel richiedere agli amministratori di fornire un’analisi esauriente, fedele ed equilibrata della realtà aziendale, impone di considerare quegli indicatori che meglio rendono la realtà aziendale. A tal fine si sono individuati i seguenti indici:

- Indici di liquidità;
- Indici di solidità;
- Indici di redditività:

Riportiamo nel prospetto “A” sotto riportato lo stato patrimoniale riclassificato. Strumento propedeutico all’analisi per indici.

### INDICI DI LIQUIDITA’

Come è noto l’analisi della liquidità si pone l’obiettivo di giudicare se normalmente l’impresa è in grado di far fronte ai propri debiti a breve termine con la liquidità a disposizione. In pratica sono messe a confronto le passività correnti con le disponibilità. Gli indici sono costruiti

prendendo in esame i tre diversi tipi di liquidità in cui è possibile suddividere l'attivo circolante, in particolare:

### **(LI) Liquidità immediata**

Comprende le voci già espresse in denaro contante o equivalenti (cassa - c/c attivi – cedole scadute, ecc.);

### **(LD) Liquidità differita**

Comprende le voci che possono tramutarsi in denaro a breve termine lasciando decorrere il periodo di tempo di vita dell'attività (clienti, cambiali attive, altri crediti commerciali e finanziari a breve);

### **(RD) Realizzabilità e disponibilità**

Comprende le attività che possono essere convertite in denaro solo a seguito di operazioni di realizzo (magazzino, titoli pubblici, ecc.).

### **Il prestito sociale nella costruzione degli indici**

Nella costruzione degli indici, una particolare attenzione è stata posta sul prestito sociale, in quanto fonte di finanziamento interno finalizzato, per legge, alla realizzazione degli immobili sociali. Tale posta è stata collocata, tenendo conto della sua natura giuridica, tra passività correnti

### **Crediti verso soci per contratti di locazione con patti di futura vendita**

Sempre ai fini degli indici, è stata valutata la corretta collocazione dei crediti verso soci per i contratti di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, stante la loro durata nel tempo (15 anni).

Tali crediti sono stati collocati nella liquidità differita, in considerazione del loro costante realizzo.

#### **\* Quoziente liquidità immediata.**

Tale quoziente misura la capacità della cooperativa di far fronte ai debiti a breve con le sole disponibilità liquide.

La cooperativa presenta un indice basso, condizione questa tipica di tutte le aziende di servizio. Tale condizione è talmente diffusa che a questo indice, pur doveroso, non è attribuito un valore decisivo, dovendo essere integrato con altri parametri.

<b>Quoziente liquidità immediata</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
L I - liquidità immediata	2.000.920			
P C - passività correnti	16.107.469	<b>0,12</b>	<b>1,00</b>	<b>0,50</b>

#### **\* Quoziente liquidità normale**

Nel quoziente di liquidità normale viene posto a confronto la liquidità facilmente disponibile con le passività correnti, o indebitamento a breve. Una buona gestione vorrebbe che tale quoziente debba sempre essere maggiore di 1 (uno), in quanto la società deve sempre essere in grado di far fronte ai debiti correnti con le liquidità, rappresentate dalle risorse monetarie già liquide e dai crediti a breve.

<b>Quoziente liquidità normale</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	7.396.371			
P C - passività correnti	16.107.469	<b>0,46</b>	<b>1,00</b>	<b>0,80</b>

La cooperativa presenta un indice che è condizionato dalla presenza del risparmio sociale tra le passività correnti (€ 14.457.603), in quanto considerato in base alla sua natura giuridica di debito a breve, in realtà è un finanziamento “assimilabile” a quelli durevoli, infatti la raccolta del risparmio presso i soci è costante nel tempo. Considerando al denominatore sole le passività correnti senza il risparmio l’indice assume valori decisamente buoni.

Passività correnti	1.649.866
Risparmio sociale	14.457.603
Totale passività correnti	16.107.469

LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	7.568.861	
P C - passività correnti	1.649.866	4,59

#### \* **Quoziente di disponibilità**

Nel quoziente di disponibilità sono messi a confronto l’intero attivo circolante sulle passività correnti.

