

GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETA' COOP.

Sede in: via E.Perrone n 3, 10122 TORINO (TO)

Codice fiscale: 01796560017

Numero REA: TO 453685

Partita IVA: 01796560017

Capitale sociale: Euro 188.100

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Settore attività prevalente (ATECO): 411000

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: No

Bilancio al 31/12/2020

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2020	al 31/12/2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	38.952	40.766
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	38.952	40.766
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di sviluppo	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	10.521	8.172
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	2.084.366	2.268.240
Totale immobilizzazioni immateriali	2.094.887	2.276.412
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	324.511.858	316.396.113
2) impianti e macchinario	107.689	44.057
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	101.971	95.165
5) immobilizzazioni in corso e acconti	5.554.346	12.989.165
Totale immobilizzazioni materiali	330.275.864	329.524.500
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	881.981	909.742
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	10.169	12.751
Totale partecipazioni	892.150	922.493
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	922.397	1.422.397
Totale crediti verso imprese collegate	922.397	1.422.397
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.030	14.030
esigibili oltre l'esercizio successivo	394.383	408.016
Totale crediti verso altri	408.413	422.046
Totale crediti	1.330.810	1.844.443
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.222.960	2.766.936
Totale immobilizzazioni (B)	334.593.711	334.567.848
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	17.219.602	10.826.852
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	17.219.602	10.826.852

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.419.358	1.019.995
esigibili oltre l'esercizio successivo	632.217	715.050
Totale crediti verso clienti	2.051.575	1.735.045
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	193.318	188.822
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	193.318	188.822
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.487.683	2.156.434
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	2.487.683	2.156.434
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.841.564	4.126.662
esigibili oltre l'esercizio successivo	374.478	459.498
Totale crediti verso altri	4.216.042	4.586.160
Totale crediti	8.948.618	8.666.461
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6) altri titoli	-	-
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.978.882	1.848.410
2) assegni	-	5.000
3) danaro e valori in cassa	16.733	21.878
Totale disponibilità liquide	3.995.615	1.875.288
Totale attivo circolante (C)	30.163.835	21.368.601
D) Ratei e risconti	568.540	627.220
Totale attivo	365.365.038	356.604.435
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	188.100	185.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	50.196.655	47.089.667
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
Varie altre riserve	110.616.135	110.616.135
Totale altre riserve	110.616.135	110.616.135
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-

Totale debiti	125.757.380	121.289.916
E) Ratei e risconti	50.956.716	52.972.297
Totale passivo	365.365.038	356.604.435

Conto economico

	al 31/12/2020	al 31/12/2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.315.653	12.137.572
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.392.750	6.086.846
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	76.971	49.780
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.003.535	3.381.883
altri	5.667.299	5.816.885
Totale altri ricavi e proventi	8.670.834	9.198.768
Totale valore della produzione	27.456.208	27.472.966
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	56.280	92.648
7) per servizi	15.511.734	16.079.706
8) per godimento di beni di terzi	126.932	128.678
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.144.918	1.127.976
b) oneri sociali	420.712	407.668
c) trattamento di fine rapporto	89.101	87.600
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	24.612	34.668
Totale costi per il personale	1.679.343	1.657.912
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	187.526	190.560
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	304.742	299.557
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	149.727	411.566
Totale ammortamenti e svalutazioni	641.995	901.683
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	37.659	499.101
13) altri accantonamenti	1.009.275	961.945
14) oneri diversi di gestione	961.160	1.126.563
Totale costi della produzione	20.024.378	21.448.236
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.431.830	6.024.730
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	22.055	25.023
Totale proventi da partecipazioni	22.055	25.023
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	21.725	28.632
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	21.725	28.632
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	18.732	2.419
Totale proventi diversi dai precedenti	18.732	2.419
Totale altri proventi finanziari	40.457	31.051
17) interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	-	-

Totale debiti	125.757.380	121.289.916
E) Ratei e risconti	50.956.716	52.972.297
Totale passivo	365.365.038	356.604.435

Conto economico

	al 31/12/2020	al 31/12/2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.315.653	12.137.572
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.392.750	6.086.846
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	76.971	49.780
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	3.003.535	3.381.883
altri	5.667.299	5.816.885
Totale altri ricavi e proventi	8.670.834	9.198.768
Totale valore della produzione	27.456.208	27.472.966
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	56.280	92.648
7) per servizi	15.511.734	16.079.706
8) per godimento di beni di terzi	126.932	128.678
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.144.918	1.127.976
b) oneri sociali	420.712	407.668
c) trattamento di fine rapporto	89.101	87.600
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	24.612	34.668
Totale costi per il personale	1.679.343	1.657.912
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	187.526	190.560
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	304.742	299.557
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	149.727	411.566
Totale ammortamenti e svalutazioni	641.995	901.683
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	37.659	499.101
13) altri accantonamenti	1.009.275	961.945
14) oneri diversi di gestione	961.160	1.126.563
Totale costi della produzione	20.024.378	21.448.236
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	7.431.830	6.024.730
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	22.055	25.023
Totale proventi da partecipazioni	22.055	25.023
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	21.725	28.632
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	21.725	28.632
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	18.732	2.419
Totale proventi diversi dai precedenti	18.732	2.419
Totale altri proventi finanziari	40.457	31.051
17) interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	-	-

verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	1.701.854	1.882.105
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.701.854	1.882.105
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-1.639.342	-1.826.031
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	428.669	151.998
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	428.669	151.998
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-428.669	-151.998
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	5.363.819	4.046.701
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	347.618	708.717
imposte relative a esercizi precedenti	2.224.776	134.905
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.572.394	843.622
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.791.425	3.203.079

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.791.425	3.203.079
Imposte sul reddito	2.572.394	843.622
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	1.661.397	1.851.054
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-22.055	-25.023
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-67.901	-10.561
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	6.935.260	5.862.171
Accantonamenti ai fondi	1.196.660	1.872.612
Ammortamenti delle immobilizzazioni	492.268	490.117
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	440.797	189.818
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.129.725	2.552.547
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	9.064.985	8.414.718
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-6.392.750	-1.822.392
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-338.390	283.040
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-2.163.627	1.544.734
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	58.680	-151.833
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-2.015.581	863.978
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	6.918.549	4.601.561
Totale variazioni del capitale circolante netto	-3.933.119	5.319.088
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.131.866	13.733.806
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-1.661.397	-1.851.054
(Imposte sul reddito pagate)	-58.873	-62.503
Dividendi incassati	22.055	25.023
(Utilizzo dei fondi)	-362.799	-842.367
Totale altre rettifiche	-2.061.014	-2.730.901
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.070.852	11.002.905
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.303.186	-8.054.655
Disinvestimenti	391.952	89.636
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-6.001	-4.595
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-86.356
Disinvestimenti	112.225	27.182
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-805.010	-8.028.788
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.371.055	-2.516.366

Accensione finanziamenti	1.250.153	464.342
(Rimborso finanziamenti)	-2.675.546	-1.651.682
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	4.914	-16.456
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-96.091	-7.120
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-145.515	-3.727.282
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.120.327	-753.165
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.848.410	2.608.684
Assegni	5.000	
Danaro e valori in cassa	21.878	19.769
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.875.288	2.628.453
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.978.882	1.848.410
Assegni		5.000
Danaro e valori in cassa	16.733	21.878
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.995.615	1.875.288

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2020

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti.

La presente Nota integrativa è articolata nei seguenti punti:

- criteri generali;
- criteri di valutazione e principi contabili applicati;
- consistenze, variazioni delle singole poste di bilancio e relativi commenti.

CRITERI GENERALI

Nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non lucrativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue, nonché dell'inserimento della società de qua nell'albo delle cooperative a mutualità prevalente come documentato nell'apposito prospetto predisposto in conformità al disposto di cui al primo comma dell'articolo 2513 Codice Civile.

I criteri utilizzati per la valutazione delle voci del bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile che risultano coerenti con quelli applicati negli esercizi precedenti anche in considerazione delle modifiche intervenute a seguito dell'emanazione del D.Lgs 139/2015 e dell'aggiornamento dei principi contabili ad eccezione di quanto di seguito riportato.

L'esercizio precedente è stato riportato a comparazione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 come richiesto dalla Legge.

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'articolo 2426 del Codice Civile e non sono difforni da quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio ad eccezione di quanto sopra indicato.

La Cooperativa non si è avvalsa della possibilità prevista dall'articolo 2423 Ter del Codice Civile di raggruppare le voci di Bilancio contraddistinte da numeri arabi.

La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo i consueti criteri prudenziali e nella prospettiva della continuazione dell'attività della Cooperativa per il conseguimento degli scopi sociali e quindi per il soddisfacimento dei bisogni dei soci e delle loro famiglie, anche attraverso il rafforzamento patrimoniale della Cooperativa stessa.

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale (*"going concern"*), non sussistendo incertezze significative a riguardo, in quanto gli Amministratori hanno verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Cooperativa di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro alla luce anche di quanto dettagliatamente descritto nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale" nella Relazione sulla gestione degli Amministratori. Così come riportato in tale paragrafo della Relazione sulla gestione, gli Amministratori hanno inoltre effettuato una valutazione dei possibili impatti attesi per il prossimo esercizio 2021 sulla Società dovuti all'emergenza sanitaria "*Covid 19*" tuttora in corso; considerando le condizioni di incertezza e le informazioni disponibili ad oggi, gli stessi hanno concluso come ragionevolmente essa non possa compromettere la continuità aziendale.

Il bilancio tiene conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la data di chiusura e fino alla data della sua redazione da parte del Consiglio di Amministrazione e sarà cura, dello stesso Consiglio, portare a conoscenza dell'Assemblea quei rischi e quelle perdite che dovessero essere ulteriormente rilevati fino alla data della sua convocazione. Con riferimento ai punti 18, 19, 19 bis, 20, 21 e 22 dell'art. 2427 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione conferma che le fattispecie non hanno riguardato la presente Cooperativa.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI APPLICATI

Immobilizzazioni materiali e immateriali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e vi sono incluse le rivalutazioni economiche effettuate in alcuni esercizi precedenti.

I valori di bilancio degli immobili sono conformi al loro valore d'uso, attuale e nella prospettiva del loro futuro impiego, per cui non si è resa necessaria alcuna svalutazione. Anche dal raffronto tra il costo in bilancio e lo stimato valore di mercato non sono emerse esigenze di svalutazione.

Con specifico riferimento alla valutazione degli indicatori di perdita di valore conseguenti all'emergenza sanitaria gli amministratori hanno effettuato un'attenta analisi dei flussi finanziari prospettici e, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, hanno concluso che il valore delle immobilizzazioni al 31 dicembre 2020 sia recuperabile attraverso i flussi finanziari futuri.

Il costo di produzione per gli immobili comprende il costo di quelle risorse, anche interne alla Cooperativa, utilizzate per i diversi interventi costruttivi, risorse umane e finanziarie che, attribuite alle diverse stazioni appaltanti, sulla base del loro effettivo utilizzo, hanno consentito una politica perequativa dei costi costruttivi ed una migliore realizzazione dello scopo mutualistico della Cooperativa.

