

UNI-C.A.P.I. SOC.COOP.ED.A PROP. INDIVIS

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	VIA URBANO RATTAZZI 11, 15100 ALESSANDRIA (AL)
Codice Fiscale	00385040068
Numero Rea	AL 107058
P.I.	00385040068
Capitale Sociale Euro	11.550 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A108536

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	3.967	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	500	1.000
6) immobilizzazioni in corso e acconti	700	-
7) altre	975	975
Totale immobilizzazioni immateriali	6.142	1.975
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	46.640.928	45.422.456
2) impianti e macchinario	3.881	7.086
3) attrezzature industriali e commerciali	640	-
4) altri beni	5.935	7.922
5) immobilizzazioni in corso e acconti	3.106.447	3.106.447
Totale immobilizzazioni materiali	49.757.831	48.543.911
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	20.077	21.473
Totale partecipazioni	20.077	21.473
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.169	17.313
Totale crediti verso altri	10.169	17.313
Totale crediti	10.169	17.313
Totale immobilizzazioni finanziarie	30.246	38.786
Totale immobilizzazioni (B)	49.794.219	48.584.672
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	-	1.222.400
Totale rimanenze	-	1.222.400
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	338.155	251.671
Totale crediti verso clienti	338.155	251.671
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.312	12.808
Totale crediti tributari	9.312	12.808
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	336.171	578.639
esigibili oltre l'esercizio successivo	213.711	26
Totale crediti verso altri	549.882	578.665
Totale crediti	897.349	843.144
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.044.871	4.213.290
3) danaro e valori in cassa	327	200
Totale disponibilità liquide	5.045.198	4.213.490

Totale attivo circolante (C)	5.942.547	6.279.034
D) Ratei e risconti	86.449	111.106
Totale attivo	55.823.215	54.974.812
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.550	11.850
IV - Riserva legale	11.309.809	11.945.991
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	22.062.062	21.449.978
Totale altre riserve	22.062.062	21.449.978
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	283.727	(24.099)
Totale patrimonio netto	33.667.148	33.383.720
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	2.423.731	2.214.560
Totale fondi per rischi ed oneri	2.423.731	2.214.560
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	94.244	87.841
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	143.159	92.847
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.717.357	1.785.566
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.860.516	1.878.413
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	537.634	678.752
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.764.935	6.526.278
Totale debiti verso banche	7.302.569	7.205.030
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	576.281	606.235
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.848.568	4.255.650
Totale debiti verso altri finanziatori	4.424.849	4.861.885
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	119.440	163.543
Totale debiti verso fornitori	119.440	163.543
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.696	14.400
Totale debiti tributari	10.696	14.400
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.635	11.850
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.635	11.850
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	421.556	202.384
esigibili oltre l'esercizio successivo	477.382	498.089
Totale altri debiti	898.938	700.473
Totale debiti	14.626.643	14.835.594
E) Ratei e risconti	5.011.449	4.453.097
Totale passivo	55.823.215	54.974.812

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.543.406	1.552.447
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.222.400)	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.222.400	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	349.843	369.533
altri	735.928	560.195
Totale altri ricavi e proventi	1.085.771	929.728
Totale valore della produzione	2.629.177	2.482.175
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.165	6.116
7) per servizi	389.367	524.969
8) per godimento di beni di terzi	8.545	7.986
9) per il personale		
a) salari e stipendi	103.305	122.617
b) oneri sociali	26.297	31.043
c) trattamento di fine rapporto	9.181	9.752
Totale costi per il personale	138.783	163.412
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.492	500
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	10.505	22.896
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	135.302
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.919	4.573
Totale ammortamenti e svalutazioni	25.916	163.271
12) accantonamenti per rischi	-	149.681
13) altri accantonamenti	125.771	40.642
14) oneri diversi di gestione	1.545.762	1.329.448
Totale costi della produzione	2.241.309	2.385.525
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	387.868	96.650
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	2.451	2.780
Totale proventi da partecipazioni	2.451	2.780
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	33.134	34.037
Totale proventi diversi dai precedenti	33.134	34.037
Totale altri proventi finanziari	33.134	34.037
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	134.237	145.784
Totale interessi e altri oneri finanziari	134.237	145.784
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(98.652)	(108.967)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	3.538
Totale svalutazioni	-	3.538

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(3.538)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	289.216	(15.855)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	5.489	8.244
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	5.489	8.244
21) Utile (perdita) dell'esercizio	283.727	(24.099)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	283.727	(24.099)
Imposte sul reddito	5.489	8.244
Interessi passivi/(attivi)	101.103	106.186
(Dividendi)	(2.451)	(2.780)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(9.954)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	387.868	77.597
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	490.276	194.896
Ammortamenti delle immobilizzazioni	11.997	23.396
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	135.302
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.222.400)	13.290
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(332.259)	444.481
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.222.400	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(96.322)	(19.415)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(44.103)	16.230
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	24.657	(6.373)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	558.352	468.859
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	224.655	(88.208)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.557.380	815.574
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(101.103)	(106.186)
(Imposte sul reddito pagate)	(5.271)	(8.742)
Dividendi incassati	2.451	2.780
(Utilizzo dei fondi)	(263.513)	(11.995)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.189.944	691.431
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.507)	(27.671)
Disinvestimenti	480	43.768
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(5.659)	(1.500)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(612.082)
Disinvestimenti	7.144	101.825
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(542)	(495.660)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(141.118)	-
(Rimborso finanziamenti)	(216.276)	(1.008.671)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	536.084
(Rimborso di capitale)	(300)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(357.694)	(472.587)

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	831.708	(276.816)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.213.290	4.489.152
Danaro e valori in cassa	200	1.154
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.044.871	4.213.290
Danaro e valori in cassa	327	200
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.045.198	4.213.490

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

In ossequio a quanto raccomandato dal principio contabile OIC 10, si ritiene opportuno presentare il seguente rendiconto finanziario dei flussi di disponibilità liquide al fine di fornire le informazioni utili per valutare la situazione finanziaria della società (compresa la liquidità e solvibilità) nell'esercizio in commento e la sua evoluzione negli esercizi successivi.

In particolare il rendiconto permette di valutare:

- a. le disponibilità liquide assorbite dalla gestione reddituale e le modalità di copertura;
- b. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- c. la capacità della società di autofinanziarsi.

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

Il flusso finanziario della gestione reddituale comprende i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

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

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è positivo per euro 1.189.944 ed è influenzato positivamente dalla sospensione dei versamenti alla Regione Piemonte previsti dall'art.30 della L.R. 29 maggio 2020 n.13.

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).

Il flusso finanziario dell'attività d'investimento è pari a -542.

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.

Il flusso finanziario dell'attività di finanziamento è pari a -357.694, prevalentemente riferito al rimborso di finanziamenti bancari e regionali ed è influenzato positivamente dalla moratoria sui pagamenti delle cartelle di mutuo disposto dal D.L. 18/20.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio 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, di cui alle modifiche apportate dal D. Lgs. n.139/2015 ad eccezione di quanto di seguito riportato.

La presente Nota Integrativa è articolata in criteri generali, criteri di valutazione e principi contabili applicati e 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'art.2513 del Codice Civile.

Nel corso del 2020 l'assemblea straordinaria dei soci ha modificato lo Statuto Sociale della Cooperativa al fine di adeguare il rapporto socio-cooperativa all'evolversi delle nuove esigenze dell'abitare, alle nuove forme e modalità di finanziamento degli interventi costruttivi e alle nuove condizioni sociali ed economiche in cui la cooperativa stessa opera.

La ridefinizione degli obblighi dei soci assegnatari ha comportato dei cambiamenti di natura contabile-amministrativa indispensabili al fine di fornire una corretta rappresentazione giuridico-contabile dei nuovi rapporti intercorrenti fra il socio e la cooperativa e dei conseguenti risvolti economico-finanziari di cui tiene conto il presente bilancio.

In particolare, precedentemente alla modifica statutaria, il socio doveva versare alla Cooperativa, ai sensi degli artt.7 e 47 del previgente Statuto, un importo opportunamente rateizzato relativo alle somme anticipate dalla Cooperativa e da computarsi in conto Fondo Costruzione, fin dal momento nel quale assumeva la qualifica di assegnatario.

La precedente impostazione giuridico-contabile dei rapporti intercorsi fra il socio e la cooperativa prevedeva l'impegno del socio alla ricostituzione delle fonti di finanziamento utilizzate dalla Cooperativa per la realizzazione dell'intervento costruttivo e contabilmente si configurava nel modo seguente all'atto dell'assegnazione in godimento dell'immobile:

- da un lato, nell'attivo di bilancio, nasceva un credito verso il socio assegnatario di importo pari alle somme che vengono individuate come necessarie allo specifico intervento costruttivo;
- dall'altro, nel passivo, veniva appostata una voce di Patrimonio netto di pari importo denominata Fondo Costruzione.

Il superamento di tale impostazione ha comportato quindi il rilascio del valore residuo di tale credito verso il socio assegnatario con correlata diminuzione, pari importo, della voce di patrimonio netto denominata Fondo Costruzione; di conseguenza la contabilizzazione delle somme versate dai soci intese quale canone di godimento per l'utilizzo dell'alloggio assegnato si riflette nel Conto Economico.

Al fine di fornire una corretta informativa in bilancio si ricorda che l'art.2423-bis del Codice Civile stabilisce che i criteri di valutazione possono essere modificati da un esercizio all'altro in casi eccezionali e che in questi casi la nota integrativa deve motivare la deroga e indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

Nei paragrafi precedenti si è motivato la variazione del principio in relazione ai riflessi della modifica dello Statuto Sociale.