<b>Quoziente di disponibilità</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
AC - attivo corrente	9.709.800			
PC - passività correnti	16.107.469	<b>0,60</b>	<b>2,00</b>	<b>1,80</b>

Anche per il quoziente di disponibilità valgono le considerazioni svolte in ordine alla collocazione del risparmio sociale nelle passività a breve. L’indice assume valori importanti, considerando il risparmio quale debito non corrente

AC - attivo corrente	9.709.800	
PC - passività correnti	1.649.866	5,89

#### **Considerazioni sui quozienti di liquidità**

Come già evidenziato i quozienti di liquidità mettono in evidenza un fattore caratteristico e tipico delle cooperative edilizie di abitazione, infatti il risparmio sociale, per espressa previsione statutaria e di legge, è stato utilizzato dalla cooperativa per la realizzazione degli immobili sociali, in pratica è investito in immobilizzazioni (immobili), che costituiscono, per altro, la principale garanzia per i soci risparmiatori.

### **INDICI DI SOLIDITA’ PATRIMONIALE**

L’analisi della solidità patrimoniale si prefigge l’obiettivo di evidenziare se gli investimenti sono stati correttamente finanziati con risorse durevoli; privilegiando in questa analisi i mezzi propri rispetto i mezzi di terzi. Pertanto sono messi a confronto le attività fisse (immobilizzazioni sia materiali che immateriali) rispetto alle fonti di finanziamento nelle possibili combinazioni. Come si può constatare la cooperativa ha valori di tutto rispetto, di fatto dispone di mezzi propri adeguati.

#### **Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni**

<b>Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>
CN - capitale netto	40.795.189		
AF - attività fisse immobilizzate	50.463.616	<b>0,81</b>	<b>1</b>

### **Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni**

<b>Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>
CN cap. netto + PF pass. fisse	44.065.947		
AF attività fisse immobilizzate	50.463.616	<b>0,87</b>	<b>1</b>

### **Indice della struttura finanziaria**

Tale indice misura il rapporto tra mezzi propri (capitale netto) e mezzi di terzi (passività fisse). La solidità patrimoniale aumenta tanto più tale rapporto tende a "0". La cooperativa ha un valore estremamente buono che tende verso i valori ottimali.

<b>Indice della struttura finanziaria</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>
PF - passività fisse	3.270.758	
CN - capitale netto	40.795.189	<b>0,08</b>

### **Indice della indipendenza finanziaria**

Il reciproco dell'indice di struttura finanziaria è denominato indice di indipendenza finanziaria. La solidità aumenta tanto è più elevato tale quoziente.

<b>Indice della indipendenza finanziaria</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>
CN - capitale netto	40.795.189	
PF - passività fisse	3.270.758	<b>12,47</b>

## **INDICI DI REDDITIVITA'**

Per le cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un particolare valore, anche se sempre in un contesto mutualistico. Di fatto, la missione della cooperativa non è quella di massimizzare i redditi, ma di offrire servizi abitativi ai soci alle migliori condizioni possibili, contribuendo a risolvere il grave problema della casa per le fasce più deboli dei soci. Pertanto gli indici devono essere interpretati tenendo conto di tale specificità, non essendo comparabili con quelli delle società lucrative.

### **ROI - indice di redditività capitale investito**

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

<b>ROI - indice di redditività cap. invest.</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>%</b>
utile operativo	763.563		
capitale investito	40.795.189	0,01872	1,87%

### **ROE - indice di redditività netta**

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

<b>ROE - indice di redditività netta</b>	valori	indici	%
utile netto	585.107		
capitale investito	40.795.189	0,01434	1,43%

### **ROS - indice di redditività sul fatturato**

Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

<b>ROS - indice di redditività sulle vendite</b>	valori	indici	%
risultato operativo	763.563	0,27990	27,99%
fatturato	2.728.014		

### **Considerazioni generali sugli indici**

Come si è avuto modo di osservare tutti gli indicatori, sia patrimoniali che reddituali, riflettono il carattere mutualistico della cooperativa, nonché una struttura aziendale consolidata e ben equilibrata.