I costi indiretti sono stati pertanto attribuiti alle diverse stazioni appaltanti in proporzione all'attività che si è resa necessaria per il coordinamento dei lavori di costruzione, così come deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

Immobilizzazioni finanziarie

La Cooperativa possiede partecipazioni che, acquisite per il miglior conseguimento delle proprie finalità, non hanno carattere temporaneo e sono, pertanto, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Le partecipazioni, possedute direttamente dalla Cooperativa e riguardanti imprese mutualistiche consortili o altre imprese operanti nell'ambito della cooperazione, sono state valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per tenere conto delle variazioni del patrimonio netto intervenute.

Le immobilizzazioni che, alla data della chiusura dell'esercizio risultano iscritte ad un valore superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio di valutazione del patrimonio netto, e se tale minor valore viene valutato durevole nel tempo, vengono iscritte a tale minor valore.

I crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono rappresentate principalmente da crediti verso società partecipate e valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Anche ai fini di soddisfare alle richieste introdotte con il comma 22bis dell'art. 2427 del Codice Civile si precisa che tutte le operazioni realizzate con parti correlate, sono state concluse sostanzialmente a normali condizioni di mercato pur nell'ambito di quanto previsto dalle normative settoriali statali e/o regionali che concernono l'ambito di operatività della Cooperativa.

Rimanenze

Nel valore delle rimanenze sono inclusi gli interventi in corso di realizzazione relativi alla costruzione di abitazioni civili denominati Social Housing, finanziati con i fondi del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) istituito da CDP Investimenti Sgr.

I costi diretti di costruzione comprendono:

- costi per oneri di urbanizzazione e acquisizione area;
- costi per appalto dei lavori;
- costi di progettazione, consulenza, assistenza e servizi generali;
- eventuali oneri finanziari relativi al solo periodo di costruzione a fronte di finanziamenti accesi specificatamente.

Si specifica che non vi sono state rimanenze per le quali si siano verificate riduzioni del valore di mercato a causa del Covid-19 al di sotto del valore di carico.

Crediti e debiti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Per i crediti non è applicato il criterio del costo ammortizzato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero eventuali costi di transazione e commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure quando i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Per i crediti sorti nel periodo precedente al 1° gennaio 2016 si è ritenuto di utilizzare la deroga che consente di contabilizzare tali crediti al presumibile valore di realizzo.

Il valore dei crediti è ridotto a quello di presunto realizzo mediante l'iscrizione di un apposito fondo di svalutazione, tenendo in considerazione l'anzianità dei crediti e le condizioni economiche generali di settore.

Con specifico riferimento all'attuale contesto di emergenza sanitaria, si segnala come non siano emerse particolari criticità negli incassi dai clienti.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando i suoi effetti risultano irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi) o perchè le differenze tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Per le modalità di applicazione del criterio del costo ammortizzato vedasi quanto detto con riferimento ai crediti.

I debiti commerciali originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, cioè la prestazione è stata effettuata.

Si specifica che non vi sono state modifiche nell'ammontare o nelle condizioni di pagamento dei debiti, né violazioni di clausole contrattuali connesse all'attuale pandemia da Covid-19.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti aventi natura determinata, esistenza certa o probabile.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato riflette la passività maturata nei confronti di tutto il personale dipendente in base alle norme vigenti ed ai contratti di lavoro.

Tale passività è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti attivi e passivi sono relativi a quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economico-temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate al loro valore contrattuale.

Le garanzie prestate sono rappresentate da fidejussioni rilasciate a favore di terzi in applicazione di disposizioni contrattuali.

Gli impegni si riferiscono ad obbligazioni derivanti da contratti stipulati che non hanno trovato ancora esecuzione.

Ai sensi e per gli effetti di cui al n. 22 ter dell'articolo 2427 del Codice Civile, non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, salvo quanto previsto dalla normale operatività della Cooperativa nel suo specifico settore per quanto attiene al soddisfacimento delle condizioni risultanti delle leggi di finanziamento utilizzate o dalle convenzioni stipulate con gli enti locali.

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte della società partecipata.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale.

In caso di significative differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 emanato dall'O.I.C., le imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Eventuali variazioni di stima (comprese le variazioni di aliquota) vengono allocate tra le imposte a carico dell'esercizio.

Non sono effettuati accantonamenti di imposte differite a fronte di fondi o riserve tassabili in caso di distribuzione in quanto detta distribuzione è allo stato incompatibile con le agevolazioni di legge ottenute.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2427 bis Codice Civile, si dà atto che nel bilancio della Cooperativa non sono iscritti strumenti finanziari ad un valore superiore al loro fair value.

Altre informazioni

Si evidenzia che la Legge Regionale del 26 marzo 2019 n. 10 all'art. 1 ha modificato il 5° comma della Legge regionale n. 28/76 introducendo la possibilità, a decorrere dalle rivalutazioni 2020, di trattenere a titolo definitivo un ulteriore 10% delle somme che la cooperativa è tenuta a versare alla Regione Piemonte. Tale possibilità è consentita a seguito delle situazioni urgenti ed indifferibili evidenziate nel bilancio della cooperativa.

A tale fine il Consiglio di Amministrazione evidenzia che nel corso del 2020 ha valutato le criticità e fatto ricorso alla possibilità di trattenersi tale somma per le seguenti motivazioni:

- aumento delle morosità per somme dovute dai soci a causa della perdita di lavoro o messa in cassa integrazione;
- proroga delle procedure legate ai provvedimenti di sfratto in corso, consentendo di fatto al socio inadempiente l'uso dell'alloggio senza alcun pagamento;
- necessità di interventi per affrontare le nuove "fragilità abitative";
- un calo del valore delle locazioni sul libero mercato, ed in particolare nelle aree più decentrate rispetto a Torino, con conseguente maggior rilascio degli alloggi ubicati in dette aree e maggiore difficoltà nell'assegnazione degli stessi ai nuovi soci.

- oneri sostenuti dalla società per adeguamento dei locali alle nuove misure di prevenzione e contenimento del virus.

Stato di emergenza sanitaria da Covid-19

Indubbiamente l'accadimento più rilevante che ha caratterizzato l'esercizio 2020 è stata la situazione di emergenza sanitaria COVID-19 venutasi a creare dal febbraio dello scorso anno che ha comportato i disagi che ormai ben si conoscono.

Nel corso dell'esercizio si è ovviamente cercato di cogliere differenti "aiuti" e opportunità offerti dalla normativa specificamente emanata al riguardo, tra i quali probabilmente il più importante, per l'attività svolta è stato quello di consentire una moratoria dei mutui prevista dall'articolo 56, D.L. 18/2020 c.d. "Cura Italia". Più in particolare, si riportano nel seguito alcune considerazioni ed informazioni specifiche sulle aree di bilancio potenzialmente impattate dal COVID-19; le specifiche aree tematiche individuate sono di seguito riepilogate:

- con riferimento alla moratoria dei mutui prevista dall'articolo 56, D.L. 18/2020 c.d. "Cura Italia" la Cooperativa ha sospeso il pagamento dei mutui in scadenza dal 30/04/2020;
- come previsto con deliberazione del 4/5/2020 "Piano Riparti Piemonte" della Giunta Regionale del Piemonte la Cooperativa ha beneficiato del differimento del versamento del pagamento del 50% delle rate di restituzione ex art. 9 L.R. 28/1976 dovute alla Regione Piemonte
- si è usufruito dell'esonero del versamento del saldo IRAP relativo all'esercizio 2019 e del I acconto IRAP 2020 per un importo complessivo pari a 24.320 Euro;
- si è beneficiato del credito d'imposta per investimenti in nuovi beni strumentali di cui all'art. 1 commi 1051-1063 della Legge 178 del 30 dicembre 2020 per complessivi 7.788 Euro;

Come già riportato nel precedente paragrafo "Criteri di valutazione":

- si segnala come non vi siano state rimanenze per le quali si siano verificate particolari riduzioni del valore di mercato al di sotto del valore di carico;
- si segnala infine come non vi siano state modifiche nell'ammontare o nelle condizioni di pagamento dei debiti, né violazioni di clausole contrattuali connesse all'attuale pandemia da Covid-19.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

La voce accoglie il credito verso i soci per capitale sociale ancora da versare.

Analisi delle variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Crediti per versamenti dovuti e richiamati	Totale crediti per versamenti dovuti
Valore di inizio esercizio	40.766	40.766
Variazioni nell'esercizio	-1.814	-1.814
Valore di fine esercizio	38.952	38.952

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

L'importo, pari a 2.095 mila euro, si riferisce principalmente per euro 847 mila all'importo dell'immobile avuto in comodato dall'Opera Barolo che verrà ammortizzato in 28 anni in base alla durata residua del comodato dal momento dell'entrata in funzione del bene, e per euro 1.237 mila dal diritto di superficie acquisito dalla SGR Investire SpA nell'esercizio 2016 sull'immobile di Alba la cui durata di tale diritto è di 13 anni.

La voce accoglie, inoltre, il costo del software gestionale e le relative licenze utilizzate dalla cooperativa.

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento sono le seguenti:

Software	33%
Licenze	33%
Diritto di superficie	durata del diritto 13 anni
Immobile in comodato	durata del comodato 28 anni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	222.804	3.160.293	3.383.097
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	214.632	892.053	1.106.685
Valore di bilancio	8.172	2.268.240	2.276.412
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	3.652	183.874	187.526
Altre variazioni	6.001		6.001
Totale variazioni	2.349	-183.874	-181.525
Valore di fine esercizio			
Costo	228.805	3.160.293	3.389.098
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	218.284	1.075.927	1.294.211
Valore di bilancio	10.521	2.084.366	2.094.887

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali accolgono gli immobili, gli impianti e macchinari, i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio.

Le aliquote di ammortamento applicate, ridotte al 50% per il primo esercizio di entrata in funzione dei beni nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio, rispecchiano la residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni materiali e sono state stimate corrispondenti alle aliquote ordinarie stabilite dalla normativa fiscale.

Gli immobili destinati ai soci assegnatari non vengono ammortizzati in quanto la manutenzione eseguita consente di mantenere il valore di iscrizione a bilancio.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopraccitati, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

- Immobili 3%
- Impianti e macchinari 15%
- Attrezzature industriali e commerciali 15%
- Altri beni
 - Mobili 12%
 - Automezzi 25%
 - Macchine d'ufficio 20%

I beni di costo unitario sino ad euro 516,46, suscettibili di autonoma utilizzazione, sono stati ammortizzati completamente nell'esercizio. Si rileva, tuttavia, che l'ammontare complessivo di tali beni, è scarsamente significativo rispetto al valore complessivo delle immobilizzazioni materiali e dell'ammortamento delle stesse.