Per indicare l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, così come anche richiesto dall'OIC 29, di un nuovo principio contabile, si evidenzia nella seguente tabella, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile. Pertanto, ai soli fini comparativi, la società deve rettificare il saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio precedente ed i dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Le voci riclassificate del precedente esercizio sono:

Attivo dello Stato Patrimoniale:

III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:	2019 Riclassificato	2019	Variazione
2) CREDITI:			
d) Verso altri			
- entro 12 mesi	-	722.071	- 722.071
- oltre 12 mesi	17.313	7.524.492	- 7.507.179
TOTALE RETTIFICHE ATTIVO	17.313	8.246.563	- 8.229.250

Passivo dello Stato Patrimoniale:

A) PATRIMONIO NETTO	2019 Riclassificato	2019	Variazione
VII ALTRE RISERVE			
- Fondo Costruzione	17.588.232	26.429.565	- 8.841.333
IX PERDITA DELL'ESERCIZIO	- 24.099	- 636.182	612.083
TOTALE RETTIFICHE PASSIVO	17.564.133	25.793.383	- 8.229.250

Conto Economico:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2019 Riclassificato	2019	Variazione
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	1.552.447	761.413	791.034
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI			
- Contributo in conto esercizio	369.533	147.314	222.219
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	- 1.329.448	- 928.278	- 401.170
TOTALE RETTIFICHE CONTO ECONOMICO	592.532	- 19.551	612.083

Pertanto, se l'attuale impostazione giuridico contabile dei rapporti socio-cooperativa fosse stata utilizzata già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, il risultato di quell'esercizio sarebbe stato pari ad una perdita di 24mila euro ed il patrimonio netto sarebbe risultato pari ad euro 33.384mila.

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 difformi 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.

Con riferimento al postulato della continuità aziendale, si segnala che la pandemia da COVID-19 dei primi mesi del 2020, ha imposto il lockdown delle attività produttive non essenziali; in particolare in Italia la chiusura delle attività è stata disposta con il DPCM del 22 marzo 2020 e ciò ha prodotto effetti sulla produttività, sulla redditività, sulla tesoreria, sull'occupazione, su tutti gli aspetti imprenditoriali inclusi i mercati delle imprese a livello nazionale ed internazionale.

Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione dei possibili impatti attesi per il prossimo esercizio 2021 sulla Cooperativa dovuti all'emergenza sanitaria tutt'ora in corso; considerando le condizioni di incertezza e le informazioni oggi disponibili, gli stessi hanno concluso come ragionevolmente essa non possa compromettere la continuità aziendale.

Stato di emergenza sanitaria COVID-19

La Cooperativa ha attuato una serie di provvedimenti volti ad arginare l'impatto negativo che la pandemia avrebbe prodotto.

Si è cercato di cogliere tutte le opportunità offerte dalla normativa specificatamente emanata al riguardo e si riportano nel seguito alcune informazioni specifiche sulle aree di bilancio potenzialmente impattate dal COVID-19; le specifiche aree tematiche sono di seguito riepilogate:

- la Cooperativa ha fatto ricorso alla moratoria sui pagamenti delle cartelle di mutuo in scadenza per il periodo dal 17 marzo 2020 al 31 marzo 2021 aderendo a quanto disposto dal D.L. 18/20 e successive proroghe. La sospensione ha riguardato l'intera rata dei finanziamenti ancora in essere (quota capitale ed interessi), ed ha permesso un minor flusso finanziario in uscita di 776mila Euro;
- la Cooperativa richiesto alla Regione la sospensione del 50% dei versamenti delle rivalutazioni canoni disposti dell'art.9 della L.R. 28/1976 relativi alle scadenze del 2020, prevista, quale misura straordinaria e limitata all'anno 2020, dall'art.30 della L.R. 29 maggio 2020 n.13 meglio conosciuta come "Riparti Piemonte";
- si è usufruito dell'esonero del versamento del saldo IRAP relativo all'esercizio 2019 e dell'acconto IRAP 2020 per un importo complessivo pari 6.764 Euro;
- si è beneficiato contributo a fondo perduto ai sensi dell'art.25 D.L. 34/2020 per 2.000 Euro.

Altre informazioni

Sempre in riferimento ai versamenti delle rivalutazioni canoni, si è applicato quanto disposto dalla Legge Regionale n.10 che ha modificato l'art.9 della Legge Regionale 28/1976 in ordine alla possibilità, da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, di trattenere, oltre alla quota del 15% dell'importo dovuto per le rivalutazioni canoni, per alimentare il fondo manutenzione straordinario, un ulteriore 10% in caso di "*situazioni urgenti ed indifferibili evidenziate nel bilancio delle cooperative*".

A tal 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:

- mancato incasso dei canoni e spese accessorie degli alloggi dove sussiste il blocco degli sfratti esecutivi dovuti allo stato di emergenza sanitaria Covid-19, in quanto non possono essere riassegnati;
- impoverimento economico della nostra base sociale, sempre dovuto all'attuale stato di emergenza sanitaria, che ha accentuato la situazione di morosità sugli incassi dei canoni e spese accessorie;
- diminuzione del valore degli affitti sul mercato libero che ha condizionato pesantemente l'occupazione dei nostri alloggi, tale da rendere "fuori mercato" il valore dei nostri canoni, originariamente determinato dai costi di costruzione e tenuto conto anche dalle tipologie di finanziamenti agevolati concessi. Da tale realtà sono state assunte iniziative volte a ricondurre al ribasso il valore canoni degli alloggi riassegnati;
- necessità di manutenzione e riqualificazione del patrimonio della società sul fronte riassegnazioni in contrapposizione alla realtà abitativa del mercato privato.

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 immateriali e materiali

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione.

I valori di bilancio degli immobili sono conformi al loro valore d'uso, attuale e nella prospettiva del loro futuro impiego.

Qualora dal raffronto tra il costo in bilancio e lo stimato valore di mercato emergesse la necessità di procedere alla loro svalutazione, questa è stata rilevata con l'appostazione di un apposito fondo.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie della Cooperativa comprendono le partecipazioni, 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.

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

Rimanenze

Il valore delle rimanenze includeva gli alloggi costruiti in autofinanziamento e realizzati nell'ambito dell'intervento di Alessandria via Parini, parzialmente finanziato dalla legge "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" D.L. 31.3.1998 nr. 112.

Tali rimanenze sono state riclassificate fra le immobilizzazioni B.II.1, e se ne darà specifico commento nella parte della nota integrativa riferita ai movimenti delle immobilizzazioni materiali secondo quanto disposto dall'art.2427 comma 1 n.2).

Il criterio di valutazione dei prodotti finiti e merci è il costo di produzione, eventualmente rettificato nel caso in cui il valore di mercato sia inferiore.

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 costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti, ovvero eventuali costi di translazione e commissioni pagate e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo, oppure quando i crediti sono a breve termine.

Per i crediti sorti nei periodi precedenti il 1 gennaio 2016 si è ritenuto di utilizzare la deroga che consente di contabilizzare gli stessi al presunto valore di realizzo.

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

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

Per i debiti non è applicato il costo ammortizzato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando eventuali costi di translazione e commissioni pagate e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo, oppure quando i debiti sono a breve termine.

Per i debiti sorti nei periodi precedenti il 1 gennaio 2016 si è ritenuto di utilizzare la deroga che consente di contabilizzare gli stessi al valore nominale.

I debiti sono pertanto iscritti al valore nominale.

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 del personale dipendente in base alle norme vigenti ed ai contratti di lavoro.

Ratei e risconti

I ratei e 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.

Costi e ricavi

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

Strumenti finanziari

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

Operazioni realizzate con parti correlate

Anche ai fini di soddisfare le richieste introdotte con il comma 22 bis dell'art. 2427 del Codice Civile, si precisa che tutte le operazioni eventualmente 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.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono normalmente caratterizzate dalla mancanza di tangibilità: per questo vengono definite "immateriali".

Esse sono costituite da costi che non esauriscono la loro utilità in un solo periodo, ma manifestano i benefici economici lungo un arco temporale di più esercizi. Esse sono costituite da: oneri pluriennali, beni immateriali, immobilizzazioni immateriali in corso e acconti.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto ridotto della relativa quota di ammortamento, calcolato tenendo conto dell'utilità pluriennale delle immobilizzazioni.

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 valutazione, si procede al ripristino del costo.

Le immobilizzazioni immateriali accolgono le spese per modifiche statutarie, software e manutenzioni straordinarie.

Le quote di ammortamento sono calcolate applicando le seguenti percentuali:

Costi di impianto e ampliamento:

- Spese per modifiche statutarie 20%

Diritti di brevetto:

- Software 33,33%

Le aliquote utilizzate per l'ammortamento non sono variate rispetto all'esercizio precedente.

Le manutenzioni straordinarie capitalizzate sino al 31 dicembre 1992 sono state intese come costi necessari al miglioramento della qualità abitativa dei soci. Tali voci sono state iscritte per l'importo corrispondente ai costi sostenuti e sono ammortizzate, a quote costanti, in un numero di esercizi corrispondente alla durata dei benefici conseguiti dagli interventi eseguiti, il cui valore è idoneo a rappresentare la consistenza che tali benefici ancora conservano. Dall'esercizio 2001 non sono più state ammortizzate.

Dall'esercizio 1993 il criterio di contabilizzazione delle manutenzioni è variato ed è illustrato in seguito.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	31.905	43.006	-	37.389	112.300
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	31.905	42.006	-	36.414	110.325
Valore di bilancio	-	1.000	-	975	1.975
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	4.959	-	700	-	5.659
Ammortamento dell'esercizio	992	500	-	-	1.492
Totale variazioni	3.967	(500)	700	-	4.167
Valore di fine esercizio					
Costo	36.864	43.006	700	37.389	117.959
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	32.897	42.506	-	36.414	111.817
Valore di bilancio	3.967	500	700	975	6.142

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi:

- nella voce "costi di impianti e ampliamento" sono stati ricompresi i costi relativi alla modifica statutaria;
- nella voce "immobilizzazioni immateriali in corso e acconti" è ricompreso l'acconto per la realizzazione del nuovo sito internet.

Immobilizzazioni materiali

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

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.