## **STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO – “A” 31 dicembre 2020**

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>PASSIVITA'</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>(A F) ATTIVITA' FISSE</b>		<b>(C N) CAPITALE NETTO</b>	
Immobilizzazioni materiali	50.458.968	Patrimonio netto	40.795.189
Immobilizzazioni immateriali	4.648		
<b>Totale attività fisse</b>	<b>50.463.616</b>	<b>Totale capitale netto</b>	<b>40.795.189</b>
<b>(RD) REALIZZABILITA' E DISPONIBILITA'</b>			
Rimanenze	1.611.359		
Immobilizzazioni finanziarie	702.070		
<b>Totale realizzabilità e disponibilità</b>	<b>2.313.429</b>		
<b>(L D) LIQUIDITA' DIFFERITE</b>		<b>(P F) PASSIVITA' FISSE</b>	
Crediti diversi	555.946	trattamento di fine rapporto	167.853
Ratei e risconti	8.414	fondo per rischi e oneri	23.263
Crediti v/clienti	1.048.431	mutui	2.685.421
Locazione con patto futura vend.	3.782.660	depositi soci c.to depositi	394.221
<b>Totale liquidità differite</b>	<b>5.395.451</b>	<b>Totale passività fisse</b>	<b>3.270.758</b>
<b>(L I) LIQUIDITA' IMMEDIATA</b>		<b>(PC) PASSIVITA' CORRENTI</b>	
		fornitori	1.079.647
Cassa	23.424	debiti diversi	361.620
Depositi bancari	1.977.496	debiti v/ banche a breve	205.206
assegni	0	ratei e risconti	3.393
		risparmio sociale	14.457.603
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>2.000.920</b>	<b>totale passività correnti</b>	<b>16.107.469</b>
<b>(AC) ATTIVO CIRCOLANTE (LI+LD+RD)</b>	<b>9.709.800</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>19.378.227</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>60.173.416</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>60.173.416</b>

## Conto economico

Si riporta nel prospetto sottostante il conto economico relativo all'anno 2020 riclassificato ai fini degli indici.

### CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

DESCRIZIONE	2020
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
ricavi delle vendite e prestazioni	2.728.014
variazione delle rimanenze	
incrementi di immobilizzazioni per lav.interni	
altri ricavi	278.624
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>3.006.638</b>
Acquisti materie prime, sussidiarie e consumo	- 5.676
variazione delle rimanenze	
costi per servizi	- 1.684.386
costi per godimento beni di terzi	
oneri diversi	- 189.424
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>- 1.879.486</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.127.152</b>
Costi del personale	- 217.220
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>909.932</b>
ammortamenti e svalutazione	- 146.369
accantonamenti per rischi	
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>763.563</b>
rivalutazioni	12.289
svalutazioni	- 2.586
proventi finanziari	7.335
oneri finanziari	- 181.210
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>599.391</b>
<b>REDDITI ANTE IMPOSTE</b>	<b>599.391</b>
imposte dell'esercizio	- 14.284
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>585.107</b>

### INDICI DI ALLERTA

#### Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Con il D.lgs. n. 14/2019 il legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento il “codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza”; tra le diverse novità, volte a riformare le procedure concorsuali, il Legislatore ha cercato un approccio diverso, e in un certo senso innovativo, per la gestione delle crisi d'impresa. Infatti sono state introdotte norme volte a prevenire con ampio anticipo le potenziali crisi d'impresa, senza attendere che questa sia, molto spesso drammaticamente, conclamata. In tale ottica ha apportato modifiche a diversi articoli del Codice Civile.

In estrema sintesi si tratta di norme volte a tutelare i terzi, fra i quali figurano nelle società cooperative, in primissima posizione i soci risparmiatori.

#### L'assetto organizzativo, amministrativo e contabile

Gli amministratori, in forza delle nuove norme, sono tenuti ad istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato, finalizzato anche alla rilevazione tempestiva della

crisi d'impresa e alla perdita della continuità aziendale.