Nelle tabelle riportate nelle pagine seguenti vengono messi in evidenza i movimenti subiti dalle immobilizzazioni così come richiesto dal punto 2 dell'articolo 2427 del Codice Civile:

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	317.199.677	51.699	246.360	12.989.165	330.486.901
Rivalutazioni	570.604				570.604
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.374.168	7.642	151.195		1.533.005
Valore di bilancio	316.396.113	44.057	95.165	12.989.165	329.524.500
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	8.725.039	74.450	15.488	1.227.075	10.042.052
Riclassifiche (del valore di bilancio)				-8.612.449	-8.612.449
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	324.051			49.445	373.496
Ammortamento dell'esercizio	285.243	10.818	8.682		304.743
Totale variazioni	8.115.745	63.632	6.806	-7.434.819	751.364
Valore di fine esercizio					
Costo	325.609.156	126.149	261.848	5.554.346	331.551.499
Rivalutazioni	562.113				562.113
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.659.411	18.460	159.877		1.837.748
Valore di bilancio	324.511.858	107.689	101.971	5.554.346	330.275.864

Con riferimento al disposto dell'art. 10 della Legge n. 72 del 19 marzo 1983, si indicano i beni a fine esercizio ancora in patrimonio, per i quali in passato sono state eseguite rivalutazioni monetarie, ed i relativi importi:

IMMOBILI	COSTO INTERVENTO	RIVALUTAZIONE	TIPO DI RIVALUTAZIONE
SA 2 Torino - E 23	299.656	439	econom.-volontaria
SA 9 Torino - E 27	2.332.594	77.423	econom.-volontaria
SA 16 Torino - E 29	2.846.302	44.155	econom.-volontaria
SA 19 Grugliasco 4	3.325.968	132.621	econom.-volontaria
SA 21 Venaria 1	541.166	775	econom.-volontaria
SA 22 Moncalieri 1	2.104.389	91.539	econom.-volontaria
SA 23 Orbassano 2	1.592.069	48.650	econom.-volontaria
SA 24 Grugliasco 5	1.468.657	35.679	econom.-volontaria
SA 26 Chieri 2	1.007.505	32.364	econom.-volontaria
SA 28 Venaria 2	4.501.566	55.629	econom.-volontaria
SA 29 Mappano - Borgaro	1.264.708	9.012	econom.-volontaria
SA 30 Beinasco 1	1.222.125	22.039	econom.-volontaria
SA 31 Settimo 3	2.180.594	2.277	econom.-volontaria
SA 35 Grugliasco 6	1.190.308	253	econom.-volontaria
SA 37 Nichelino 3	1.601.158	257	econom.-volontaria
SA 40 Beinasco 2	<u>3.625.978</u>	<u>9.001</u>	econom.-volontaria
	<u>31.104.743</u>	<u>562.113</u>	

La voce "Terreni e Fabbricati" è così dettagliata:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Valore contabile al 31/12/2019	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/2020
		Incremento	Decremento	Quota di ammortamento	
SA1 TORINO (E14) V.Scialoja-R.Romoli	50.181	0	0	0	50.181
SA2 TORINO (E23) V.S.Tempia	299.656	0	0	0	299.656
SA3 SETTIMO T.SE V.G.Di Vittorio n.9-11	53.242	0	0	0	53.242
SA4 BORGARO V.Lattes, 3/5/7/9	48.353	0	0	0	48.353
SA5 GRUGLIASCO V.Vaglianti, 12/A/B	433.787	0	0	0	433.787
SA6 ORBASSANO V.Gioberti,19	56.992	0	0	0	56.992
SA7 NICHELINO V. Amendola	185.896	0	0	0	185.896
SA8 TORINO (E9) C.so Allamano	508.305	0	0	0	508.305
SA9 TORINO (E27) V.P.Cossa,280	2.332.594	0	0	0	2.332.594

SA10	SETTIMO T.SE	V.Allende	141.129	0	0	0	141.129
SA11	BORGARO	V.Vitt.di Bologna 6-8	134.168	0	0	0	134.168
SA12	COLLEGNO	V.le dei Partigiani	436.004	0	0	0	436.004
SA13	GRUGLIASCO	V.Martin Luter King	694.210	0	0	0	694.210
SA14	NICHELINO	V.Pio La Torre	370.133	0	0	0	370.133
SA15	TORINO	V. P.Cossa	43.305	0	0	6.337	36.968
"	SAN MAURO	ex Indap	18.823	0	0	1.269	17.554
"	TORINO	negozio corso Mortara	753.877	0	0	28.545	725.332
SA16	TORINO (E 29)	V.Pietro Cossa, 293	3.009.812	0	163.510	0	2.846.302
SA18	GRUGLIASCO	V.Prospero, 2-4	524.173	0	0	0	524.173
SA19	GRUGLIASCO	V.Olevano,43	3.325.968	0	0	0	3.325.968
SA20	RIVOLI	V.Edoardo Baldi, 9	300.274	0	0	0	300.274
SA21	VENARIA	V. Parini, 10	541.166	0	0	0	541.166
SA22	MONCALIERI	P.za Argiroupoli	2.185.327	0	80.938	0	2.104.389
SA23	ORBASSANO	V.Riesi	1.671.673	0	79.603	0	1.592.070
SA24	GRUGIASCO	V.Cotta 56	1.468.657	0	0	0	1.468.657
SA25	CHIERI	V.Gozzano	668.259	0	0	0	668.259
SA26	CHIERI	Str.del Ritano	1.007.505	0	0	0	1.007.505
SA28	VENARIA	P.za Michelangelo	4.501.566	0	0	0	4.501.566
SA29	MAPPANO	V.Tibaldi	1.264.707	0	0	0	1.264.707
SA30	BEINASCO	V.Schifani	1.222.124	0	0	0	1.222.124
SA31	SETTIMO T.SE	V. Rio San Gallo	2.180.594	0	0	0	2.180.594
SA35	GRUGLIASCO	V. Riesi 10/a	1.190.308	0	0	0	1.190.308
SA37	NICHELINO 3	Via Cacciatori	1.601.158	0	0	0	1.601.158
SA40	BEINASCO	Via Schifani	3.625.978	0	0	0	3.625.978
SA41	SETTIMO 4	Via Courgné	2.224.631	0	0	0	2.224.631
SA42	SETTIMO T.SE	Via Ariosto 30	2.960.866	0	0	0	2.960.866
SA43	ORBASSANO 3	Via Po	1.342.319	0	0	0	1.342.319
SA44	COLLEGNO 2	P.za Pertini, 8	1.811.838	0	0	0	1.811.838
SA45	BORGARO 3	Via Risorgimento	1.290.956	0	0	0	1.290.956
SA47	TORINO	Via Portofino	4.552.485	0	0	0	4.552.485
SA48	CHIERI	Via Bodoni, 15	2.602.528	0	0	0	2.602.528
SA49	COLLEGNO	C.so Francia, 129	4.385.493	10.860	0	0	4.396.353
SA50	TORINO	Via S. Secondo, 4	1.826.404	0	0	0	1.826.404
SA51	SAN MAURIZIO	V. Alessandria 21	56.030	0	0	0	56.030
SA52	CIRIE' 1	V. Zaffiri 5/7/9	1.019.220	0	0	0	1.019.220
SA53	CIRIE' 2	V. Biaune 17	1.006.092	0	0	0	1.006.092
SA54	CASELLE T.SE	V. Vernone 80	997.517	0	0	0	997.517
SA55	TORINO	Via Petrella / Via Petracqua	2.226.007	0	0	0	2.226.007

SA56 TORINO	Via Ivrea / Via Cavagnolo	7.096.556	0	0	0	7.096.556
SA57 TROFARELLO	Via Garibaldi / Via Rigolfo	9.092.620	0	0	0	9.092.620
SA58 BORGARO	Via Perotti, 13	2.172.632	5.352	0	0	2.177.984
SA59 BEINASCO	Via Orbassano-Giambone	2.818.754	0	0	0	2.818.754
SA60 CHIERI	Via Bodoni	2.906.859	0	0	0	2.906.859
SA61 TORINO SPINA4	Via Fossata-Cigna	8.953.808	19.263	0	0	8.973.071
SA62 COLLEGNO	C.so Francia, 131/133/135	4.126.779	0	0	0	4.126.779
SA63 CASELLE T.SE	Viale Bona	1.884.425	0	0	0	1.884.425
SA64 SETTIMO T.SE	Via Montenero	5.588.198	0	0	0	5.588.198
SA65 ORBASSANO	Via Po, 42	2.276.432	0	0	0	2.276.432
SA66 BORGARO	Viale Martiri della Libertà	1.577.451	0	0	0	1.577.451
SA67 BORGARETTO	P.za Kennedy	1.142.397	0	0	0	1.142.397
SA68 VOLVERA	Area Ce 2	1.264.082	0	0	0	1.264.082
SA69 PINEROLO	Ex area "Foro Boario"	1.054.427	0	0	0	1.054.427
SA70 TORINO	Via Livorno (Spina 3)	15.007.229	5.000	0	0	15.012.229
SA71 ORBASSANO	Via Po	1.296.716	0	0	0	1.296.716
SA72 TORINO	Piazza Ghirlandaio	1.993.126	0	0	0	1.993.126
SA73 CHIERI	Via Castaldi/Via Revigliasco	1.328.229	0	0	0	1.328.229
SA74 TORINO	Via Tasca	4.804.426	0	0	0	4.804.426
SA75 TORINO	Villaggio olimpico Torre Monaco	15.519.525	16.026	0	0	15.535.551
SA76 TORINO	Villaggio olimpico Edif E	5.551.646	13.792	0	0	5.565.438
SA77 TORINO	Villaggio olimpico Edif D	3.376.768	0	0	0	3.376.768
SA78 TORINO	Villaggio olimpico Edif F	2.351.449	0	0	0	2.351.449
SA79 SETTIMO T.SE	Via Colle dell'Assietta	3.029.459	0	0	0	3.029.459
SA80 TORINO	Via Portofino	1.320.731	0	0	0	1.320.731
SA81 BEINASCO	Via De Gasperi	279.982	0	0	0	279.982
SA82 BORGARETTO	Via A. Moro	78.833	0	0	0	78.833
SA83 RIVOLI	Via Gatti	542.152	0	0	0	542.152
SA84 NICHELINO	P.zza Dalla Chiesa	3.929.731	0	0	0	3.929.731
SA85 VENARIA	Via Amati	3.542.821	0	0	0	3.542.821
SA86 TORINO	Via Artom	6.196.560	0	0	0	6.196.560
SA286 TORINO	Via Artom (aspi)	4.840.832	0	0	170.853	4.669.979
SA87 PINEROLO	Zona CP9	1.195.834	0	0	0	1.195.834
SA88 CARMAGNOLA	Via Roma	2.516.878	0	0	0	2.516.878
SA89 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2)	7.031.391	5.894	0	0	7.037.285
SA90 CHIERI	Via Conte Rossi di Montelera	5.354.281	0	0	0	5.354.281
SA91 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VII	4.695.714	19.755	0	0	4.715.469
SA92 ORBASSANO	area Chiavazza	4.879.926	0	0	0	4.879.926
SA93 CARMAGNOLA	Via Valperga	2.692.952	0	0	0	2.692.952