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 valutazione, si procede al ripristino del costo. Le aliquote utilizzate per l'ammortamento, non sono variate, e sono le seguenti:

- Immobile 3%
- Impianti e macchinari 9% - 10% - 20% - 30%
- Attrezzature industriali e commerciali 15% - 40%

Altri beni:

- Mobili e arredi 12% - 15%
- Automezzi 25%
- Macchine d'ufficio 12% - 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.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	45.649.434	210.368	41.220	175.562	4.190.748	50.267.332
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	226.978	203.282	41.220	167.640	-	639.120
Svalutazioni	-	-	-	-	1.084.301	1.084.301
Valore di bilancio	45.422.456	7.086	-	7.922	3.106.447	48.543.911
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.256	1.251	-	2.507
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.222.400	-	-	-	-	1.222.400
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	480	-	480
Ammortamento dell'esercizio	3.928	3.204	615	2.758	-	10.505
Totale variazioni	1.218.472	(3.204)	641	(1.987)	-	1.213.922
Valore di fine esercizio						
Costo	46.871.833	210.368	42.474	174.723	4.190.748	51.490.146
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	230.905	206.487	41.834	168.788	-	648.014
Svalutazioni	-	-	-	-	1.084.301	1.084.301
Valore di bilancio	46.640.928	3.881	640	5.935	3.106.447	49.757.831

Terreni e fabbricati

La voce "terreni e fabbricati" è così dettagliata:

Fabbricati	Valore contabile al 31/12/2019	Variazioni dell'esercizio				Valore contabile al 31/12/2020	Quota amm.to finanz. 2020
		Increm.	Decrem.	Incr. per riclass.	Quota amm.to economico		
SA01 - VECCHI CANTIERI	Alessandria V.Galimb/Asti V.Ungar	14.602				14.602	197
SA06 - ALESSANDRIA 1° B	V.Longo/V.Terracini	81.838				81.838	991
SA07 - ASTI 1° B	V. Casalegno 6-8-10-12	34.986				34.986	-
SA08 - CASALE M.TO 1° B	V.Rottigni 8	20.717				20.717	251
SA12 - ALESSANDRIA 2° B	Via L. Basso 14-16-18-22	65.705				65.705	767
SA13 - ASTI 2° B	Vicolo Baracco 10-12-16-18	215.010				215.010	-
SA14 - CASALE M.TO 2° B	Strada Vecchia Torino 82-84-86-88	742.887				742.887	-
SA16 - OVADA 2° B	Via Nuova Costa 4/8/10/12	27.463				27.463	320
SA30 - VALENZA 2° B	Via Pio La Torre 149-163-177	193.464				193.464	2.289
SA18 - VALENZA 4° B	Via Pio La Torre 120/126	96.278				96.278	1.082
SA19 - ALESSANDRIA 4/5° B	Via Padre Pio 107-121-135-149	870.606				870.606	9.253
SA20 - ASTI 3/4° B	Via Arno 1/3 - 7/9	234.156				234.156	-
SA21 - CASALE M.TO 4/5° B	Via Comello 74-76	916.848				916.848	-
SA22 - NOVI LIGURE 3/4° B	Via Concordia 4 /Via U.Foscolo 13	88.103				88.103	946
SA23 - ALESSANDRIA L.118	Via Padre Pio	1.004.580				1.004.580	10.694
SA24 - ASTI 5° B	Via Ungaretti 37	301.265				301.265	-
SA25 - CANTALUPO	Strada Acqui 139	466.032				466.032	4.800
SA26 - ALESSANDRIA 6 B° I fabbr.	Via Brodolini 10-12-14	1.271.881				1.271.881	-
SA27 - ALESSANDRIA 6° B II fabbr.	Via De Pretis 30-32	1.727.823				1.727.823	-
SA28 - CASALE M.TO 6° B	Via Rottigni 14	686.600				686.600	7.109
SA29 - OVADA 6° B	Via Bologna 1- 3	203.460				203.460	2.108
SA31 - ASTI 6° B	Via S.Tarico 15/17 - 19/21	1.762.105				1.762.105	-
SA32 - ALESSANDRIA 7° B	Via Casalbagliano 167/ C-D	1.784.074				1.784.074	-
SA33 - NOVI LIGURE G3	Via Nenni 2-A	1.417.552				1.417.552	-
SA34 - NOVI LIGURE 7° B	Via Barisone 14	704.964				704.964	7.319
SA36 - ASTI 7° B	Via Padre Pio 4	1.126.723				1.126.723	11.711
SA37 - VALENZA ART.4	Via Falcone 6	2.970.775				2.970.775	34.950
SA38 - NOVI LIGURE C.DI.Q.	Via della Ferriera 1	4.607.117				4.607.117	-
SA39 - VALENZA ART.28	Via Cavallotti 61	981.177				981.177	-
SA35 - CASALE 7° B	Cantone Chiesa 83/F	641.965				641.965	6.861
SA41 - CASALB.FIP 99	Via Casalbagliano 167/ A-B	1.792.372				1.792.372	-
SA40 - ALESS.PIANO INT.	Via L. Basso 12/G	2.183.832				2.183.832	23.232
SA43 - ASTI P.I.VIALE PILONE	Via Volpini / Via Metzger	3.584.940				3.584.940	-
SA44 - ASTI P.I. S.CARLO lotto 8	C.so Alba 97 A-B	1.369.451				1.369.451	-
SA46 - ASTI LEGGE 21	Via S.Amerio / Loc.Vallarone	3.663.101				3.663.101	-
SA53 - ALESSANDRIA PC2 1 blocco	Via Parini 20	7.536.508			1.222.400	8.758.908	-
Totale immobili in proprietà indivisa		45.390.960	-	-	1.222.400	-	124.880
UFFICIO-SEDE Alessandria	Via Urbano Rattazzi 11	2.464			2.464	-	-
UFFICIO Novi Ligure	Via della Rimembranza	29.032			1.464	27.569	-
Totale immobili strumentali		31.496	-	-	-	3.928	-
Totale terreni i fabbricati		45.422.456	-	-	1.222.400	46.640.928	124.880

In questo esercizio sono state riclassificate nella voce "terreni e fabbricati" le unità immobiliari "bene-merci" originariamente destinati alla vendita. Trattasi di unità immobiliari costruite in autofinanziamento nel fabbricato di Alessandria Via Parini 20 la cui fase costruttiva era terminata nel 2015.

La scelta di porre in vendita tali alloggi, all'interno dell'attività di cooperativa a proprietà indivisa che opera generalmente per il tramite dell'assegnazione in godimento degli immobili ai propri soci, nasceva dall'esigenza creatasi in questo periodo storico di difficoltà generalizzata del mercato immobiliare italiano, di generare liquidità all'interno della cooperativa per meglio poter operare le proprie finalità mutualistiche.

Non avendo avuto un adeguato e positivo riscontro da parte del mercato immobiliare locale, in questi ultimi anni, la Cooperativa ha pertanto, con delibera assunta da parte dell'organo amministrativo, ripreso nella propria sfera patrimoniale gli alloggi e pertinenze allocati come "bene-merci", destinandoli alla locazione agevolata ai sensi della legge 431/98 e all'assegnazione in locazione ai soci. Si è pertanto proceduto ai fini contabili ad iscrivere le unità immobiliari nella classe B. III "terreni e fabbricati" dello Stato patrimoniale con contropartita nella voce A.4 "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" del Conto economico. Questa rappresentazione contabile trova supporto nella motivazione che l'importo iscritto nella voce A.4 è controbilanciato dal minor valore delle rimanenze finali e quindi dalla variazione delle rimanenze e rappresenta lo "storno" dei costi che sono stati imputati a Conto economico nell'esercizio di ultimazione dell'intervento costruttivo di cui ne fanno parte queste unità immobiliari. Il valore riclassificato è pari al valore delle rimanenze iniziali e ammonta a 1.222mila euro.

Altre immobilizzazioni materiali

La voce è stata incrementata per l'acquisto di attrezzature informatiche e accessori di arredo per l'ufficio.

Immobilizzazioni materiali in corso ed acconti.

la voce "immobilizzazioni in corso ed acconti" è così dettagliata:

Immobilizzazioni in corso	Valore contabile al 31 /12/2019	Variazioni dell'esercizio			Valore contabile al 31/12/2020	Quota amm.to finanz. 2020
		Increm.	Decrem.	Quota svalutaz.		
SA 42 - Tortona Sue R9	582.524	-	-	-	582.524	
SA 48 - Asti ex-Piazza d'Armi	319.999	-	-	-	319.999	
SA 51 - Asti Via Arno PC1	158.243	-	-	-	158.243	892
SA 52 - Asti Via Ticino PC1	155.681	-	-	-	155.681	
SA 15 - Alessandria PEC legrand	1.890.000	-	-	-	1.890.000	
Totale immobilizzazioni in corso	3.106.447	-	-	-	3.106.447	892

Stante l'attuale situazione economica nazionale che indirettamente si ripercuote negativamente anche sulla nostra base sociale nella richiesta di nuovi interventi costruttivi, la cooperativa non ha dato avvio a nuovi progetti costruttivi sulle aree in proprietà.

Nel corso dei precedenti esercizi per le aree edificabili si era appostato a titolo prudenziale, un fondo svalutazione a rettifica del valore risultante a bilancio, sulla base di una valutazione peritale affidata ad un perito esterno, effettuando ove del caso, l'allineamento del valore contabile delle immobilizzazioni in corso con il valore peritale. Sulla base della relazione aggiornata del perito tecnico incaricato, per questo esercizio, si confermano i valori contabili del 2019, ritenendo prudentemente invariata la situazione urbanistica, la staticità del mercato immobiliare, pur avvisando lievi ma al momento ancora incerti recuperi economico-produttivi locali.

Tabella di dettaglio della ripartizione delle immobilizzazioni in corso e delle svalutazioni a rettifica del valore di bilancio:

Immobilizzazioni in corso	SA 42 - Tortona Sue R9	SA 48 - Asti ex- Piazza d'Armi	SA 51 - Asti Via Arno PC1	SA52 - Asti Via Ticino PC1	SA 15 - Alessandria PEC legrand	Totale immob.in corso
Valore di inizio esercizio						
Costo	749.594	417.787	159.143	155.681	2.708.542	4.190.748
Svalutazioni	167.070	97.787	901	-	818.542	1.084.301
Valore di bilancio	582.524	320.000	158.242	155.681	1.890.000	3.106.448
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni effet.nell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Totale variazioni nell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Valore di fine esercizio						
Costo	749.594	417.787	159.143	155.681	2.708.542	4.190.748
Svalutazioni	167.070	97.787	901	-	818.542	1.084.301
Valore di bilancio	582.524	320.000	158.242	155.681	1.890.000	3.106.447

Si dà atto, ai sensi dell'art.10 L. 72/83 che non esistono in bilancio beni rivalutati.