### **Gli indici di allerta**

L'art. 13 del D.Lgs prevede degli indicatori chiamati "*indici di allerta*" al manifestarsi dei quali gli amministratori e gli organi di controllo (Collegio sindacale – società di revisione) devono adottare procedure specifiche e, potremmo dire, severe volte ad evitare crisi irreversibili.

Questi indicatori evidenziano, tramite dei parametri, gli eventuali squilibri di carattere reddituale, patrimoniale e finanziario, che possono compromettere la continuità aziendale e la sostenibilità dell'indebitamento. Il legislatore ha demandato al Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili la determinazione degli indici di allerta.

### **Gli indicatori della Cooperativa**

In tale contesto la Cooperativa non ha debiti verso i dipendenti, né debiti verso fornitori scaduti. La gestione reddituale della Cooperativa genera la liquidità necessaria a far fronte ai suoi impegni per un arco temporale superiore a quello previsto dalla norma, ossia 6 mesi. L'indicatore finalizzato a monitorare la sostenibilità del debito è definito "DSCR" (Debt Service Cover Ratio)

### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto della Cooperativa è positivo, essendo per altro incrementato ogni anno dai risultati positivi della gestione.

### **Risparmio sociale**

Per le cooperative che raccolgono il risparmio sociale presso i soci, che dal punto di vista giuridico è considerato un debito a breve, il calcolo dell'indice di indebitamento (DSCR) deve tener conto dell'incidenza delle richieste di rimborso storiche di almeno tre anni. Per la nostra cooperativa, il trend dell'andamento del risparmio è negativo negli ultimi anni.

#### ANDAMENTO DEL RISPARMIO NEL TEMPO

DESCRIZIONE	2017	2018	2019	2020
Risparmio sociale	17.439.408	16.332.978	15.153.759	14.457.603
Scostamento		-1.106.430	-1.179.219	-696.156

### **Indici di allerta**

#### ➤ **Indice di sostenibilità degli oneri finanziari**

Il parametro, secondo CNDCEC non deve essere superiore a 1,5% – 3,8% nelle rispettive categorie settoriali. **L'indice fornisce un'informazione molto generica sulla sostenibilità dell'indebitamento bancario.**

Preso singolarmente non fornisce molte informazioni, perché il fatturato è una misura molto generica: ci sono imprese con fatturati elevati e marginalità ridotte, così come fatturati medi con elevata marginalità.

<b>Indice di sostenibilità degli oneri finanziari</b>	<b>valore 2019</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore ottimale</b>
Oneri finanziari	194.646	181.210	89.803
Fatturato	3.207.255	2.728.014	
<b>INDICE</b>	<b>6,07%</b>	<b>6,64%</b>	<b>2,80%</b>

Gli oneri finanziari della cooperativa comprendono gli interessi passivi sul risparmio sociale riconosciuti ai soci, se consideriamo solo gli oneri bancari l'indice da un risultato molto buono:

<b>Indice di sostenibilità degli oneri finanziari</b>	<b>valore 2019</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore ottimale</b>
Oneri finanziari	47.851	44.541	89.803
Fatturato	3.207.255	2.728.014	
<b>INDICE</b>	<b>1,49%</b>	<b>1,63%</b>	<b>2,80%</b>

➤ **Indice di adeguatezza patrimoniale**

Questo indice del livello di capitalizzazione dell'impresa non deve essere inferiore ai valori soglia che oscillano tra 2,3% – 9,4%. Il significato del Patrimonio Netto sui Mezzi di Terzi è questo: più l'impresa è capitalizzata con i mezzi propri (dei soci) e più è solida.

<b>Indice di adeguatezza patrimoniale</b>	<b>valore 2019</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore ottimale</b>
Patrimonio netto	40.216.940	40.795.189	
Debiti totali	20.262.974	19.378.227	3.780.392
<b>INDICE</b>	<b>198,48%</b>	<b>210,52%</b>	<b>9,40%</b>

➤ **Indice di ritorno liquido dell'attivo**

Il rapporto tra il *free cash flow* e l'attivo indica il rendimento complessivo dell'investimento in termini di cassa generata. In sintesi il cashflow su attivo ci dice quanta cassa effettivamente genera tutto quello che abbiamo investito nell'attivo (beni capitale e attivo circolante).