SA94 CARMAGNOLA	Via Rubatto	2.170.562	0	0	0	2.170.562
SA95 VILLANOVA D'ASTI	Strada Zabert	1.627.782	0	0	0	1.627.782
SA96 BORGARO	Via Garibaldi - UMI VIII	5.557.482	12.922	0	0	5.570.404
SA97 ORBASSANO	Ex Autocentro	5.250.350	0	0	0	5.250.350
SA98 CHIVASSO	Lotto E	2.160.358	0	0	0	2.160.358
SA99 BEINASCO	via Rossini (fornaci)	3.436.005	0	0	0	3.436.005
SA102 CHIVASSO	Lotto F	2.174.704	0	0	0	2.174.704
SA103 ORBASSANO	Arpini	3.660.012	0	0	0	3.660.012
SA104 RIVOLI	Via Maiasco	2.868.486	0	0	0	2.868.486
SA105 GRUGLIASCO	Il Borgo "A" e "B"	5.493.429	0	0	0	5.493.429
SA106 VILLANOVA ASTI	Strada Zabert lotto 2	1.970.401	0	0	0	1.970.401
SA107 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto SP)	3.236.746	3.216	0	0	3.239.962
SA108 CIRIE	Via Ricardesco	1.043.906	0	0	0	1.043.906
SA109 CARMAGNOLA	Via Valperga (ex musetta)	3.122.655	0	0	0	3.122.655
SA111 PORTE	Via Nazionale	2.934.506	0	0	0	2.934.506
SA112 CIRIE	Via De Gasperi	2.936.404	0	0	0	2.936.404
SA114 CARMAGNOLA	Via Valperga lotto 2	3.057.818	0	0	0	3.057.818
SA115 BEINASCO	Via Orbassano (anziani)	2.436.175	0	0	0	2.436.175
SA116 GRUGLIASCO	Corso M L King	5.682.528	0	0	0	5.682.528
SA117 SETTIMO	Via Colle dell'Assietta (lotto 2B)	4.305.383	0	0	0	4.305.383
SA 118 ORBASSANO	Slargo Mameli Goffredo 1 - 2 - 3	0	8.612.449	0	0	8.612.449
SA120 SETTIMO	Via Assietta (ex Rosso Guarini)	3.324.669	0	0	0	3.324.669
SA122 GRUGLIASCO	Via Napoli	3.814.010	0	0	0	3.814.010
SA222 GRUGLIASCO	Negozi	201.344	0	0	6.749	194.595
SA123 ORBASSANO	Arpini (ex Rosso Guarini) via Schifani 12 (ex Quercia Verde)	3.720.024	0	0	0	3.720.024
SA126 BEINASCO		1.220.510	0	0	0	1.220.510
SA127 BEINASCO	Via Dolci 2 (ex Quercia Verde)	1.092.954	0	0	0	1.092.954
SA128 BEINASCO	Via Marconi 13 (ex Quercia Verde)	792.894	0	0	0	792.894
SA129 GRUGLIASCO	Corso F.lli Cervi (maroncelli)	2.200.714	0	0	0	2.200.714
SA 131 CHIVASSO	Via Berruti (ex Coop Casa Chivasso)	3.383.063	510	0	0	3.383.573
SA132 SETTIMO	Via Leini (ex Siva)	8.679.344	0	0	0	8.679.344
SA 201 DRUENTO NEGOZI	Piazza del filatoio	2.375.994	0	0	71.490	2.304.504
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI						
TERRENI E FABBRICATI		316.396.113	8.725.039	324.051	285.243	324.511.858

Nel corso dell'esercizio le variazioni in aumento sono dovute principalmente al giroconto da Immobili in Corso a Fabbricati dell'intervento di Orbassano, Slargo Mameli e della quota rifacimento facciate negli interventi di cui si è beneficiato del Bonus Facciate ai sensi della Legge 160/2019 e s.m.i. relativamente alla quota rimasta in capo alla Cooperativa.

I decrementi sono relativi alle alienazioni effettuate nell'esercizio come indicato successivamente nel paragrafo "APPLICAZIONE DELLA LEGGE 179 del 1992".

La voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" è così dettagliata:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI					
UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Valore contabile al 31/12/19	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/20
		riclassifica e/o giroconto	Incremento	Decremento	
SA113 ORBASSANO Anna Frank	767.310	0	329.140	0	1.096.450
SA118 ORBASSANO Strada Volvera lotto 2	8.602.211	(8.612.449)	10.238	0	0
SA119 CARMAGNOLA Via Valperga lotto 5	2.283.196	0	790.347	49.445	3.024.098
TOTALE IMMOBILI NON DEFINITI	11.652.717	(8.612.449)	1.129.725	49.445	4.120.548
Acconto area DRUENTO cdq 2	251.088	0	0	0	251.088
Acconto area Bruino	203.807	0	0	0	203.807
Area Piossasco Via Paperia	728.401	0	0	0	728.401
TOTALI ACCONTI AREA	1.183.296	0	0	0	1.183.296
Acconti caldaie conto termico	153.152	0	97.350	0	250.502
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO ED ACCONTI	12.989.165	(8.612.449)	1.227.075	49.445	5.554.346

Gli incrementi delle "immobilizzazioni in corso" sono relativi alla rilevazione dei costi diretti e indiretti sostenuti per la realizzazione degli immobili quali gli stati avanzamento lavori, i costi tecnici di progettazione consulenza ed assistenza professionale, l'acquisizione di aree per nuovi programmi costruttivi, oneri di urbanizzazione. I decrementi si riferiscono principalmente al giroconto dell'immobile in corso di realizzazione in Orbassano Strada Volvera nei "Fabbricati".

Immobilizzazioni finanziarie**Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati****Partecipazioni**

Le partecipazioni sono state valutate con il metodo del costo rettificato in caso di perdita permanente di valore, al fine di adeguare il valore delle stesse con la quota di patrimonio netto possedute.

Tali partecipazioni sono state classificate tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto rappresentano investimenti duraturi operati prevalentemente per motivi strategici.

L'elenco delle partecipazioni richiesto al punto 5 dell'art. 2427 Codice Civile e le informazioni richieste al comma 3 dell'art. 2426 Codice Civile vengono fornite nelle tabelle delle pagine successive.

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.453.797	23.962	2.477.759
Svalutazioni	1.544.055	11.211	1.555.266
Valore di bilancio	909.742	12.751	922.493
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	500.000		500.000
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	428.669		428.669
Altre variazioni	-99.092	-2.582	-101.674
Totale variazioni	-27.761	-2.582	-30.343
Valore di fine esercizio			
Costo	2.854.705	21.380	2.876.085
Svalutazioni	1.972.724	11.211	1.983.935
Valore di bilancio	881.981	10.169	892.150

PROSPETTO DELLE PARTECIPAZIONI COMPRESSE NELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARE							
Ragione sociale	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile (perdita)	Quota % posseduta	Valore a patrim. netto	Valore di bilancio
SOCIETA' COLLEGATE							
INTERCOOP s.r.l.(***)	Via Perrone n° 3, Torino	1.557.918	1.589.218	(2.790)	43,11%	685.112	671.684
BICOOP s.r.l.	Via Perrone n° 3, Torino	10.000	188.966	(854.426)	49,00%	92.593	92.593
R.D.S. Società cons. a r.l. in liquid. (**)	Corso Matteotti 47, Torino	10.000	- 14.198	(15.810)	25,00%	- 3.550	-
ASSIPIEMONTE '96 srl	Via Perrone n° 3, Torino	454.485	589.206	33.639	25,57%	150.660	117.704
Totale partecipazioni in società collegate						924.815	881.981
ALTRE SOCIETA'							
FINABITA s.p.a. (***)	Via A. Nibby n° 10, Roma	412.443	328.949	(106.928)	4,02%	13.224	7.876
COOP.CONS. CIRIACESE (***)	Via Matteotti n° 18, Cirié (TO)	2.995	248.288	(537)	0,34%	844	10
EDILCOOPER Soc.Coop.a propr. Div.(***)	Via XXIII marzo n° 21, Novara	3.598	206.984	(12.496)	7,17%	14.842	258
O.N.D.A. Società Consortile a r.l. (***)	Via Torino n° 9/6 Collegno (To)	12.000	21.557	980	16,67%	3.593	2.000
SAN PANCRAZIO Soc. cooperativa (***)	Via Perrone n° 3, Torino	5.011	23.967.862	(1.769.752)	0,50%	119.576	25
Totale partecipazioni in altre imprese						152.079	10.169
Totale partecipazioni						1.076.894	892.150

(**) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2012

(***) Ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31 dicembre 2019

I disinvestimenti riguardano le due Società partecipate, Valdocco Spa in liquidazione e Consorzio Coop Casa, che nel corso dell'esercizio 2020 hanno presentato il bilancio finale di liquidazione provvedendo alla successiva cancellazione presso il Registro delle Imprese.

Le svalutazioni pari ad euro 428.689 riguardano la partecipata Bicoop srl.

Gli incrementi pari ad euro 500.000 riguardano la conversione del finanziamento soci al versamento soci in conto capitale sempre verso la partecipata Bicoop srl.

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MOVIMENTI RELATIVI ALLE											
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE											
	Variazioni degli esercizi precedenti			Valore contabile al 31/12/2019	Variazioni dell'esercizio					Valore contabile al 31/12/2020	Rivalutazioni complessive
	Valore di iscrizione	Rivalutaz. eseguite	Svalutazioni		G/c per tipologia	Invest	Rivalutaz.	Svalutaz.	Disinvest. / Rettifiche		
Partecipazioni in:											
- società controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- società collegate	2.453.797	0	1.544.055	909.742	0	500.000	0	428.669	-99.092	881.981	0
- altre società	23.962	0	11.211	12.751	0	0	0	0	-2.582	10.169	0
Totale partecipazioni	2.477.759	0	1.555.266	922.493	0	500.000	0	428.669	-101.674	892.150	0

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza.

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	1.422.397	-500.000	922.397		922.397	
Crediti immobilizzati verso altri	422.046	-13.633	408.413	14.030	394.383	3.684
Totale crediti immobilizzati	1.844.443	-513.633	1.330.810	14.030	1.316.780	3.684

I crediti verso imprese collegate sono a fronte di specifici investimenti effettuate dalle stesse.

Tali prestiti sono fruttiferi di interessi, superiori o allineati con il tasso di interesse legale.

Su tali crediti è stato creato un fondo svalutazione crediti che nell'esercizio non ha subito movimentazioni ed è pari ad euro 541 mila.

La voce "B III 2) d) Crediti verso altri" è così composto:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Credito consorzio Onda	12.336	90.700	12.336	101.250
Credito coop Pallanza in amministrazione Controllata	0	100.000	0	100.000
Credito Abita in liquidazione	1.694	0	1.694	0
Credito caparra confirmatoria	0	300.000	0	300.000
Deposito a cauzione	0	3.683	0	6.766
Fondo svalutazione	0	(100.000)	0	(100.000)
TOTALE	14.030	394.383	14.030	408.016

Nel corso dei precedenti esercizi era stato accantonato al fondo svalutazione crediti il 100% dei crediti residui verso imprese con procedure concorsuali in corso.

Il finanziamento al consorzio Onda, pari ad originari euro 315 mila, viene restituito secondo il piano di rientro che è stato sottoscritto in data 23 febbraio 2005 che regola i rapporti fra i consorziati.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica

	Area geografica	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Totale	PIEMONTE	922.397	408.413	1.330.810
		922.397	408.413	1.330.810

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante**Rimanenze****Analisi delle variazioni delle rimanenze**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	10.826.852	6.392.750	17.219.602
Totale rimanenze	10.826.852	6.392.750	17.219.602

Rimanenze

Le rimanenze pari a euro 17.219.602 si riferiscono ai costi sostenuti per la costruzione degli interventi di:

- Alba Lotto 2 per euro 5.182.327;
- Orbassano UMI 1/A per euro 2.344.691;
- Orbassano UMI III per euro 4.699.104;
- Nichelino per euro 4.987.745

Inoltre sono presenti beni di magazzino in Coop. per euro 5.735

La variazione rispetto all'anno precedente è data dall'incremento:

per i costi sostenuti sui cantieri di:

- Alba per euro 1.960.680;
- Orbassano UMI 1/A per euro 14.068;
- Orbassano Umi III per euro 2.712.804
- Nichelino per euro 2.198.963

per i beni di magazzino in Coop. per euro 5.735.