I fabbricati di proprietà della Cooperativa iscritti in bilancio per l'importo complessivo di euro 46.640.928 ed ai quali corrisponde un valore catastale di euro 27.631.738 sono assicurati contro i rischi derivanti dagli incendi con la Compagnia di Assicurazione Unipol Spa per l'importo complessivo di euro 51.123.497.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Partecipazioni

Le partecipazioni sono state valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per tenere conto delle variazioni del patrimonio netto intervenute.

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	32.465	32.465
Svalutazioni	10.992	10.992
Valore di bilancio	21.473	21.473
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	1.396	1.396
Totale variazioni	1.396	1.396
Valore di fine esercizio		
Costo	31.069	31.069
Svalutazioni	10.992	10.992
Valore di bilancio	20.077	20.077

La voce "**partecipazioni**" è così composta:

Ragione Sociale	Sede legale	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile-Perdita	Quota % posseduta	Valore a patrim.netto	Valore di bilancio
COOPSERVIZI AL-AT	Alessandria-C.so F.Cavallotti 49	9.632	167.406	(19.541)	2,68	4.488	258
EDILCOOPER S.Coop.a prop.div	Novara - Via XXIII marzo, 21	3.598	206.984	(12.496)	7,18	14.855	258
ASSIPIEMONTE 96 SRL	Torino - Via Perrone, 3	454.485	641.826	90.798	2,84	18.234	12.911
CONSORZIO SUE R9	Tortona - Via L.Pesori,10	11.000	11.001	-	10,13	1.114	1.114
FINABITA SPA	Roma - Via Guattani, 9	412.443	328.949	(106.928)	2,83	9.296	5.535
Totale partecipazioni in altre imprese						47.988	20.077

I dati si riferiscono all'ultimo bilancio d'esercizio disponibile al 31.12.2019.

Le variazioni dell'esercizio si riferiscono all'annullamento delle partecipazioni nel Consorzio Piazza d'armi e nel Consorzio Coopcasa Piemonte per i quali è stato presentato il bilancio finale di liquidazione e relativo piano di riparto. Il valore atteso dal piano di riparto è stato rilevato nella voce crediti finanziari oltre i 12 mesi, stante l'incertezza temporale della quota spettante alla cooperativa subordinata alla liquidazione dei crediti erariali vantati dai due consorzi e rilevati nei rispettivi bilanci finali di liquidazione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Crediti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	17.313	(7.144)	10.169	10.169
Totale crediti immobilizzati	17.313	(7.144)	10.169	10.169

La voce "**crediti verso altri**" è così composta:

Descrizione	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Depositi cauzionali	-	7.295	-	15.813
Cauzioni	-	1.500	-	1.500
Altri crediti finanziari	-	1.374	-	-
Totale crediti verso altri	-	10.169	-	17.313

Le voci depositi cauzionali e cauzioni attive sono correlate ai contratti stipulati per le utenze dei fabbricati sociali e degli uffici della cooperativa ed a contratti di affitto immobili.

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 n.6 si riporta qui di seguito prospetto riassuntivo dei crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie, suddivisi per natura nello stato patrimoniale con ripartizione temporale dettagliata del loro incasso.

Prospetto riassuntivo dei movimenti delle immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Crediti entro 12 mesi	Credito da 12 mesi a 5 anni	Crediti oltre 5 anni	Totale crediti al 31 /12/2020	Totale crediti al 31 /12/2019
Depositi cauzionali	-	-	7.295	7.295	15.813
Cauzioni	-	1.500	-	1.500	1.500
Altri crediti finanziari	-	1.374	-	1.374	-
Totale crediti verso altri	-	2.874	7.295	10.169	17.313

Come già anticipato nella parte iniziale della nota integrativa le modifiche statutarie intervenute hanno comportato il rilascio del valore residuo del credito verso il socio assegnatario per fondo costruzione. Come richiesto dall'OIC 29, l'applicazione di un nuovo principio contabile prevede, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile.

Pertanto ai soli fini comparativi, la società ha rettificato il saldo d'apertura dei dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato e tra questi saldi è ricompreso il credito verso soci per fondo costruzione.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
PIEMONTE	10.169	10.169
Totale	10.169	10.169

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Prodotti finiti e merci	1.222.400	(1.222.400)
Totale rimanenze	1.222.400	(1.222.400)

La voce iniziale comprendeva i sette alloggi e relative pertinenze realizzati in autofinanziamento nell'intervento di Alessandria Via Parini, intervento la cui costruzione è terminata nel 2015 e che erano stati destinati alla vendita.

La variazione delle rimanenze, come minor valore delle rimanenze finali è illustrata nella parte della nota integrativa riferita ai commenti sui movimenti delle immobilizzazioni materiali e nello specifico alla voce "fabbricati e terreni".

Con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione si è proceduto in questo esercizio alla collocazione del "bene-merci" ad incremento del valore nella voce "terreni e fabbricati" del fabbricato di cui ne fanno parte.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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 presumibile di realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	251.671	86.484	338.155	338.155	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.808	(3.496)	9.312	9.312	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	578.665	(28.783)	549.882	336.171	213.711	59.430
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	843.144	54.205	897.349	683.638	213.711	59.430

La voce "**crediti verso clienti**" è così composta:

Descrizione	2020		Totale crediti al 31 /12/2020	Totale crediti al 31 /12/2019
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi		
Soci c/fatture	413.689	-	413.689	319.332
F.do svalutaz.crediti vs/soci	- 85.190	-	- 85.190	- 71.271
Clienti c/fatture	9.656	-	9.656	7.691
F.do svalutaz.crediti vs/clienti	-	-	-	- 4.081
Totale crediti verso clienti	338.155	0	338.155	251.671

La voce "**fondo svalutazione crediti**" è così composta:

Fondo svalut. Crediti	Valore di bilancio 31/12 /2019	Utilizzo 2020	Rilascio 2020	Accant. 2020	Valore di bilancio al 31 /12/2020
Verso soci	71.271	-	-	13.919	85.190
Verso clienti	4.081	- 4.081	-	-	-
Totale	75.352	- 4.081	-	13.919	85.190

Il valore contabile dei crediti verso soci è stato rettificato, al fine di esporre il valore di presumibile realizzo, attraverso l'appostazione di un Fondo Svalutazione crediti cha alla data di bilancio ammonta a euro 85.190.

Per l'esercizio 2020 si è proceduto a quantificare e aggiornare i valori stanziati degli altri crediti verso soci sulla base di apposita relazione dei legali a fronte anche degli andamenti del contenzioso.

Il fondo rischi per crediti verso clienti, relativamente alla parte di attività commerciale svolta verso i terzi, è stato utilizzato a copertura delle morosità sulle spese condominiali da terzi, per le quali si è accertato l'inesigibilità del recupero. Il fondo era già stato appostato ad un valore di copertura pari al credito vantato.

Il valore contabile di tutti i restanti crediti non richiede rettifiche, in quanto non si sono verificati, per nessuno di essi, fatti che facciano presumere, in termini di attualità e concretezza, un valore di realizzazione inferiore a quello di iscrizione in bilancio. Non sono qui compresi crediti la cui durata residua alla chiusura dell'esercizio era superiore a 5 anni.

La voce "**crediti tributari**" contiene i crediti verso la Pubblica Amministrazione di natura tributaria ed è così composta:

Descrizione	2020		Totale crediti al 31 /12/2020	Totale crediti al 31 /12/2019
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi		
Crediti vs/Erario c/iva	1.074	-	1.074	8.276
Crediti vs/Erario c/irap	804	-	804	-
Crediti vs/Erario c/ires	7.434	-	7.434	4.112
Crediti vs/Erario c/dipendenti	-	-	-	420
Totale crediti tributari	9.312	-	9.312	12.808

La voce "**crediti verso altri**" è così composta:

Descrizione	2020		Totale crediti al 31 /12/2020	Totale crediti al 31 /12/2019
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi		
Totale crediti verso soci a	83.544	213.685	297.229	327.839
Totale crediti verso altri (non soci) b	252.627	26	252.653	250.826
Totale crediti verso altri a + b	336.171	213.711	549.882	578.665

di cui in dettaglio:

a- verso soci

Descrizione	2020		Totale crediti al 31 /12/2020	Totale crediti al 31 /12/2019
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi		
Crediti vs/soci quote f.do mutualità da versare	81.660	213.685	295.345	325.955
Altri crediti vs/soci	1.884	-	1.884	1.884
Totale crediti verso soci a	83.544	213.685	297.229	327.839

I "crediti verso soci" si riferiscono principalmente ai crediti per fondo di mutualità. Tali crediti 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.

b- verso altri non soci

Descrizione	2020		Totale crediti al 31 /12/2020	Totale crediti al 31 /12/2019
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi		
Crediti vs/Regione	179.052	-	179.052	173.675
Crediti vs/Comune c/Tasi e c/Imu	210	-	210	210
Crediti c/anticip.spese legali	4.680	-	4.680	2.080
Altri crediti diversi	68.685	26	68.711	74.861
Totale crediti diversi b	252.627	26	252.653	250.826

I "crediti verso altri non soci" si riferiscono principalmente a crediti verso Regione e sono riferiti a finanziamenti ottenuti per la realizzazione degli interventi costruttivi e nello specifico si riferiscono al finanziamento Piano Casa secondo biennio. Tali crediti sono esposti nello Stato Patrimoniale con l'indicazione di entro ed oltre in funzione del presumibile pagamento da parte della Regione Piemonte.

La voce crediti verso Regione accoglie anche i crediti sulle quote da restituire di contributi regionali ed ex-statali in applicazione dell'art.18 Legge 179/92 ai fini dell'alienazione del patrimonio sociale.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	PIEMONTE	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	338.155	338.155
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.312	9.312
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	549.882	549.882
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	897.349	897.349

Disponibilità liquide

La voce accoglie i saldi al 31/12/2020, rispettivamente dei depositi bancari e postali nonché il valore del denaro in cassa.