<b>Indice di ritorno liquido dell'attivo</b>	<b>valore 2019</b>	<b>valore 2020</b>
Cash flow	- 262.013	322.061
Attivo	60.479.914	60.173.416
<b>INDICE</b>	<b>-0,43%</b>	<b>0,54%</b>

➤ **Indice di liquidità**

L'indice misura lo squilibrio all'interno del capitale circolante operativo.

Il rapporto tra l'attivo a breve ed il passivo a breve **non deve essere inferiore ai valori soglia** indicati dal CNDCEC, **che variano dal 69,8% al 108%**.

Minore è la percentuale e minore è la quantità di crediti esigibili nel breve termine, destinati a coprire i fornitori e altri debiti a breve. E' interessante che per il settore edile la soglia fissata per l'attivo a breve su passivo a breve sia la più alta: 108%. Questo significa che, le imprese che operano nelle costruzioni, devono ridurre l'indebitamento a breve termine, utilizzando forme di finanziamento di medio/lungo termine. Invece nel settore servizi alle persone, è ammesso un rapporto di circa 70%. Quindi, in questo ultimo caso, i

crediti a breve possono essere inferiori del 30% rispetto ai debiti verso fornitori, banche, fisco e Inps a breve.

<b>Indice di liquidità</b>	<b>valore 2019</b>	<b>valore 2020</b>
Attivo a breve termine	10.226.192	9.709.800
Passivo a breve termine	17.020.732	16.107.469
<b>INDICE</b>	<b>60,08%</b>	<b>60,28%</b>

L'indice comprende nel passivo a breve l'importo del risparmio sociale.

#### ➤ **Indice di indebitamento previdenziale e tributario**

Particolare attenzione meritano i debiti tributari e previdenziali. L'indicatore dei debiti previdenziali e tributari su attivo, rappresenta una novità nel set standard degli indici di bilancio. Questo parametro deve assumere un valore inferiore alle soglie che variano dal 2,9% al 14,6% nei vari settori.

<b>Indice di indebitamento previd. e tributario</b>	<b>valore 2019</b>	<b>valore 2020</b>
Indebitamento prev- e tributario	111.260	50.490
Attivo	60.479.914	60.173.416
<b>INDICE</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,08%</b>

### **3. informazioni sui principali rischi ed incertezze**

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, che richiede agli amministratori di segnalare eventuali rischi ai quali la cooperativa potenzialmente potrebbe essere esposta, segnaliamo quanto segue:

- **Rischi di mercato.** – La cooperativa non ha un rischio di mercato, come comunemente inteso, in quanto opera solo a vantaggio dei soci, seguendo le regole proprie delle cooperative edilizie. Anche la realizzazione di nuovi interventi è assistita dalle richieste dei soci. Tuttavia, l'attività è condizionata dal contesto generale che complica l'accesso al credito, la capacità dei soci di far fronte agli impegni, la ricerca di aree edificabili a prezzi compatibili con il tipo di edificazione della cooperativa.
- **Rischi di credito** – la cooperativa, potendo contare su una buona patrimonializzazione non presenta rischi di credito.
- **Rischi di liquidità** – la cooperativa non presenta rischi di liquidità, avendo le disponibilità liquide necessarie a far fronte agli impegni assunti, salvo il disallineamento connesso con il risparmio sociale, evidenziato nell'indice di struttura. Come già rilevato il risparmio sociale, essendo per legge esclusivamente destinato nel conseguimento dell'oggetto sociale, è in gran parte immobilizzato negli immobili sociali
- **Rischi di contenzioso** – la cooperativa non presenta, allo stato attuale, questo tipo di rischio. Le attività da cui possono teoricamente derivare rischi, per esempio le attività edificatorie e manutentive, sono costantemente monitorate.

### **4. attività di ricerca e sviluppo**

L'attività della cooperativa non necessita di investimenti in attività di ricerca e sviluppo. Tuttavia la cooperativa, sulla base di priorità concordate con i medesimi soci, attua un'attenta po-

litica di miglioramento del proprio patrimonio immobiliare. Tali investimenti sono per altro assistiti da piani finanziari specifici che ne determinano la sostenibilità.