Il decremento è dovuto alla vendita degli alloggi ad Orbassano Umi 1/A per euro 499.500.

Crediti iscritti nell'attivo circolante**Crediti**

I crediti compresi nell'attivo circolante sono direttamente collegati alle attività caratteristiche della Cooperativa. Tali crediti sono classificati nello Stato patrimoniale in relazione alla natura ed alla data di scadenza. Il valore contabile di tutti i crediti è stato rettificato, al fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.735.045	316.530	2.051.575	1.419.358	632.217
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	188.822	4.496	193.318	193.318	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.156.434	331.249	2.487.683	2.487.683	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.586.160	-370.118	4.216.042	3.841.564	374.478
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.666.461	282.157	8.948.618	7.941.923	1.006.695

La voce "C II 1) Crediti verso clienti" è così composta:

Crediti verso clienti	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Cambiali attive	45.158	632.217	51.075	715.050
Clienti	1.874.861	0	1.333.039	0
Fondo svalutazione crediti	(500.661)	0	(364.119)	0
TOTALE	<u>1.419.358</u>	<u>632.217</u>	<u>1.019.995</u>	<u>715.050</u>

Le cambiali attive sono relative alla dilazione concessa agli ex soci assegnatari per addivenire all'assegnazione in proprietà degli alloggi già avuti in godimento ai sensi della Legge 31 gennaio 1992 n° 179. Tali cambiali sono tutte ipotecarie ed al momento non si sono manifestati crediti inesigibili.

I crediti iscritti a bilancio sono rettificati dal fondo svalutazione di euro 501.673 suddiviso nel seguente modo:

- quota dedicata ai "crediti verso clienti", voce che include anche i crediti verso gli ex soci in occupazione abusiva per un importo pari ad euro 500.661;
- quota dedicata ai "crediti verso altri" (soci) per euro 1.012.

Nella voce "C II 3) Crediti verso imprese collegate" pari ad euro 193.318 sono classificati principalmente i crediti verso Bicoop s.r.l.. Il valore contabile di tale crediti è stato rettificato, al fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti che nel corso degli esercizi precedenti ha portato il saldo del prefato fondo ad euro 673 mila.

Nella voce "C II 4 bis) Crediti tributari" sono stati classificati i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria.

La voce, complessivamente pari ad euro 2.488 mila, comprende crediti per I.V.A. pari ad euro 1.041 mila, crediti per imposte dirette pari ad euro 663 mila, crediti verso Erario per Bonus Facciate per euro 776 mila e crediti verso Erario per Bonus investimenti beni strumentali per euro 8 mila.

La voce "C II 5 quater) Crediti verso altri" complessivamente accoglie crediti verso altri entro l'esercizio per euro 3.841.564 ed euro 374.478 per la quota oltre l'esercizio.

Di seguito riportiamo un dettaglio dei crediti per la voce di bilancio dando indicazione degli importi riferiti rispettivamente a crediti verso altri "non soci" ed crediti verso altri "soci".

Crediti verso altri (non soci)	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Crediti verso Regione	2.541.424		2.737.423	0
Crediti vari	256.854	38.698	292.194	37.276
TOTALE	<u>2.798.278</u>	<u>38.698</u>	<u>3.029.617</u>	<u>37.276</u>

I crediti verso Regione sono riferiti ai finanziamenti ottenuti per la realizzazione degli interventi costruttivi. Tali crediti sono esposti con l'indicazione di entro ed oltre in funzione del presumibile pagamento da parte della Regione Piemonte relativo all'avanzamento dei lavori.

Crediti verso altri (soci)	2020		2019	
	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>	<u>entro 12 mesi</u>	<u>oltre 12 mesi</u>
Cred. Sott. Fondo di mutualità	38.563	89.980	69.649	162.514
Cred. Imu anni precedenti	12.143	230.722	12.426	236.091
Cred v/soci somme dovute artt 7-47 SS	971.531	0	1.100.268	0
Crediti diversi	22.061	15.078	34.892	23.617
Fdo svalutazione crediti	-1.012	0	-120.190	0
TOTALE	<u>1.043.286</u>	<u>335.780</u>	<u>1.097.045</u>	<u>422.222</u>

I crediti per fondo di mutualità rappresentano la quota residua da versare alla Cooperativa che i soci si sono impegnati a versare con la scrittura privata sottoscritta all'atto dell'assegnazione dell'alloggio.

Non vi sono crediti la cui scadenza è superiore ai cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
PIEMONTE	2.029.469	193.318	2.487.683	4.216.042	8.926.512
ALTRE REGIONI	22.106				22.106
Totale	2.051.575	193.318	2.487.683	4.216.042	8.948.618

La precedente tabella riporta per la voce Crediti verso Clienti, il dettaglio tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte ed l'importo di clienti con sede in altre Regioni.

Disponibilità liquide**Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide**

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	1.848.410	5.000	21.878	1.875.288
Variazione nell'esercizio	2.130.472	-5.000	-5.145	2.120.327
Valore di fine esercizio	3.978.882		16.733	3.995.615

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La disponibilità liquida a fine esercizio ammonta a euro 3.996 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 2.120 mila.

Ratei e risconti attivi**RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Nei ratei e risconti attivi sono iscritti, rispettivamente, proventi di competenza dell'esercizio che si renderanno esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti nell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	42.335	-6.171	36.164
Risconti attivi	584.885	-52.509	532.376
Totale ratei e risconti attivi	627.220	-58.680	568.540

Nelle voci esposte in bilancio sono compresi i conti che, analiticamente, sono di seguito elencati:

Ratei attivi	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ratei attivi diversi	36.164	42.335
Totale	<u>36.164</u>	<u>42.335</u>

I ratei attivi diversi sono costituiti prevalentemente dal contributo termico erogato in 5 anni.

Risconti attivi	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Risconti attivi diversi	298.080	344.943
Risconti per manutenzione straordinaria	234.296	239.942
Totale	<u>532.376</u>	<u>584.885</u>

I risconti attivi diversi sono costituiti prevalentemente dal risconto generato dalla fatturazione da parte del consorzio ONDA per la gestione delle abitazioni site al secondo piano fuori terra nel complesso di Collegno "Villa 5", per una durata residua di 3 anni. A fronte di detti costi, che verranno rilasciati annualmente in quota parte, la Cooperativa incassa dei canoni con cadenza semestrale.

I risconti per manutenzione straordinaria sono descritti nella loro funzione alla voce della Nota Integrativa che descrive i ratei e risconti passivi.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto****Variazioni nelle voci di patrimonio netto****Capitale sociale**

Il Capitale Sociale della Cooperativa, rappresentato dalle azioni sottoscritte dai soci, si è modificato nel corso dell'esercizio a seguito dell'ammissione di nuovi soci e del recesso di altri nel seguente modo:

Capitale sociale		2020	2019
Capitale sociale ad inizio esercizio n°	7.400	185.000	210.800
Quote dei nuovi soci ammessi n.	222	5.550	7.075
Quote dei soci dismessi n.	(98)	(2.450)	(32.875)
Capitale sociale al 31/12/2020 azioni n° 7.524		<u>188.100</u>	<u>185.000</u>

Ai sensi dell'articolo 2528 comma 4 del Codice Civile si dà atto che nel corso dell'esercizio sono state esaminate dal Consiglio di Amministrazione 222 domande di ammissione e nessuna di queste domande è stata respinta.

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	185.000		5.550	-2.450		188.100
Riserva legale	47.089.667		3.106.988			50.196.655
Varie altre riserve	110.616.135					110.616.135
Totale altre riserve	110.616.135					110.616.135
Utile (perdita) dell'esercizio	3.203.079	-3.203.079			2.791.425	2.791.425
Totale patrimonio netto	161.093.881	-3.203.079	3.112.538	-2.450	2.791.425	163.792.315

Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
Totale	Fondo Costruzione	104.713.540
	Riserva ex.art.55DPR917/86	5.902.595
		110.616.135

L'utile dell'esercizio precedente è stato accantonato a riserva legale indivisibile art. 12 Legge 904 del 1977 per euro 3.106.988 e versato al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nel rispetto dello statuto e dell'art. 11 della Legge 59 del 31 gennaio 1992 per euro 96.091 come deliberato dall'assemblea dei soci.

La Riserva legale della Cooperativa è indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge 16 dicembre 1977 n° 904 ed ha accolto la totalità degli utili maturati al netto di quanto devoluto al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Occorre altresì dare atto che, trattandosi di una cooperativa iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente, anche le altre riserve incluse nel Patrimonio Netto sono da considerarsi indivisibili fra i soci durante la vita della Cooperativa ed in caso di sua liquidazione.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	per altre ragioni
Capitale	188.100	quote soci	cop.perdite/rest. ai soci	188.100	
Riserva legale	50.196.655	acc.to utili	cop. perdite	50.196.655	
Altre riserve					
Varie altre riserve	110.616.135	capitale	cop. perdite	110.616.135	68.353.539
Totale altre riserve	110.616.135			110.616.135	68.353.539
Totale	161.000.890			161.000.890	68.353.539
Residua quota distribuibile				161.000.890	

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	Fondo di costruzione	104.713.540	capitale	cop. perdite	104.713.540
	Riserva ex.art.55DPR917/86	5.902.595	capitale	cop. perdite	5.902.595
Totale		110.616.135			

Fondi per rischi e oneri

FONDO PER RISCHI E ONERI

La voce "Fondi rischi e oneri" è pari a euro 24.260.450 ed è così costituito:

- Fondo ammortamento finanziario per euro 20.227.631;
- Fondo rischi rimborso Ires per euro 616.577;
- Fondo rischi contenzioso Agenzia Entrate per euro 3.325.791;
- Fondo di garanzia per euro 90.451;

La movimentazione dell'esercizio è la seguente:

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	20.606.842	20.606.842
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	3.751.620	3.751.620
Utilizzo nell'esercizio	98.012	98.012
Totale variazioni	3.653.608	3.653.608
Valore di fine esercizio	24.260.450	24.260.450

Il fondo ammortamento finanziario è calcolato sul valore degli immobili, costruiti in diritto di superficie e concessi in godimento ai soci. Riflette il minore valore degli alloggi per la possibile cessione gratuita degli

stessi alla scadenza del diritto di superficie. Il fondo è stato utilizzato per le assegnazioni in proprietà avvenute nell'esercizio.

Nell'anno 2020 il fondo ammortamento finanziario si è movimentato come segue:

Fondo al 31 dicembre 2019	euro	19.286.325
Accantonamento	euro	997.696
A dedurre utilizzo fondo	euro	(56.390)
Fondo al 31 dicembre 2020	euro	<u>20.227.631</u>

Il fondo rischi per imposte pari ad euro 3.942.368 è composto:

- per euro 616.577 da un fondo costituito per far fronte alla possibilità di rigetto da parte dell'amministrazione pubblica di una parte della richiesta di rimborso di crediti tributari relativi agli anni dal 1985 al 1989 e dal 1994 al 1997. Nel corso dell'esercizio tale fondo non si è movimentato.
- per euro 3.325.791 da un fondo rischi contenzioso Agenzia delle Entrate relativi agli anni dal 2014 al 2017 che sono stati oggetto di verifica. La Cooperativa, pur ritenendo corretta la propria condotta, prudenzialmente ha stanziato in bilancio un importo pari alle imposte e relative sanzioni sui rilievi per i quali si è avuto per le annualità precedenti un giudizio negativo da parte di una commissione tributaria.