La voce depositi bancari e postali accoglie sia i saldi dei conti correnti accessi dalla Cooperativa relativi all'ufficio per la gestione amministrativa sia quelli relativi alle singole autogestioni.

Si tratta di somme che rappresentano il necessario supporto all'attività di gestione ordinaria della Cooperativa con particolare riferimento al servizio delle rate dei mutui e finanziamenti in scadenza.

Sono stati altresì qui classificati i depositi bancari vincolati a termine accessi con gli istituti bancari quale investimento temporaneo della liquidità aziendale. Il valore contabilizzato corrisponde al valore depositato. I proventi sono rilevati nel conto economico in C16 d) secondo il principio di competenza e classificati in base alla loro natura attraverso l'utilizzo della voce ratei attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.213.290	831.581	5.044.871
Denaro e altri valori in cassa	200	127	327
Totale disponibilità liquide	4.213.490	831.708	5.045.198

Prospetto depositi bancari vincolati a termine

Descrizione	Valore del deposito	Durata del deposito	Valore di bilancio al 31/12/2020
Banca Crasti - time deposit 2019/012	500.000	30/01/2019-31/01/2021	500.000
Banca Crasti - time deposit 2019/013	500.000	30/01/2019-31/01/2021	500.000
Banca Crasti - time deposit 2019/014	500.000	30/01/2019-31/01/2021	500.000
Banca Crasti - time deposit 2019/015	500.000	30/01/2019-31/01/2021	500.000
Banca Crasti - time deposit 2019/016	500.000	30/01/2019-31/01/2021	500.000
Totale	2.500.000		2.500.000

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	41.387	3.351	44.738
Risconti attivi	69.719	(28.008)	41.711
Totale ratei e risconti attivi	111.106	(24.657)	86.449

La voce "**ratei attivi**" è così composta:

Descrizione	2020	2019
Adeguamenti regionali su canoni	18.697	18.505
Interessi attivi su depositi banc.vincolati	23.014	22.882
Totale ratei attivi	41.711	41.387

La voce "**risconti attivi**" è così composta:

Descrizione	2020	2019
Premi assicurativi anticipati	13.236	31.662
Spese antic.alienaz.art.18 lg. 179/92	20.422	20.422
Servizi di terzi	9.273	13.790
Altri	1.807	3.845
Totale ratei attivi	44.738	69.719

I risconti attivi relativi ai premi assicurativi anticipati entro i dodici mesi sono relativi alle polizze assicurative sui fabbricati sociali di competenza del prossimo esercizio.

I risconti attivi sulle spese anticipate per l'alienazione ai sensi art.18 lg.179/92 sono relativi alle prime spese sostenute dalla Cooperativa per i fabbricati nei quali si è raggiunto il quorum del 50% occorrente per dare inizio alle procedure di applicazione della legge e riguardano i fabbricati di Asti Casale Monferrato 2[^] e 4/5[^] biennio, Asti 6[^] biennio. Come in

passato, si è ritenuto di riscontare i costi attinenti le procedure tecniche di alienazione nell'esercizio in cui si formalizzerà l'intero iter di vendita. Nella parte relativa al commento sull'applicazione della legge 179/92 presente in Nota Integrativa viene ripreso e commentato quanto qui esposto.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il capitale sociale ad inizio esercizio era composto da n. 474 azioni per un valore di euro 11.850.

Il valore dell'azione sottoscritta da ogni socio è pari ad euro 25.

Nell'anno sono state sottoscritte dai nuovi soci n.10 azioni e rimborsate ai soci receduti n.22 azioni. Al termine dell'esercizio il capitale sociale era composto da n. 462 azioni per un valore di euro 11.550.

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 10 domande di ammissione e nessuna di queste domande è stata respinta.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	11.850	-	250	(550)		11.550
Riserva legale	11.945.991	-	-	(636.182)		11.309.809
Altre riserve						
Varie altre riserve	21.449.978	-	-	612.084		22.062.062
Totale altre riserve	21.449.978	-	-	612.084		22.062.062
Utile (perdita) dell'esercizio	(24.099)	24.099	-	-	283.727	283.727
Totale patrimonio netto	33.383.720	24.099	250	(24.648)	283.727	33.667.148

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Ris.indiv. Fondo Costruzioni	18.200.314
Ris.indiv.art.55 DPR 917/86	3.837.414
Ris.indiv.contrib.in c/capital	15.974
Ris.indiv.debiti postergati	8.360
Totale	22.062.062

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. Nel corso del 2020 la riduzione è da ascrivere alla copertura perdita esercizio precedente.

Occorre altresì darsi 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.

Altre riserve indivisibili

- Riserva Fondo Costruzione'

Come già indicato nella parte iniziale della nota integrativa le modifiche statutarie intervenute hanno comportato il rilascio del valore residuo del credito verso il socio assegnatario per fondo costruzione con correlata diminuzione per pari importo della voce di patrimonio netto denominata Fondo Costruzione.

Come richiesto dall'OIC 29, l'applicazione di un nuovo principio contabile prevede, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile.

Pertanto, ai soli fini comparativi, la società ha rettificato il saldo d'apertura dei dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato e tra questi saldi è ricompreso il Fondo Costruzione.

'- Riserva da contributi in conto capitale ex-art.55 DPR 917/86

La riserva, che ammonta a euro 3.837.414, nel corso del 2020 non è stata movimentata.

- Riserva da contributi in conto capitale

L'altra riserva da contributi in conto capitale, che ammonta a euro 15.974, nel corso del 2020 non è stata movimentata.

- Riserva debiti postergati

Tale riserva accoglie le quote di capitale sociale che i soci dimissionari non hanno richiesto a rimborso negli anni dal 1999 al 2007 e pertanto, a norma dei termini di prescrizione del Codice Civile in materia societaria, trattasi di debiti sprovvisti di azione esecutiva. Peraltro, nell'ambito del rapporto cooperativo, appare prudente evidenziarli nell'ambito delle poste di netto.

La riserva, che ammonta a euro 8.360, nel corso del 2020 non è stata movimentata.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	11.550	capitale	B (copert.perdite)-rest. ai soc	11.550	-
Riserva legale	11.309.809	acc.to utili	B (copert.perdite)	11.309.809	1.913.281
Altre riserve					
Varie altre riserve	22.062.062	capitale	B (copert.perdite) - E	22.062.062	-
Totale altre riserve	22.062.062			22.062.062	-
Totale	33.383.421			33.383.421	1.913.281
Residua quota distribuibile				33.383.421	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Fondo costruzioni	18.200.314	capitale	B(copert.perdite) - E	18.200.314
Ris.indiv.art.55 DPR 917/86	3.853.388	capitale	B (copert.perdite)	3.853.388
Riserva debiti postergati	8.360	capitale	B (copert.perdite)	8.360
Totale	22.062.062			

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

Fondi per rischi e oneri

I **fondi per rischi e oneri** sono così dettagliati:

- fondo ammortamento finanziario su immobili
- fondo ammortamento finanziario su aree

- fondo rischi su opere urbanizzazione convenzionate in corso di realizzazione

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.214.560	2.214.560
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	466.285	466.285
Altre variazioni	(257.114)	(257.114)
Totale variazioni	209.171	209.171
Valore di fine esercizio	2.423.731	2.423.731

'Fondo ammortamento finanziario su immobili.

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

Fondo al 31 dicembre 2019	1.797.956
Accantonamento	465.393
Fondo al 31 dicembre 2020	2.263.349

Il fondo per rischi ed oneri accoglie principalmente il fondo ammortamento finanziario calcolato sugli immobili, costruiti in diritto di superficie, concessi in godimento ai soci e riflette il minore valore degli alloggi per la possibile cessione gratuita degli stessi alla scadenza del diritto di superficie.

La Cooperativa, con delibera assunta nel corso del 2016, aveva sospeso l'appostamento della quota annuale dell'ammortamento finanziario calcolato sugli immobili costruiti su aree in diritto di superficie ricadenti nella sfera di applicazione dell'art.18 della Legge 179/92, legge che consente ai soci assegnatari di acquistare in proprietà gli stessi alloggi attualmente concessi in uso e godimento. Questo nella prospettiva di procedere nel tempo al riscatto del diritto di superficie parallelamente alle domande di acquisto in proprietà degli stessi soci assegnatari.

Purtroppo il perdurare della crisi economica di questi ultimi anni ha prodotto il mancato raggiungimento del quorum maggioritario delle domande di acquisizione in proprietà da parte dei soci assegnatari di questi fabbricati. Pertanto la Cooperativa in questo esercizio ha ripreso la rilevazione della quota di ammortamento finanziario corrente e ha aggiornato il fondo per le annualità sospese dal 2016 al 2019. L'aggiornamento del fondo per le annualità sospese ammonta a euro 340.514.

'Fondo ammortamento finanziario su aree.

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

Fondo al 31 dicembre 2019	9.810
Accantonamento	891
Fondo al 31 dicembre 2020	10.701

Dal 2013 è stato appostato un fondo ammortamento finanziario sul valore dell'area concessa in diritto di superficie dal Comune di Asti per il futuro programma costruttivo in via Arno.

'Fondo rischi su crediti vs/soci assegnatari per fondo costruzione su somme dovute ai sensi ex-artt.7 e 47 dello Statuto Sociale.

Nell'anno 2019 tale fondo si è movimentato come segue:

Fondo al 31 dicembre 2019	257.113
rilascio	- 257.113
Fondo al 31 dicembre 2020	-

Per effetto della modifica statutaria, di cui si è dato evidenza nella parte iniziale della nota integrativa, che ha ridefinito gli obblighi in capo ai soci assegnatari, si è proceduto al rilascio del fondo rischi su crediti vs/soci assegnatari in quanto sono venute a meno le criticità per le quali lo stesso era stato istituito.

¶

Fondo rischi su opere di urbanizzazione convenzionate in corso di realizzazione

Il fondo rischi si ricollega all'area edificabile di Tortona Sue R9, dove sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione di comprensorio e di ambito convenzionate con il Comune di Tortona da parte del Consorzio Sue R9, di cui la cooperativa unitamente ad altri operatori privati e pubblici è associata.