#### **5. rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;**

La società non ha partecipazioni in imprese collegate o controllate. Tuttavia si segnala la partecipazione nella società Settimo Borgo srl, il cui valore è modesto (€ 20.000.), ma che rappresenta di fatto un intervento edilizio.

#### **6. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti**

Non ricorre

#### **7. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;**

Non ricorre

#### **8. La mutualità prevalente**

La cooperativa, come evidenziato nella nota integrativa, rispetta pienamente i parametri previsti per le cooperative a mutualità prevalente di cui all'art. 2513 c.c., infatti l'attività della cooperativa è rivolta quasi esclusivamente verso i soci (98,14%). Si attesta, altresì, che nello statuto sociale sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. (Requisiti delle cooperative a mutualità prevalenti) e che le stesse sono di fatto osservate.

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>ricavi verso soci 2020</b>	<b>ricavi verso non soci 2020</b>	<b>valore 2020</b>
canone godimento alloggi - box	1.265.523		1.265.523
recupero spese ordinarie	1.269.493		1.269.493
recupero spese varie da soci indivisa	4.690		4.690
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	4.272		4.272
recupero spese Straordinarie abitativi	8.925		8.925
ricavi per prestazione energetica tetti DVITT41		12.821	12.821
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41		14.501	14.501
Ricavi per cessione immobile			-
ricavi per interessi pre-finanziamento		480	480
ricavi gest.sp.cond.San Martino	123.948		123.948
recupero spese varie da soci Divisa	339		339
ricavi per servizi		14.060	14.060
recupero spese cond.via Pertini		7.995	7.995
ricavi per incentivo fotovoltaico.		969	969
ricavi gest.sp.cond I FONTANILI	-		-
<b>totale A1</b>	<b>2.677.190</b>	<b>50.826</b>	<b>2.728.016</b>
Percentuale	98,14	1,86	

#### **9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 3 c. n. 6 bis)**

La cooperativa non ha emesso strumenti finanziari né di debito né partecipativi.

Come già evidenziato la cooperativa raccoglie prestito tra i soci in ossequio alle direttive della Banca d'Italia. Su tale fonte di autofinanziamento è stata data ampia informativa in nota

integrativa a cui si rimanda. In tale informativa sono evidenziati i limiti e le garanzie previste dalle norme di legge.

#### **10. Parte generale ed andamento della gestione;**

In ottemperanza all'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, si precisa che la cooperativa, per il conseguimento degli scopi sociali, in conformità al carattere cooperativo della società, ha seguito i seguenti criteri.

L'attività mutualistica si è concretizzata nell'assegnazione in godimento ai soci degli alloggi sociali e nella realizzazione di alloggi da destinare all'assegnazione in proprietà.

#### **11. Fatti di rilievo dell'esercizio;**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti che hanno inciso negativamente sulla gestione, salvo gli effetti della modifica della convenzione relativa ai patti di futura vendita.

#### **12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;**

Il presente capitolo, non più previsto dall'art. 2428 del c.c. nell'ambito della relazione sulla gestione, e trasfuso nella nota integrativa di cui all'art. 2427 n. 22 quater, è stato conservato nella parte funzionale alla definizione dell'evoluzione prevedibile della gestione.

#### **Società di revisione**

Si segnala che la Cooperativa, superando i parametri di cui al D.lg. 220/2002, è soggetta alla certificazione del bilancio da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo.

In relazione a quanto sopra il bilancio 2020 è stato pertanto sottoposto a certificazione da parte della società Crowe Bompani spa con sede in Milano via Leone XIII, 14 (c.f.- pi. 01414060200).

#### **13. Evoluzione prevedibile della gestione;**

In nota integrativa, nel capitolo fatti verificati dopo la chiusura dell'esercizio, si è dato un ampio resoconto della grave crisi sanitaria "COVID-19" che ha interessato, e sta interessando tutt'ora, il nostro Paese. Emergenza che ha imposto alle autorità di adottare misure severe per impedire la diffusione del contagio.