Il fondo di garanzia, che accoglie le quote versate dai soci assegnatari in interventi Social Housing, è finalizzato alla copertura di eventuali crediti inesigibili in ambito Social Housing.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	641.499
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	89.101
Utilizzo nell'esercizio	131.027
Altre variazioni	-1.396
Totale variazioni	-43.322
Valore di fine esercizio	598.177

La Cooperativa ha provveduto ad effettuare gli accantonamenti di cui all'art. 2120 e 2121 del Codice Civile, secondo la disciplina prevista dagli stessi articoli, dalla Legge n° 297 del 29 maggio 1982 e dal contratto nazionale di lavoro.

Tali accantonamenti hanno comportato, nel Fondo trattamento di fine rapporto, i seguenti movimenti comparati con l'esercizio precedente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fondo alla fine dell'esercizio precedente	641.499	576.395
Accantonamento di competenza dell'esercizio*	89.101	87.600
Utilizzi e fondi complementari *	(131.027)	(20.741)
Imposta sostitutiva su TFR accantonato	(1.396)	(1.755)
Totale Fondo	<u>598.177</u>	<u>641.499</u>

* La Voce Utilizzi e fondi complementari pari ad euro 131.027, comprende anche l'importo della quota di TFR relativa al fondo DIRCOOP per euro 15.547.

Debiti**Variazioni e scadenza dei debiti****DEBITI**

I debiti della Cooperativa sono raggruppati nello Stato Patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza al termine di tale esercizio.

Di seguito riportiamo un dettaglio ulteriore dei debiti.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei 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
Debiti verso soci per finanziamenti	19.817.417	-561.884	19.255.533	562.311	18.693.222	15.932.142
Debiti verso banche	65.053.714	335.157	65.388.871	5.158.324	60.230.547	44.725.042
Debiti verso altri finanziatori	12.750.720	172.389	12.923.109	364	12.922.745	12.922.745
Acconti	6.190.000	5.846.678	12.036.678	8.380.000	3.656.678	
Debiti verso fornitori	8.559.820	-2.124.025	6.435.795	4.717.662	1.718.133	
Debiti verso imprese collegate	49.048	-39.602	9.446	9.446		
Debiti tributari	984.693	-264.702	719.991	719.991		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	79.828	-7.418	72.410	72.410		
Altri debiti	7.804.676	1.110.871	8.915.547	4.555.880	4.359.667	
Totale debiti	121.289.916	4.467.464	125.757.380	24.176.388	101.580.992	73.579.929

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio della voce Debiti.

Debiti verso soci per finanziamenti

I debiti verso soci per finanziamenti sono così composti:

	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti da soci per versamento in conto	562.311	18.181.385	193.962	19.202.268
utilizzo alloggi: fondo di mutualità				
Debiti da soci per versamento in conto	0	131.203	0	205.211
utilizzo alloggi: prestito speciale				
Debiti da soci per versamento in conto	0	151.064	0	150.583
utilizzo alloggi: prestito forzoso				
Debiti da soci per versamento in conto	0	229.570	0	65.393
utilizzo alloggi: altri prestiti				
TOTALE	562.311	18.693.222	193.962	19.623.455

Le voci del sopra esposto prospetto rappresentano, complessivamente, quanto versato dai soci assegnatari per poter fruire dell'alloggio. La voce più significativa, fondo di mutualità, è normato dall'apposito regolamento che prevede l'abbattimenti di un 99° della quota capitale ogni esercizio e la corresponsione degli interessi. La quota entro l'esercizio comprende l'abbattimento del 99° e la quota che presumibilmente verrà rimborsata a fronte del rilascio degli alloggi. Tali finanziamenti non sono rimborsabili se non previo rilascio dell'alloggio sociale.

Debiti verso banche

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili proprietà della Cooperativa	4.100.321	59.618.847	1.862.458	61.266.445
Finanziamento a breve termine c/c passivi bancari	0	0	290.683	0
Debiti int mutui moratoria Covid	1.058.003	0	1.634.128	0
	0	611.700	0	0
TOTALE	5.158.324	60.230.547	3.787.269	61.266.445

La Cooperativa nel corso del 2020 ha beneficiato della moratoria prevista dal D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i..

Nella suddivisione del debito verso banche per mutui entro 12 mesi non si tiene conto delle possibili richieste di moratorie alle banche ai sensi del D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i.. per il 2021.

Per un mutuo stipulato presso l'Istituto Bancario Unicredit è stato sottoscritto un contratto derivato di copertura dei tassi la cui valutazione al 31 dicembre non comporta l'emersione di importi significativi.

Debiti verso altri finanziatori

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti verso comune per OOUU	364	306.896	439	307.184
Debiti verso Regione L.179/92	0	1.462.308	0	1.462.308
Debiti verso Regione Fin. Piano Casa	0	925.345	0	752.592
Debiti verso Regione art. 9	0	10.228.196	0	10.228.197
TOTALE	364	12.922.745	439	12.750.281

Il debito verso Regione, denominato art. 9 Legge 493/93 e quello denominato Legge 179/92, accolgono il 50% dei finanziamenti ottenuti ai sensi delle leggi citate che dovranno essere restituiti a partire dal trentesimo anno dalla data di fine lavori degli interventi a cui sono destinati. La restante parte del contributo, concesso a fondo perduto, è stato girocontato a risconto passivo, e viene imputato a conto economico in funzione degli anni di utilizzo di tale contributo.

Il conto debito verso Regione per il finanziamento Piano Casa per un importo complessivo pari ad euro 925 mila accoglie il debito per i contributi che sono stati erogati alla cooperativa, in relazione a questi finanziamenti, ma i cui interventi costruttivi sono ancora in corso e quindi esiste la possibilità che vengano revocati se non vengono ultimati i lavori. Il debito, ottenuta la certificazione dalla Regione, viene contabilizzato a risconti passivi e proventizzato in funzione della durata del mutuo.

Acconti

La voce "D 6) Acconti", di euro 6 milioni, si riferisce agli acconti incassati dagli operatori con cui si stanno realizzando gli interventi di social housing di Alba, Nichelino ed Orbassano in relazione all'esecuzione dei relativi contratti. Di tali interventi è già stata fatta menzione nell'attivo relativamente alla voce rimanenze.

ACCONTI

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
	0		0	0
Intervento in Nichelino	0	3.656.678	0	2.420.000
Intervento in Orbassano	4.520.000	0	0	960.000
Intervento in Alba 2	3.860.000	0	0	2.810.000
TOTALE	8.380.000	3.656.678	0	6.190.000

Debiti verso fornitori

La voce "D 7) Debiti verso fornitori" è così composta:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Fornitori	3.099.378	1.477.817	6.246.252	1.402.500
Fatture da ricevere	1.338.213	0	706.786	0
Debiti verso imprese per ritenute a garanzia	280.070	240.317	54.324	149.958
TOTALE	4.717.661	1.718.134	7.007.362	1.552.458

I debiti verso fornitori si riferiscono per euro 1,7 milioni al debito verso la società Investire SGR spa in relazione al contratto di Alba che verrà saldato in rate annuali con scadenza nel 2029.

I debiti verso fornitori (al netto della SGR), comprese le fatture da ricevere, sono stati saldati all'38% alla data di redazione del bilancio.

Debiti tributari

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Debiti v/Stato per IRPEF (rit.pag. a gennaio)	101.312	96.173
Debiti tributari contenzioso 2012	31.211	0
Debiti tributari contenzioso 2013	57.700	151.370
Debiti per IRES	529.768	734.767
Debiti v/Erario RA IN. FM 2019	0	1.853
Debiti vari		530
TOTALE	<u>719.991</u>	<u>984.693</u>

I debiti tributari per Ires per euro 529 mila accolgono il debito Ires dell'esercizio in corso e delle due annualità precedenti che verranno saldati entro l'anno.

Altri debiti

La voce "D14) altri debiti" è così composta:

Debiti verso Altri

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/dipendenti	167.755	0	168.030	0
Debiti v/Regione per riv. canoni	631.023	0	633.535	0
Anticipi	60.062	0	66.390	0
Debiti per f.do solidarietà	311.714	0	277.430	0
Debiti vs Reg. riv. can. moratoria Covid	951.614	0	0	0
Caparra confirmatoria	443.027	0	438.175	0
Deb v/soci per rest.f.do di m.tà	326.818	0	351.106	0
Debiti vari	70.802	0	31.695	0
TOTALE	<u>2.962.815</u>	<u>0</u>	<u>1.966.361</u>	<u>0</u>

Debiti verso soci

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti v/soci per interessi	472.433	0	505.311	0
Soci c/f.do man. str. canoni	0	3.826.503	0	3.625.166
Debiti v/soci per anticipi		502.918		536.922
Debiti v/soci dimessi per Fondo Mutualità	711.382	0	883.861	0
Altri debiti v/soci	409.250	30.246	277.320	9.735
TOTALE	1.593.065	4.359.667	1.666.492	4.171.823

Si tratta dei debiti verso soci che hanno natura diversa da quella finanziaria.

I debiti verso soci per interessi sono relativi agli interessi maturati nell'anno sul fondo mutualità e corrisposti nel mese di marzo 2021.

I debiti con scadenza superiore a 12 mesi, relativi anche a creditori diversi dalle banche, sono riportati nel seguente prospetto, evidenziando distintamente per ciascuno dei conti e sottoconti interessati, sia gli importi complessivi che quelli la cui durata residua alla chiusura dell'esercizio risulta superiore a cinque anni.

Prospetto dei DEBITI con durata residua superiore a 5 anni

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Totale dei debiti oltre 12 mesi	Di cui oltre 5 anni
Debiti verso soci per fin	18.693.222	15.932.142	19.623.455	16.157.060
Debiti verso banche	60.230.547	44.131.046	61.266.445	50.135.014
Debiti v/altri finanziatori	12.922.745	13.532.989	12.750.281	11.995.494
Acconti	3.656.678	0	6.190.000	0
Debiti v/fornitori	1.718.133	0	1.552.458	0
Debiti verso soci	4.359.667	0	4.171.823	1.727
TOTALE	101.580.992	73.596.177	105.554.462	78.289.295

I debiti verso soci per finanziamenti oltre i 5 anni sono stati stimati sulla base di dati statistici acquisiti da cui risulta che il turn-over dei soci assegnatari è di circa il 4% all'anno. Pertanto, essendo il rilascio dell'alloggio presupposto della restituzione del prestito a suo tempo effettuato, come già specificato precedentemente alla voce debiti verso soci, si può ritenere che nell'arco dei prossimi cinque anni circa il 20% dei prestiti ricevuti dai soci a tale scopo (l'assegnazione) saranno rimborsati. Occorre però precisare che i nuovi assegnatari dovranno, a loro volta, versare il fondo di mutualità se pur in misura minore.

Inoltre si tiene conto dell'abbattimento di 1/99 sulle somme versate.