I notevoli ritardi nella chiusura delle opere di urbanizzazione convenzionate, seppur ridotte rispetto al progetto iniziale, dovuta alla congiuntura economica negativa del comparto edilizio che ha coinvolto fortemente sul piano finanziario alcuni operatori del Consorzio Sue R9, hanno portato a una situazione di stallo nel rinnovo della convenzione edilizia in variante. E' in corso un ricorso legale contro il Comune di Tortona a seguito di richiesta di escussione delle polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni scaturenti dalla convenzione del P.I.R.U. Esiste pertanto un potenziale rischio che la cooperativa ha ritenuto di rilevare, in attesa dell'esito del ricorso, appostando un fondo rischi quantificato, proporzionato alla quota di sua spettanza, al valore delle somme a garanzia sulle opere di urbanizzazione ancora da eseguire da parte del Consorzio Sue R9.

Nell'esercizio corrente si è ritenuto di non dover procedere ad aggiornamenti del valore accantonato.

L'accantonamento ammonta a euro **149.681**.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Criteria di valutazione del trattamento di fine rapporto

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.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	87.841
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.722
Utilizzo nell'esercizio	2.100
Altre variazioni	(219)
Totale variazioni	6.403
Valore di fine esercizio	94.244

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 del lavoro, che hanno comportato, nel Fondo trattamento di fine rapporto, un accantonamento annuo di euro 8.503 al netto dell'imposta sostitutiva di euro 219.

Il fondo è stato decrementato per la cessazione di un rapporto di lavoro a tempo indeterminato.

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.

Variazioni e 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	1.878.413	(17.897)	1.860.516	143.159	1.717.357	1.651.608
Debiti verso banche	7.205.030	97.539	7.302.569	537.634	6.764.935	4.020.664
Debiti verso altri finanziatori	4.861.885	(437.036)	4.424.849	576.281	3.848.568	2.204.315

	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 fornitori	163.543	(44.103)	119.440	119.440	-	-
Debiti tributari	14.400	(3.704)	10.696	10.696	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.850	(2.215)	9.635	9.635	-	-
Altri debiti	700.473	198.465	898.938	421.556	477.382	424.344
Totale debiti	14.835.594	(208.951)	14.626.643	1.818.401	12.808.242	8.300.931

Per una più chiara esposizione illustriamo un maggior dettaglio della voce Debiti nelle sotto riportate tabelle

La voce "**debiti verso soci per finanziamenti**" è così dettagliata:

Descrizione	2.020		2.019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti da soci per vers.to f.do mutualità	142.659	1.665.736	92.347	1.731.823
Debiti da soci per vers.to prestito speciale	-	51.621	-	53.743
Debiti verso soci c/prenot.alloggi indivisa	500	-	500	-
Totale crediti verso altri	143.159	1.717.357	92.847	1.785.566

Le voci del sopra esposto prospetto comprendono principalmente i versamenti dei soci per l'assegnazione dell'alloggio sociale. Secondo quanto stabilito dal regolamento interno allegato allo Statuto Sociale i versamenti relativi al Fondo di Mutualità vengono diminuiti ogni anno di 1/99° del loro valore originario e sono rimborsabili ai soci se non previo rilascio dell'alloggio sociale o in fase di assegnazione in proprietà dello stesso in applicazione dell'art. 18 Legge 179/92.

La riclassificazione entro e oltre 12 mesi rappresenta la proventivazione di 1/99° delle somme complessivamente versate dai soci.

La voce "**debiti verso banche**" è così dettagliata:

Descrizione	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Intesa San Paolo spa - ex.mutui San Paolo	384.534	1.790.411	381.606	1.778.042
Cassa di Risparmio di Asti	153.100	4.974.524	297.146	4.748.236
Totale crediti verso altri	537.634	6.764.935	678.752	6.526.278

Tale voce accoglie i mutui assistiti da garanzia ipotecaria sugli immobili di proprietà della Cooperativa e la quota di interessi passivi sulle cartelle dei mutui relative alle semestralità in scadenza nel 2020 i cui pagamenti sono stati sospesi per effetto dell'adesione alla moratoria del decreto "Cura Italia".

Il debito verso la Cassa di Risparmio di Asti per mutui a breve, rispetto all'esercizio precedente, è minore in ragione delle rate scadute il 31 di marzo 2020 considerate ancora sospese, come da disposizioni sulla moratoria contenute nel D.L. n.18 del 17.03.2020.

La voce "**debiti verso altri finanziatori**" è così dettagliata:

Descrizione	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Regione art.9 legge 493/93	-	422.668	-	422.668
Regione art.4 legge 179/92	124.707	1.808.250	155.883	1.870.603
Regione finanz.to 8^ progr.	-	210.589	-	210.589
Regione Piano Casa 1° biennio	423.500	-	423.500	-
Regione Piano Casa 2° biennio	-	1.382.435	-	1.746.435
Regione Piano Casa 2° biennio agevol. AGE 8	1.222	17.111	-	-
Comune finanz.speriment. Contratti di Quartiere	26.852	-	26.852	-
Depositi cauzionali locazioni Lg.431/98	-	7.515	-	5.355
Totale debiti verso altri	576.281	3.848.568	606.235	4.255.650

I debiti verso altri finanziatori accolgono principalmente i debiti verso la Regione in base alle diverse leggi di finanziamento. Quelli concessi ai sensi dell'art. 9 Legge 493/93 e all' 8^a programma Legge 179/92, rappresentano la quota del 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. Annualmente si procede, così come dispone la legge, a rivalutare tali debiti verso la Regione di una quota pari all'indice Istat di riferimento. La variazione annuale dell'indice, se positiva, viene rilevata nella voce C17 punto d) interessi e altri oneri finanziari.

All'interno di questa categoria è, inoltre, presente il debito verso Regione per il finanziamento Piano Casa, primo e secondo biennio, che accoglie il debito per gli acconti che sono stati erogati alla Cooperativa, in relazione a questo finanziamento e collegati agli stati avanzamento lavori degli interventi costruttivi. Una volta ultimata la fase costruttiva e con il completamento dell'assegnazione delle unità immobiliari, la Regione procede nella chiusura dei finanziamenti con l'erogazione del saldo ancora dovuto. Ottenuta la certificazione dalla Regione, il finanziamento viene contabilizzato a risconti passivi e rilasciato in funzione della durata del mutuo.

Il debito verso la Regione denominato art. 4 Legge 179/92 accoglie il debito per contributi che sono stati erogati alla Cooperativa in relazione a questo finanziamento, la cui restituzione, prevista in trentacinque annualità rivalutate, è iniziata nell'esercizio 2016. Il valore della rivalutazione per l'esercizio in corso determinato e richiesto dalla Regione è stato di euro 1.887 ed è stato classificato alla voce C17 punto d) interessi e altri oneri finanziari.

Il debito verso la Regione per il finanziamento Piano Casa 2° biennio AGE 8 è relativo alla quota di finanziamento agevolato concesso su un'unità immobiliare assegnata in godimento ad un socio assegnatario il cui reddito rientra nei limiti vigenti previsti per l'accesso alla proprietà edilizia agevolata. Da normativa di finanziamento è prevista la restituzione di 1/3 del contributo concesso sull'unità assegnata in 15 annualità costanti, a decorrere già dalla scadenza della prima semestralità successiva alla determina di certificazione del finanziamento agevolato complessivamente concesso sull'intervento costruttivo.

La voce "**debiti verso fornitori**" è così dettagliata:

Descrizione	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Fornitori	64.762	0	67.427	0
Fatture da ricevere	54.022	0	95.460	0
Debiti verso imprese per ritenute a garanzia su appalti	656	0	656	0
Totale debiti verso fornitori	119.440	0	163.543	0

Nei debiti verso fornitori è accolta la voce debiti verso imprese per la ritenuta di garanzia prevista sui contratti di appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in corso. Il debito viene ripartito nel tempo sulla base delle scadenze contrattuali.

La voce "**debiti tributari**" è così composta:

Descrizione	2019		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti vs/Erario per ritenute su int.f.do mut.	10	-	-	-
Debiti vs/Erarop per ritenute Irpef stipendi	3.686	-	4.887	-
Debiti vs/Erario per ritenute prest.profes.	2.422	-	2.765	-
Debiti vs/Erario per ritenute compensi amm.ri	3.414	-	4.569	-
Altri debiti per addiz.li	1.130	-	2.139	-
Altri debiti vs/Erario	34	-	41	-
Totale debiti tributari	10.696	-	14.400	-

La voce "**debiti verso altri**" è così composta:

Descrizione	2020		2019	
	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	entro 12 mesi	oltre 12 mesi
Debiti vs/Regione per contributi	45.864	-	49.672	-
Debiti vs/Regione per rivalutazione canoni art.9 L.R. 28/76	240.258	-	-	-
Debiti vs/Regione per rivalut.istat finanz.ti 8^ progr.	-	38.328	-	38.328
Debiti vs/Regione per rivalut.istat finanz.ti art.9 lg.493/93	-	119.163	-	119.163
Debiti vs/Regione per rivalut.istat finanz.ti art.4 Lg.179/92	1.887	-	2.543	-
Debiti vs/Comune per oneri di urbanizzazione	4.137	284.241	4.057	288.378
Debiti vs/Comune per Tasi - Imu	131	-	131	-
Debiti vs/soci per int.su f-do mutualità da liquid.	26.860	-	27.465	-
Debiti vs/soci assegn.diff.quote f.do mutual.da rimb.	16.650	19.325	18.500	35.975
Debiti vs/soci c/antic. alienaz. Art.18 lg.179/92	1.549	-	1.549	-
Altri debiti vs/soci	1.574	-	2.662	-
Debiti vs/ex-soci su rilascio alloggi	13.030	-	12.449	-
Debiti vs/soci per rimb.capitale sociale	-	16.325	-	15.775
Soci c/fondo manut.cond.le	-	-	-	470
Debiti vs/dipendenti per stipendi da liquid.	10.985	-	14.018	-
Debiti vs/amm.ri per compensi da liquid.	5.415	-	3.018	-
Altri debiti	53.216	-	66.320	-
Totale debiti verso altri	421.556	477.382	202.384	498.089

Negli "altri debiti" è ricompresa la voce debiti verso Comune per oneri di urbanizzazione che accoglie il costo degli oneri di urbanizzazione il cui pagamento viene rimborsato in forza di quanto stabilito nelle convenzioni stipulate con i Comuni. Per alcuni dei vecchi interventi la restituzione avviene in rate semestrali per tutto il periodo di durata della concessione del diritto di superficie.