Allo stato attuale non è possibile, però, una valutazione compiuta degli effetti di questa crisi sanitaria sull'economia in generale e sulla cooperativa in particolare.

E' tuttavia indiscusso che gli effetti saranno non trascurabili, o meglio saranno "pesanti", e imporranno a tutti scelte non facili.

#### **14. Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.**

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dallo statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

In particolare si evidenzia che il capitale sociale della cooperativa è suddiviso in quote e la cooperativa non detiene azioni proprie o di controllanti. Al 31/12/2020 il numero dei Soci risulta essere di n. 3.140.

#### **15. Sedi secondarie**

La cooperativa non ha istituito sedi secondarie. La cooperativa ha tre uffici territoriali (uffici amministrativi).

#### **16. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

La Cooperativa, svolgendo attività di servizi, non presenta rischi verso l'ambiente esterno (es. lavorazioni inquinanti), mentre ha posto una particolare attenzione all'ambiente di lavoro. Infatti sono state adottate tutte le misure e le procedure di legge al fine di tutelare la salute dei lavoratori.

**Personale** – per quanto riguarda il personale si osserva che la cooperativa si avvale della collaborazione di n. 6 dipendenti e n.2 collaborazioni occasionali.

### **17. Altre informazioni**

In nota integrativa, ottemperanza all'art. 1, comma 125, della legge 4/08/2017 n. 124, si è dato atto che nel corso dell'esercizio 2020, la cooperativa non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni o da soggetti connessi.

### **18. Conclusioni e proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

Signori Soci il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa anche per il 2020 è stato positivo e, come avviene da molti anni, ne consolida la stabilità consentendole di svolgere al meglio la sua missione: mettere i Soci nelle condizioni di soddisfare il bisogno primario della casa. Pertanto il Consiglio di Amministrazione rivolge il proprio caloroso ringraziamento a tutti i Soci per la fiducia che continuano a riporre nella Cooperativa, a tutta la struttura operativa che anche in presenza di emergenza sanitaria ha saputo rispondere con efficienza e professionalità e a tutti i consiglieri per la loro collaborazione. Quest'anno si dovrà rinnovare gli organi dirigenti della Cooperativa, a tutti i consiglieri uscenti un ringraziamento speciale e un augurio per la loro candidatura.

Signori soci in ottemperanza all'art. 2364 bis del c.c., vi invitiamo, presa visione del bilancio d'esercizio al 31/12/2020 nella forma propostavi, a destinare l'utile d'esercizio di €. 585.107 come segue:

- a) 30% a riserva legale indivisibile € 175.532.=;
- b) 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) €. 17.532.=;
- c) il restante a riserva ordinaria indivisibile €. 392.043.=

Settimo Milanese, 28/05/2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il presidente

~~Cooperativa di Abitanti~~  
~~Settimo Milanese Soc. Coop.va~~  
VIGANO SERIO ALDO

---

# COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE

## SOCIETA' COOPERATIVA

Sede Legale: Settimo Milanese, Via Libertà 23  
C.F. e P. IVA 05673510961 – REA 1839962

### RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

---

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc. Coop.

#### **Premessa**

Il Collegio sindacale è stato da voi nominato nell'Assemblea dei Soci del 25.05.2018.

Le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. sono state svolte nel corso dell'esercizio 2020 nel rispetto della normativa e dottrina in materia di bilancio e controllo.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 26 maggio 2021 relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2020:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto esclusivamente le funzioni previste dall'art. 2429, comma 2, c.c. mentre quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. sono demandate alla società di revisione UHY Bompani Srl con sede in Milano via Telesio, 2 (c.f. - pi. 10787050151).

La presente relazione è, quindi, costituita unicamente dalla sezione "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, codice civile".

#### **A) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

*Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i. la tipologia dell'attività svolta;
- ii. la sua struttura organizzativa e contabile e tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati.

Quanto sopra constatato può essere riscontrato dalle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2020) e quello precedente (2019).