Il debito oltre i cinque anni verso banche è pari a quanto indicato nei piani di ammortamento dei mutui fondiari rettificato dalla somma corrispondente alle rate mutuo sospese come da D.L. "Cura Italia" n. 18 del

17/03/2020 contenente le disposizioni sulla moratoria dei mutui, mentre il debito oltre i cinque anni verso gli altri finanziatori è prevalentemente costituito dal debito verso la Regione Piemonte relativo ai finanziamenti ricevuti, denominati art. 9 ed VIII biennio, che saranno restituiti dal 30° anno al 45° anno dalla data di assegnazione ai soci di detti alloggi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese collegate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
PIEMONTE	19.255.533	65.388.871	12.923.109	3.656.678	4.802.849	9.446	719.991	72.410	8.915.547	115.744.434
ALTRE REGIONI				8.380.000	1.632.946					10.012.946
Totale	19.255.533	65.388.871	12.923.109	12.036.678	6.435.795	9.446	719.991	72.410	8.915.547	125.757.380

La precedente tabella riporta per la voce Debiti verso Fornitori ed Acconti, il dettaglio tra quelli maturati nei confronti di soggetti con sede in Piemonte ed l'importo di fornitori con sede in altre Regioni.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti			19.255.533	19.255.533
Debiti verso banche	64.330.868	64.330.868	1.058.003	65.388.871
Debiti verso altri finanziatori			12.923.109	12.923.109
Acconti			12.036.678	12.036.678
Debiti verso fornitori			6.435.795	6.435.795
Debiti verso imprese collegate			9.446	9.446
Debiti tributari			719.991	719.991
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			72.410	72.410
Altri debiti			8.915.547	8.915.547
Totale debiti	64.330.868	64.330.868	61.426.512	125.757.380

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'importo dei debiti verso le banche riguarda per euro 64.330.868 mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa. I debiti residui pari ad euro 1.058.003 si riferiscono a c/c passivi bancari.

Ratei e risconti passivi**RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Nei ratei e risconti passivi sono iscritti, rispettivamente, costi di competenza dell'esercizio che diverranno esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti nell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	323.943	-23.073	300.870
Risconti passivi	52.648.354	-1.992.508	50.655.846
Totale ratei e risconti passivi	52.972.297	-2.015.581	50.956.716

Nelle voci esposte in bilancio sono compresi i conti di seguito elencati:

Ratei passivi	2020	2019
Ratei passivi per spese condominiali	107.878	100.011
Ratei passivi per interessi ammortamento mutui	175.484	182.722
Ratei passivi diversi	17.508	41.210
TOTALE	<u>300.870</u>	<u>323.943</u>
Risconti passivi	2020	2019
Risconti passivi per manut. cicliche e ricorrenti	9.609.723	9.185.575
Risconti su interessi per cambiali attive	10.674	10.674
Risconti passivi VIII biennio	801.444	828.418
Risconti passivi art. 9	5.751.821	5.942.199
Risconti passivi per POR	3.602.846	3.914.117
Risconti passivi Contr. Reg. Legge 21	1.683.000	1.836.000
Risconti passivi Piano Casa	19.363.559	20.547.536
Risconti passivi per Contratti di Quartiere	7.372.379	7.804.534
Risconti passivi Social Housing	108.400	114.106
Risconti passivi fin. Piano nazionale	2.347.884	2.459.688
Risconti passivi per telefonia	4.116	5.507
	<u>50.655.846</u>	<u>52.648.354</u>

Il risconto passivo relativo alla voce manutenzioni cicliche e ricorrenti è calcolato come differenza tra il costo sostenuto dalla Cooperativa per le manutenzioni e il contributo erogato dalla Regione a questo scopo integrato dalla percentuale dalle somme versate dai soci nell'esercizio per il medesimo scopo.

Si ritiene che la manutenzione prevedibile, nel medio lungo periodo, sia pari ad un costo complessivo sostanzialmente omologo con il totale dei ricavi sopra riferiti.

I risconti passivi art. 9 e VIII biennio si riferiscono al contributo, concesso dalla Regione Piemonte, riferito alla Legge 179/92, relativamente alla parte di contributo a fondo perduto che è stato riscontato in 45 anni.

Il risconto passivo Piano Casa si riferisce al contributo a fondo perduto, concesso dalla Regione Piemonte riferito alla Legge denominata "10.000 alloggi entro il 2012", che è stato riscontato in funzione della durata del finanziamento ottenuto per la realizzazione dell'intervento.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Gli impegni di maggior rilievo, sono di seguito riportati e raggruppati per voci di bilancio, terzi interessati, motivazioni dell'impegno assunto e relativi importi.

GARANZIE REALI PRESTATE

Le garanzie reali prestate sono relative alle ipoteche iscritte sui nostri immobili, tali garanzie pari a circa euro 421 milioni, sono a fronte di debiti per mutui ipotecari residui per euro 63,7 milioni.

L'importo pari ad euro 421 milioni comprende anche una quota significativa di iscrizioni ipotecarie su mutui già interamente rimborsati negli esercizi precedenti.

GARANZIE PERSONALI RICEVUTE

Le fidejussioni prestate alla Cooperativa, complessivamente per euro 14.933 mila sono di seguito specificate; per quanto attiene quelle rilasciate dalle compagnie di assicurazione per obblighi di fare si osserva che esse comportano il diritto di rivalsa da parte della compagnia.

- fideiussione prestata nel nostro interesse per esecuzione o rateizzazione oneri di urbanizzazione nei vari Comuni degli interventi per euro 2.135.mila;
- fideiussione prestata nel nostro interesse per finanziamento concesso ai sensi della Legge 179/92 a favore della Regione Piemonte per euro 8.182.mila;
- fideiussioni prestate per tutte le altre prestazioni per euro 4.616.mila;

I fabbricati di proprietà della Cooperativa, iscritti in bilancio per l'importo complessivo di euro 324 milioni sono assicurati contro i rischi derivanti dagli incendi con la Compagnia di assicurazione: Unipol Sai per l'intero importo.

APPLICAZIONE DELLA LEGGE 179 del 1992

La Cooperativa ha posto in essere le procedure per potere applicare le disposizioni contenute nella Legge "Botta Ferrarini" relativamente alla assegnazione in proprietà degli alloggi ai soci assegnatari in godimento delle cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa.

Le norme di legge, per quanto sin qui predisposto e sottoposto al nulla osta dei comuni competenti quali concedenti del diritto di superficie hanno comportato l'assegnazione in proprietà, fino al 31 dicembre 2020, di 1.894 alloggi per un totale di circa euro 43,34 milioni a valore di bilancio e contestuale accollo, da parte degli assegnatari in proprietà, di mutui per circa euro 14,7 milioni.

La Cooperativa ha nel corso dell'esercizio assegnato in proprietà ai soci, i seguenti alloggi:

- n. 2 alloggi, in Torino (Via P. Cossa n.293);
- n. 1 alloggi in Orbassano (Via Riesi n. 6)
- n. 1 alloggi in Moncalieri (P.za Argiroupoli)

Per gli ulteriori interventi, che saranno oggetto della assegnazione in proprietà, la Cooperativa ha provveduto a tutti gli adempimenti previsti dalla modifica all'art 18 della Legge 179/92, pertanto si ritiene di consultare i soci degli interventi il cui costo è ritenuto accessibile per gli stessi.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

I Ricavi dell'esercizio sono già esposti nel conto economico secondo categorie di attività per consentire una migliore valutazione dei risultati conseguiti.

Nel prospetto seguente gli stessi ricavi sono ulteriormente dettagliati.

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

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Somme dovute da Statuto Sociale	10.856.805
	Canoni	1.258.382
	Tessere di esercizio	83.300
	Assegnazioni e trasferimenti	96.995
	Altri ricavi	20.171
Totale		12.315.653

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	PIEMONTE	12.270.432
	ALTRE REGIONI	45.221
Totale		12.315.653

La precedente tabella riporta per la voce Ricavi delle Vendite e delle prestazioni la suddivisione per area geografica fornendo il dettaglio tra quelli rilevati verso soggetti con sede in Piemonte ed l'importo verso soggetti con sede in altre Regioni.

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio delle voci componenti il Valore della Produzione del Conto Economico.

PROVENIENZA DEI RICAVI	<u>2020</u>	<u>2019</u>
-RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
Somme dovute Art. 7 e 47 per can. di godimento	9.818.469	9.589.850
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straord.	495.735	494.326
Somme dovute per spese generali	479.272	503.897
Somme dovute Art. 7 e 47 S.S. per manut. straordinaria aggiuntiva	63.329	63.382
Canoni	274.573	242.036
Canoni social housing	821.593	803.281
Canoni da alloggi dati a terzi non soci	162.216	143.015
Tessere d'esercizio	83.300	87.325
Contributo per assegnazioni e trasferimenti	96.995	114.350
Altri ricavi	20.171	96.110
Totale	<u>12.315.653</u>	<u>12.137.572</u>
-VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	<u>6.392.750</u>	<u>6.086.846</u>
-INCREMENTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI	<u>76.971</u>	<u>49.780</u>
-ALTRI RICAVI E PROVENTI – CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		
Contributi regionali su Legge 28/76	409.282	505.074
Contributi regionali manutenzione straordinaria.	171.200	461.544
Contributi regionali VIII biennio	26.975	26.975
Contributi regionali Art. 9	190.377	190.377
Contributi regionali Legge 21	153.000	153.000
Contributi regionali POR	311.271	311.271
Contributi regionali Piano casa	1.189.683	1.189.683
Contributi contratto di Quartiere	432.155	432.155
Contributi Piano Nazionale	111.804	111.804
Contributi bonus invest. Beni strumentali	7.788	0
Totale	<u>3.003.535</u>	<u>3.381.883</u>
-RECUPERO COSTI DI GESTIONE	<u>3.706.142</u>	<u>3.727.043</u>

-ALTRI RICAVI E PROVENTI

Vendite Social Housing	499.500	351.000
Rimb spese cond e reg contratti	47.391	54.171
Corrispettivo La Falchera	0	100.000
Sconti e abbuoni	143	91
Costi sospesi per manut straord	76.449	419.544
Plusvalenze su vendite	67.902	10.659
Risarcimento danni da soci	556.442	546.996
Canone tetto piazza Ghirlandaio	6.467	0
Proventi e ricavi diversi	268.755	285.251
Sopravvenienze attive	<u>438.108</u>	<u>322.130</u>
	<u>1.961.157</u>	<u>2.089.842</u>
 -TOTALE A) Valore della Produzione	<u>27.456.208</u>	<u>27.472.966</u>

I ricavi relativi ai canoni da alloggi dati a terzi sono marginali rispetto all'attività della Cooperativa, ma sono comunque previsti dallo Statuto Sociale alla lettera m) dell'articolo 3b.

La variazione delle rimanenze è dovuta alla realizzazione dell'intervento di Alba (CN), Orbassano (UMI III) e Nichelino, come già spiegato nel paragrafo delle rimanenze.

I ricavi iscritti nella voce "recupero costi di gestione" rappresentano null'altro che la gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento e trovano la contropartita nei costi della produzione, nella voce "costi di gestione" per lo stesso importo.

Ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile si forniscono le informazioni richieste dall'articolo 2512 del Codice Civile comma 1 n° 1.

La voce A1) del conto economico comprende la vendita di beni e servizi ai soci per un ammontare di euro 11.843 mila su un totale di euro 12.316 mila corrispondente al 96,16%.