I debiti verso Regione per rivalutazione canoni si riferisce al 50% delle somme dovute ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale 28/1976 relative alle scadenze semestrali dell'anno 2020 sospese in applicazione dell'art.30 della L.R. 29 maggio 2020 n.13 avente ad oggetto "interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19".

I debiti verso soci hanno natura diversa da quella finanziaria. Al proprio interno accolgono i debiti verso soci per interessi maturati nell'anno sul fondo di mutualità e pagati nell'esercizio successivo e quelli relativi alla restituzione del fondo di mutualità, versato a suo tempo per l'assegnazione dell'alloggio, per il rilascio dello stesso.

I debiti con scadenza superiore a 12 mesi, relativi anche a creditori diversi dalle banche, sono riportati nella seguente tabella, 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.

DEBITI con durata residua superiore a 5 anni

Descrizione	2020		2019	
	debiti oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni	debiti oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Debiti vs/soci per finanziamenti	1.717.357	1.651.608	1.785.566	1.718.962
Debiti vs/banche	6.764.935	4.020.664	6.526.278	3.820.330
Debiti vs/altri finanziatori	3.848.568	2.204.315	4.255.650	2.254.446
Altri debiti	477.382	424.344	498.089	428.820
Totale debiti	12.808.242	8.300.931	13.065.583	8.222.559

I debiti verso soci per finanziamenti oltre i cinque anni sono stati stimati con dati statistici acquisiti in base ad un turn-over dei soci assegnatari stimato, che tiene conto sia del rilascio degli alloggi, presupposto per la restituzione della quota del

prestito a suo tempo effettuato, che anche delle nuove assegnazioni, riguardanti sia gli alloggi rilasciati che quelli di nuova costruzione, presupposto per il versamento delle nuove quote di prestito. Da ciò deriva che la sopra esposta stima è assolutamente prudentiale.

Il debito oltre i cinque anni verso banche è pari a quanto indicato nei piani di ammortamento dei mutui fondiari, mentre il debito oltre i cinque anni verso gli altri finanziatori è prevalentemente il debito verso la Regione Piemonte relativo ai finanziamenti ricevuti, denominati art.9 Legge 493/93 e 8^ programma Legge 179/92, che saranno restituiti a partire dal 2037. Gli altri debiti si riferiscono al debito verso i Comuni per oneri di urbanizzazione previsti dalle convenzioni urbanistiche il cui pagamento è stato dilazionato nel tempo in novantanove anni.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	PIEMONTE	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.860.516	1.860.516
Debiti verso banche	7.302.569	7.302.569
Debiti verso altri finanziatori	4.424.849	4.424.849
Debiti verso fornitori	119.440	119.440
Debiti tributari	10.696	10.696
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.635	9.635
Altri debiti	898.938	898.938
Debiti	14.626.643	14.626.643

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	1.860.516	1.860.516
Debiti verso banche	7.205.030	7.205.030	97.539	7.302.569
Debiti verso altri finanziatori	651.594	651.594	3.773.255	4.424.849
Debiti verso fornitori	-	-	119.440	119.440
Debiti tributari	-	-	10.696	10.696
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	9.635	9.635
Altri debiti	-	-	898.938	898.938
Totale debiti	7.856.624	7.856.624	6.770.019	14.626.643

Il valore dei debiti verso banche è dato dai mutui assistiti da garanzia ipotecaria su immobili di proprietà della Cooperativa.

Il valore delle ipoteche ammonta complessivamente ad euro 32.998.938 a garanzia di debiti per mutui ipotecari originariamente del valore di euro 14.685.469 ridotto a fine esercizio ad euro 7.205.030.

I finanziamenti regionali art.9 Legge 493/93 e 8^ programma Legge 179/92 che ammontato complessivamente a euro 633.261, sono assistiti da garanzia ipotecaria di secondo grado sugli immobili, oggetto di tali finanziamenti, il cui valore ammonta a euro 862.183.

Relativamente ad un alloggio già assegnato finanziato ai sensi della legge "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012" D. L. 31.3.1998 nr. 112, cosiddetto "Piano Casa 2^ biennio - parte agevolata" è stata iscritta ipoteca di secondo grado a favore della Regione Piemonte di euro 18.333 in applicazione di quanto previsto in merito ai criteri di assegnazione di tale finanziamento in relazione ai requisiti soggettivi dei soci assegnatari. Essa va a garanzia dell'importo di euro 18.333, corrispondente ad un terzo del contributo assegnato dalla Regione sull'alloggio che ammonta a euro 55.000. Il valore è ricompreso nella voce "debiti verso altri finanziatori". Si rimanda al commento relativo a tale tabella.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	145.350	(12.661)	132.689
Risconti passivi	4.307.747	571.013	4.878.760
Totale ratei e risconti passivi	4.453.097	558.352	5.011.449

La voce "**ratei passivi**" è così composta:

Descrizione	2020	2019
Ratei passivi per interessi ammortamento mutui	18.714	19.945
Ratei passivi per adeguamento canoni	32.324	34.988
Ratei passivi quota ristoro canone Lg.28/76	64.919	71.990
Ratei passivi 14°ma mensilità dipendenti	4.751	5.240
Ratei passivi su consumi utenze autogestioni	11.937	12.485
Altri ratei passivi	44	702
Totale ratei passivi	132.689	145.350

La voce "**risconti passivi**" è così composta:

Descrizione	2020	2019
Risconti passivi per manut.cicliche e ricorrenti	2.107.137	1.914.345
Risconti passivi finanz.reg.le Legge 21	606.273	636.587
Risconti passivi finanz.Contratti di Quartiere II	824.600	863.867
Risconti passivi finanz.Piano Casa 2 b- ASP	849.663	890.123
Risconti passivi finanz.Piano Casa 2 b- AGE	478.864	-
Risconti passivi su integraz.somme artt.7 e 41	12.027	2.751
Altri risconti passivi	196	74
Totale risconti passivi	4.878.760	4.307.747

All'interno dei risconti passivi, 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 delle somme versate dai soci nell'esercizio per il medesimo scopo. La Cooperativa ha predisposto un piano a medio lungo termine di manutenzione dei propri immobili in cui la manutenzione prevedibile è programmata ad un costo complessivo sostanzialmente analogo con il totale dei ricavi sopra riferiti. A seguito dell'esperienza maturata nella gestione del proprio cospicuo patrimonio immobiliare i tecnici della Cooperativa hanno predisposto una tabella riassuntiva degli interventi di manutenzione da effettuare, che viene annualmente aggiornata.

Il risconto passivo relativo al contributo regionale Legge 21/2001 accoglie il finanziamento concesso dalla Regione Piemonte ai sensi della Legge 21/2001 "20.000 alloggi in affitto" denominato Piano Operativo Regionale per l'intervento costruttivo di Asti Legge 21 rinviato per competenza agli esercizi successivi sulla base della durata del contratto di mutuo stipulato dalla Cooperativa per l'ottenimento del finanziamento stesso.

Il risconto passivo relativo al contributo regionale Contratti di Quartiere II accoglie il finanziamento concesso dalla Regione Piemonte ai sensi della Legge 21/2001 Programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II" per l'intervento costruttivo di Novi Ligure via della Ferriera rinviato per competenza agli esercizi successivi sulla base della durata del contratto di mutuo stipulato dalla Cooperativa per l'ottenimento del finanziamento stesso.

Il risconto passivo relativo al contributo regionale Piano Casa 2°biennio parte sperimentale e parte agevolata accoglie il finanziamento concesso dalla Regione Piemonte ai sensi del "Programma casa 10.000 alloggi entro il 2012 - 2 biennio"

approvato con deliberazione n.93-43238 del 20.12.2006 in attuazione del D.L. del 31.03.1998 n.112 e relativo ai blocchi edificatori B e C dell'intervento costruttivo di Alessandria via Parini rinviato per competenza agli esercizi successivi sulla base della durata del contratto di mutuo stipulato dalla Cooperativa per l'ottenimento del finanziamento stesso.

,'
,

APPLICAZIONE DELLA LEGGE 179 DEL 1992

,

La programmazione del piano di attuazione dell'alienazione del patrimonio sociale, in applicazione della legge 179/92, predisposta dalla Cooperativa risente della crisi economico-finanziaria del paese che influenza negativamente la richiesta da parte della nostra base sociale. Tale influenza si ripercuote da una parte, nella difficoltà del raggiungimento del quorum di adesione del 50% da parte dei soci assegnatari all'interno dei fabbricati sociali potenzialmente "vendibili", e dall'altra nella concretizzazione della conclusione dell'iter procedurale della legge con la stipula dei rogiti notarile in quanto i valori di "vendita" degli alloggi, comprensivi della quota di contributi da rimborsare alla Regione, non sono più "concorrenziali" con i valori di mercato.

Su richiesta dei soci assegnatari dei fabbricati di Asti via Taricco e Casale Monferrato via Comello si sta predisponendo la documentazione necessaria per richiedere alla Regione Piemonte la quantificazione dei contributi da restituire ai sensi dell'art. 18 della Legge 179/92 al fine della determinazione del valore di "vendita" aggiornato da sottoporre a valutazione da parte della base sociale richiedente.

Nota integrativa, conto economico

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

Nel prospetto seguente gli stessi ricavi sono ulteriormente dettagliati.