Le attività svolte dal Collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

*Attività svolta*

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

*In particolare:*

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci, alle adunanze dell'organo amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Durante le verifiche periodiche, il Collegio sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Il Collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali è sempre stato supportato dai professionisti esterni di provata esperienza;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Abbiamo acquisito inoltre conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo segnaliamo che le procedure amministrative vengono attuate con l'assistenza del consulente fiscale. Segnaliamo inoltre che il C.d.A della cooperativa ha deliberato l'adozione di un piano industriale pluriennale.

2. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa segnaliamo che i fatti particolarmente degni di nota sono stati riportati dagli amministratori nella relazione sulla gestione.
3. In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio sindacale può affermare che:
  - le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
  - sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
  - le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
  - non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

4. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.
5. Gli Amministratori, nella loro relazione sulla gestione, indicano e illustrano in maniera adeguata le principali operazioni, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo, anche per quanto attiene alle caratteristiche delle operazioni e ai loro effetti economici.
6. Nel corso dell'esercizio:
  - non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 c.c.;
  - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
  - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..
7. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
8. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
9. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

**B) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, inoltre l'organo amministrativo ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c..

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quinto comma, c.c. ad eccezione, per la rappresentazione degli immobili patrimonio della cooperativa oggetto di rivalutazioni monetarie e correttamente evidenziato in nota integrativa nel rispetto dell'art. 10, Legge 72/1983;

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale. A tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, del Codice civile il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore significativo iscritto al punto B-I-1) dell'attivo;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, del Codice civile il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio sindacale non ha nulla da osservare, facendo, peraltro, notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.

Lo stato patrimoniale si riassume nei valori riepilogati nelle tabelle di pagina seguente.

Attività	euro 60.173.416
Passività	euro 19.378.227
Patrimonio netto, escluso utile(perdita) d'esercizio	euro 40.210.082
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	euro 585.107

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	euro 3.006.638
Costi della produzione (costi non finanziari)	euro 2.243.075
<b>Differenza</b>	<b>euro 763.563</b>
Proventi e oneri finanziari	euro (173.875)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	euro 9.703
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>euro 599.391</b>
Imposte sul reddito	euro 14.284
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>euro 585.107</b>

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

### **C) Risultato dell'esercizio sociale**

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro **585.107**. Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa. Per i risultati della revisione legale al bilancio si rimanda all'apposita relazione emessa dalla società di revisione UHI Bompani Srl.

### **D) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale**

Di seguito attestiamo che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità, utilizzati dagli Amministratori sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione.

In sostanza il Collegio attesta che, nell'esercizio 2020, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A181756 categoria Edilizie di Abitazione.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci.

Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori nella Nota integrativa in cui si evidenzia che la percentuale di attività riferibile ai soci è pari al 98,14 %.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione e/o recessi. Nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad euro 14.457.603.

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.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è pari ad euro 74.595,57.

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto, pari a 0,38 rispetta pertanto i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CIRC 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella nota integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale così come previsto dalle linee guida di Legacoop, si dà atto che al 31 dicembre 2020 i dati sono i seguenti:

<b>Prestito soci:</b>	<b>euro 14.457.603</b>
Disponibilità liquide	euro 2.000.920
Titoli	euro 620.673
Crediti	euro 528.056
<b>Totale disponibilità</b>	<b>euro 3.149.649</b>
<b>Rapporto tra prestito e fonti liquide</b>	<b>21,79 %</b>

**E) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'Assemblea dei Soci della **Cooperativa di abitanti Settimo Milanese Soc. Coop** di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

Settimo Milanese, 10 giugno 2021

**Il Collegio Sindacale**

Dott. Ivan Orlandi (Presidente)

Rag. Attilio Pietro Panzetti (Sindaco effettivo)

Dott. Michele Matteo Romano (Sindaco effettivo)

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE  
Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi  
dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.15 della Legge 31  
gennaio 1992, n. 59

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART.15  
DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59**

Ai Soci della  
**COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE**  
Via Libertà, 23  
Settimo Milanese (MI)

ed alla **Lega Nazionale Cooperative e Mutue**  
Ufficio Certificazioni

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA

ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione.

Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

### **Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione**

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 14 giugno 2021

Crowe Bompani SpA



Gabriella Ricciardi  
(Revisore legale)