Pertanto l'attività della società ha realizzato la condizione di prevalenza di cui agli articoli 2512 e 2513 del Codice Civile.

Si da altresì atto che non si è realizzato altro tipo di scambio mutualistico rispetto a quello proprio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, si è pertanto anche verificata la condizione statutariamente prevista in ordine alla applicazione della normativa sui ristorni.

Ai sensi dell'articolo 2 della legge 59 del 1992 e dell'articolo 2545 del Codice Civile la cooperativa ha pertanto documentato di aver operato essenzialmente a vantaggio dei soci, impostando la sua attività, allo scambio mutualistico.

La cooperativa è iscritta all'Albo nazionale società cooperative a mutualità prevalente – sezione Edilizia al numero A107294.

Costi della produzione

I costi della produzione, già esposti nel conto economico, vengono ulteriormente dettagliati nel prospetto seguente

	ANNO 2020	ANNO 2019
-PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	56.280	92.648
-PER SERVIZI		
- Costi di gestione	3.706.142	3.727.043
- Altri servizi	11.805.592	12.352.663
-PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	126.932	128.678
-PER IL PERSONALE	1.679.343	1.657.912
-AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	641.995	901.683
-ACCANTONAMENTI PER RISCHI	37.659	499.101
-ALTRI ACCANTONAMENTI	1.009.275	961.945
-ONERI DIVERSI DI GESTIONE	961.160	1.126.563
TOTALE (B) Costi della Produzione	<u>20.024.378</u>	<u>21.448.236</u>

I costi di gestione pari ad euro 3.706 mila trovano la loro contropartita per un identico importo nei ricavi di gestione sopra illustrati.

I costi per altri servizi pari ad euro 11.806 mila, hanno subito un decremento dovuto ai minor lavori effettuati per il Social Housing che sono collocati nella voce Rimanenze d'esercizio.

Nei costi per altri servizi sono compresi i compensi spettanti nell'esercizio all'organo amministrativo sono suddivisi come segue:

- Consiglio di Amministrazione euro 45.000 gettoni di presenza;
- Consiglio di Amministrazione euro 207.000 indennità di carica;
- Collegio Sindacale euro 43.948 indennità di carica;
- Società di Revisione euro 19.700 compensi per la certificazione del bilancio come da L.59/92 e per la revisione legale dei conti ai sensi del D.L. 39/2010.

I costi per il personale, suddivisi nel Conto economico per natura della spesa, ammontano a complessive euro 1.679 mila. I dipendenti risultano suddivisi, al termine dell'esercizio, nelle seguenti categorie:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
dirigenti	2	2
quadri	2	1
impiegati full time	18	18
impiegati part-time	3	3
custode	<u>1</u>	<u>1</u>
Totale dipendenti in servizio	26	25

Il numero medio dei dipendenti categoria quadri e dirigenti è pari a 2 unità mentre il numero medio, tenuto conto delle ore lavorate in part-time, dei dipendenti categoria impiegati è pari a 24 unità.

I costi della produzione contenuti nella voce "Oneri diversi di gestione" voce B14 del Conto economico sono dettagliati nel seguente prospetto:

Oneri diversi di gestione	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rappresentanza	5.514	13.378
Contributo di solidarietà	67.142	66.102
Erogazioni liberali, contributi	64.062	8.548
IMU	191.487	167.611
TASI	0	960
Ricavi sospesi c/manutenzione straordinaria	518.982	669.104
Sanzioni e penali	2.375	541
Tasse, imposte, certificati e diritti	31.773	13.241
Sopravvenienze passive	71.883	186.019
Altri costi	7.942	1.059
TOTALE	<u>961.160</u>	<u>1.126.563</u>

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	<u>Interessi e altri oneri finanziari</u>
<u>Debiti verso banche</u>	<u>1.216.930</u>
<u>Altri</u>	<u>484.924</u>
<u>Totale</u>	<u>1.701.854</u>

Per una più approfondita illustrazione, presentiamo un dettaglio delle componenti Finanziarie del Conto Economico.

PROSPETTO DEGLI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Natura dei proventi finanziari	<u>anno 2020</u>	<u>anno 2019</u>
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie		
interessi attivi su finanziamenti	21.725	28.632
TOTALE	<u>21.725</u>	<u>28.632</u>
PROVENTI FINANZIARI DIVERSI		
interessi attivi su c/c bancari	93	189
interessi attivi su fondo di mutualità dilazion.	1.080	2.230
proventi da polizze vitae	17.559	0
TOTALE	<u>18.732</u>	<u>2.419</u>

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari sono già suddivisi nel Conto economico per natura del soggetto creditore, per consentirne una migliore valutazione e sono analizzati con un ulteriore grado di dettaglio nel prospetto di seguito riportato.

PROSPETTO DEGLI INTERESSI PASSIVI ED ONERI FINANZIARI

Natura degli interessi ed oneri	<u>anno 2020</u>	<u>anno 2019</u>
VERSO BANCHE:		
interessi passivi ammortamento mutuo	959.625	1.137.631
Oneri finanziari	183.679	113.204
interessi passivi di c/c	73.626	100.739
TOTALE	<u>1.216.930</u>	<u>1.351.574</u>
VERSO SOCI:		
interessi passivi f.do mut.tà	478.672	475.875
interessi passivi prest. spec.	0	0
interessi passivi prest. sforz.	0	0
altri interessi passivi	402	10
TOTALE	<u>479.074</u>	<u>475.885</u>
VERSO ALTRI:		
sconti ed abb. passivi	184	83
interessi passivi su oneri urbanizzazione	3.882	3.891
rivalutazione debiti art. 9 e VIII biennio	0	46.575
interessi passivi su sanzioni	0	8
interessi passivi pag. area	0	4.000
interessi passivi su cauzioni	6	89
oneri finanziari per prodotti derivati	1.778	0
TOTALE	<u>5.850</u>	<u>54.646</u>

Nel corso dell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari all'attivo dello stato patrimoniale per euro 28 mila. Tali oneri finanziari, sostenuti specificatamente per la costruzione degli immobili, sono stati completamente imputati alla voce "B II 5 Immobili in corso ed acconti" e suddivisi nelle singole stazioni appaltanti a cui si riferiscono.

Imposte sul reddito d'esercizio

L'importo delle imposte correnti pari ad euro 347.618 è relativo all'IRES per euro 308.885 e all'IRAP per euro 38.733. Il calcolo dell'Irap è stato effettuato osservando quanto previsto dall'art.17 comma 4 del D.lgs 446/97 che ha stabilito per le cooperative edilizie a proprietà indivisa a mutualità prevalente che la base imponibile sia determinata con le stesse modalità previste per gli enti non commerciali cioè con il metodo "retributivo" tenendo eventualmente conto anche dello svolgimento di attività di tipo commerciale sulla quale l'applicazione dell'Irap sarà determinato in via ordinaria.

Si evidenzia che la Cooperativa ha beneficiato dell'esenzione del pagamento della prima rata dell'acconto Irap per euro 24.320 come previsto dal cosiddetto "Decreto Rilancio" D.L.19/5/2020 n. 24 convertito in legge 17/7/2020 n. 77.

Il calcolo dell'IRES tiene conto delle agevolazioni previste per le cooperative edilizie a mutualità prevalente.

Il bilancio chiude con un utile d'esercizio pari ad euro 2.791.425 al netto di un ammontare complessivo di imposte per euro 2.572.394, che comprende euro 2.224.775 riferito ad imposte degli anni precedenti.

BOZZA
APPROVATA DAL CDA DEL 27 MAGGIO 2021

Nota integrativa, rendiconto finanziario

In ossequio a quanto raccomandato dal principio contabile OIC 10 si è adottato il metodo indiretto e si è proceduto alla riclassifica dei dati dell'anno precedente, dove ritenuto necessario, per consentire un corretto raffronto.

Il flusso finanziario generato dall'attività operativa, gestione reddituale, è pari ad euro 3.070.852.

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).

L'attività di investimento ha generato flussi di cassa per euro 805.010.

I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

L'attività di finanziamento ha assorbito flussi di cassa per euro 145.515, prevalentemente attribuibili al rimborso di debiti finanziari. Nell'anno 2020 a differenza dei precedenti esercizi non vi è stato l'assorbimento da parte dei mutui in quanto la Cooperativa ha beneficiato della moratoria prevista dal D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i..

Globalmente l'attività della cooperativa ha generato liquidità (depositi bancari e postali attivi) per euro 2.120.327 dovuta principalmente alla sospensione dei pagamenti dei mutui art. 56 del D.L. "Cura Italia" n. 18 del 17/03/2020 e s.m.i..

Nota integrativa, altre informazioni

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

I primi mesi dell'esercizio 2021 hanno visto la Cooperativa impegnata ad affrontare le problematiche derivanti dal proseguimento della pandemia. La Cooperativa continua a adottare tutte le misure di controllo e prevenzione necessarie presso la propria sede. Continua ad essere incentivato lo smart working degli impiegati, per tutte le funzioni in grado di svolgere la loro attività mediante tale modalità, consentendo in tal modo una riduzione della presenza di personale negli uffici. La Cooperativa continua, inoltre, ad ottemperare a tutte le prescrizioni vigenti per salvaguardare la salute del personale le cui mansioni non possono essere svolte in modalità smart working.

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

Ai sensi dell'ex art.1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124 si precisa che nel corso del 2020, la Cooperativa ha percepito contributi da Enti Pubblici per un importo totale di euro 812.703 come meglio specificato:

Denominazione del soggetto erogante	Somma destinata	Data incasso	Oggetto del contributo
REGIONE PIEMONTE	172.752,65	15/04/2020	CARMAGNOLA LOTTO 5 VIA VALPERGA (2° 35%) SA 119
REGIONE PIEMONTE	195.998,94	05/05/2020	AREA COTTOLENGO (SALDO)
REGIONE PIEMONTE	202.163,89	03/07/2020	CONTRIBUTI LEGGE REGIONALE N. 28/1976 1 SEMESTRE 2020
REGIONE PIEMONTE	48,19	21/08/2020	REST. CONTRIBUTI BEINASCO VIA DE GASPERI
REGIONE PIEMONTE	48,19	30/09/2020	REST. CONTRIBUTI BEINASCO VIA DE GASPERI
REGIONE PIEMONTE	207.101,33	17/12/2020	CONTRIBUTI LEGGE REGIONALE N. 28/1976 2 SEMESTRE 2020
FONDO IMPRESA	3.854,00	22/04/2020	CORSI FORMAZIONE
G.S.E.	8.942,20	31/01/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	320,56	02/03/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	2.890,05	30/04/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	280,86	01/06/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	8.137,50	22/06/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.750,58	30/06/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.886,79	21/07/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.640,85	31/07/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	240,09	02/11/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.471,14	30/11/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.704,74	22/12/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
G.S.E.	1.470,43	31/12/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO
	812.702,98		

Dichiarazione di conformità del bilancio

In originale firmato digitalmente dal Presidente Massimo Rizzo. Il sottoscritto Massimo Rizzo dichiara, ai sensi dell'articolo 23-bis, comma 2, del D.Lgs. n. 82/2005 e dell'art. 6 del D.P.C.M. 13 novembre 2014, che la copia del presente documento è prodotta mediante processi e strumenti che assicurino la corrispondenza del contenuto della copia alle informazioni del documento informatico da cui è tratto.

Torino, 27 maggio 2021