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Somme dov.artt.7 -41 Stat.Soc.	1.511.957
Locazioni abitat.agev.a terzi	22.540
Indennit.di occup.senza titolo	8.909
Totale	1.543.406

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
PIEMONTE	1.543.406
Totale	1.543.406

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

Provenienza dei Ricavi e proventi

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	2020	2019
Somme dovute artt.7 e 41 Stat.Sociale	1.348.732	1.319.972
Somme dovute artt.7 e 41 Stat.Soc.-spese gen.li	88.663	86.818
Somme dovute artt.7 e 41 Stat.Soc.-manut.	52.754	112.729
Somme dovute artt.7 e 41 Stat.Soc.-manut.caldaie	20.653	22.518
Somme dovute artt.7 e 41 Stat.Soc.-c/arredi	1.155	105
Locazioni abitative agevolate a terzi	22.540	10.305
Indennita di occupazione senza titolo	8.909	-
Totale altri ricavi e proventi	1.543.406	1.552.447

ricavi complessivamente indicati nel valore della produzione riflettono la diversa impostazione giuridico-contabile adottata, come indicato in modo analitico nei criteri generali.

Come richiesto dall'OIC 29, l'applicazione di un nuovo principio contabile prevede, ai soli fini comparativi, la rideterminazione degli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio comparativo come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile.

Pertanto, ai soli fini comparativi, la società ha rettificato il saldo d'apertura dei dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato e tra questi saldi sono ricompresi le Somme dovute da Statuto Sociale.

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

2) variazioni delle rimanenze

Descrizione	2020	2019
variazione delle rimanenze Al-Via Parini 20	- 1.222.400	-

4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Descrizione	2020	2019
incremento immobiliz.per lav.interni Al-Via Parini 20	1.222.400	-

La variazione delle rimanenze e l'incremento immobili per lavori interni si riferiscono alla rilevazione contabile della riclassificazione delle unità immobiliari "bene-merci" facenti parte del fabbricato realizzato in Alessandria via Parini 20, fra le immobilizzazioni materiali voce "terreni e fabbricati".

5) altri ricavi e proventi

a) altri ricavi e proventi

Descrizione	2020	2019
Contributi mutualistico da soci su alienazioni art.18 lg.179/92	-	6.000
Contributi da soci c/assegnazioni e rilasci	5.500	10.100
Tessera d'esercizio	13.770	14.250
Altri contributi da soci	7.746	4.370
Indennizzo su occupazione	-	25.300
Proventi e ricavi diversi	50.079	34.958
Plusvalenze da cespiti	1	9.954
Sopravvenienze attive	278.564	58.717
Totale altri ricavi e proventi	355.660	163.649

Nella voce sopravvenienze attive sono ricompresi:

- il valore della quota di rilascio annuale pari a 1/99 della quota del Fondo di Mutualità versato dai soci al momento dell'assegnazione dell'alloggio di euro 16.332. In applicazione del regolamento interno attualmente in essere, tali somme non vengono reintegrate al socio. Al termine dell'esercizio si verificano pertanto le condizioni per poter considerare tali somme come sopravvenienze attive.
- l'annullamento del fondo rischi su crediti vs/soci assegnatari ex-artt.7 e 47 Statuto Sociale pari a euro 257.113 rilasciato per effetto della modifica statutaria.
- altre sopravvenienze attive pari a euro 5.119 per rettifiche e a remissione di debiti.

b) contributi in c/esercizio

Descrizione	2020	2019
Contributi regionali Lg.28/76	181.800	176.058
Contributi regionali manutenzione straordinaria	15.401	53.766
Contributi regionali Lg.21	30.314	30.314
Contributi regionali Piano Casa 2 b - ASP	40.460	42.387
Contributi regionali Piano Casa 2 b - AGE	22.803	-
Contributi Contratti di Quartiere II	39.267	39.267
Contrib.F.do perduto art.25 D.L. 34/2020	2.000	-
Contributi tariffa incentivante impianti fotovoltaici	3.343	3.536
Contributi conto termico 2,0	14.455	24.205
Totale altri ricavi e proventi	349.843	369.533

c) Recupero costi di gestione

All'interno della lettera A 5 Altri ricavi e proventi, è presente la voce "Recupero costi di gestione", pari ad euro 380.268, che rappresenta null'altro che la gestione dei servizi per le abitazioni assegnate in godimento e in locazione abitativa agevolata lg. 431/98 e trova la contropartita nei costi, nella voce "Costi di gestione".

I ricavi dei vari Comitati di Autogestione sono così riportati:

a) Rimborso spese condominiali: € 380.268

'- Integrazione somme dovute artt.4-41 Stat.Soc. € 374.851

'- Rimborso spese cond.acces.locaz.abitative a terzi € 5.417

b) Interessi attivi di c/c (voce C 16 d 4 di Conto Ec.) € 23

da cui un totale di € 380.291

Tale totale corrisponde al totale dei costi sostenuti dai vari Comitati di Autogestione per la gestione condominiale degli immobili.

I suddetti costi sono così ripartiti:

a) Spese condominiali (voce B14 di Conto Economico) € 380.275

b) Interessi passivi di c/c (voce C 17 d 4 di Conto Ec.) € 16

c) Quota amm.to attrezzatura varia (voce B 10 di Conto Ec.) € 0

da cui un totale di € 380.291

Per una più chiara esposizione, illustriamo un maggior dettaglio delle voci componenti i "**Costi della Produzione**" del Conto Economico

I costi della produzione sono classificati per natura e si riferiscono ai costi della gestione caratteristica e della gestione accessoria.

Si riportano qui di seguito per raggruppamento di voci i gruppi più significativi.

Raggruppamento "**costi per servizi**" B7

Descrizione	2020	2019
Compenso organo amministrativo	97.780	112.680
Compenso collegio sindacale	18.852	16.576
Altri costi di direzione	21.185	22.348
Certificazione di bilancio	19.500	19.705
Spese per consulenze	73.117	82.675
Costi di manutenzione	107.400	200.859
Altri costi	51.533	70.126
Totale costi per servizi	389.367	524.969

A seguito delle modifiche introdotte dall'art.37 c. 16 del D.Lgs. n.39/2010, si segnala che la società ai sensi dell'art. 2409 bis del C.C. ha affidato la revisione legale alla società di revisione Aleph Auditing srl. I compensi erogati pari a euro 19.500 si riferiscono all'attività di revisione ex. D.Lgs. 39/2010 ed all'attività di certificazione ex. Legge 31.01.1992 n.59. Ai sensi dell'art. 2427 n. 16-bis C.C. si segnala che non sono stati corrisposti alla società di revisione compensi per altre attività diverse da quelle sopra indicate.

I costi del personale suddivisi nel Conto Economico per natura della spesa ammontano a complessivi euro 138.784. I dipendenti in servizio al termine dell'esercizio sono composti da due impiegati. Rispetto all'esercizio precedente l'organico è stato ridotto di un'unità per la cessazione del rapporto di lavoro di un impiegato part time.

Raggruppamento "oneri di gestione" B14

Descrizione	2020	2019
Rivalutaz.canoni lg.28/76	582.221	639.666
Imu-Tasi	134.289	137.707
Contributi associativi	46.026	44.541
Tasse, imposte e contrib.diversi	9.962	10.076
Altri costi	51.817	70.116
Perdite su cred.e insussist.passive	-	25.903
Sopravvenienze passive	341.172	4.807
Oneri diversi di gestione a	1.165.487	932.816
Costi di gestione immobili b	380.275	396.632
Totale oneri di gestione a + b	1.545.762	1.329.448

Nella voce sopravvenienze passive sono ricompresi:

- il valore delle quote di ammortamento finanziario relative agli esercizi dal 2016 al 2019 per l'aggiornamento del fondo ammortamento finanziario sugli immobili calcolato sugli immobili costruiti su aree in diritto di superficie ricadenti nella sfera di applicazione dell'art.18 della Legge 179/92. Si rinvia a quanto già illustrato nella nota integrativa a commento dei movimenti dei fondi rischi. Il valore appostato fra le sopravvenienze passive ammonta a euro 340.513.
- altre sopravvenienze passive pari a euro 659 per rettifiche e a remissione di crediti.

Proventi e oneri finanziari

Le voci accolgono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	96.309
Altri	37.928
Totale	134.237

Per una più approfondita illustrazione, si riportano qui di seguito i dettagli delle componenti finanziarie del Conto Economico.

Proventi e oneri finanziari punto C) del Conto Economico

Alla voce "**altri proventi da partecipazioni**" è contabilizzato il dividendo incasso per l'anno 2019 sulla partecipazione in Assipiemonte 96 srl.

La voce "**altri proventi finanziari**" C 16 d) è così dettagliata:

Descrizione	2020	2019
Interessi attivi su c/c	6.986	10.576
Interessi attivi su depositi vincolati	25.131	22.883
Altri	1.017	578
Totale proventi diversi	33.134	34.037

La voce "**interessi passivi e altri oneri finanziari**" C 17 d) è così dettagliata:

Descrizione	2020	2019
Interessi passivi amm.to mutui	96.309	103.624
Interessi passivi su c/c	16	-
Interessi passivi verso soci	26.976	27.645
Rivalutaz.Istat su contributi art.9 lg.493/93	-	2.696
Rivalutaz.Istat su contributi 8^ programma	-	1.238
Rivalutaz.Istat su contributi art.4 lg.179/92	1.887	1.887
Altri	9.049	8.694
Totale interessi e altri oneri finanziari	134.237	145.784

Gli interessi passivi e gli oneri finanziari sono già suddivisi nel Conto Economico per natura del soggetto creditore per consentirne una migliore valutazione.

Gli interessi passivi verso soci riguardano gli interessi maturati sul fondo di mutualità.

Nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati nella voce immobilizzazioni materiali interessi passivi derivati da prestiti contratti per la loro costruzione.

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

L'importo delle imposte correnti pari a euro 5.489 è relativo all'IRES per euro 1.022 e all'IRAP per euro 4.467.

L'importo appostato all'IRAP tiene conto di quanto previsto dall'art. 24 del DL 34/20 "Decreto Rilancio" che ha determinato una riduzione dell'IRAP dell'esercizio di euro 4.467.

Per il calcolo dell'imposta Irap sono tali le regole di cui all'art.17 del D.L. 446/97 che ha fissato alcune specificità di carattere soggettivo previste per gli enti non commerciali e che interessano anche le cooperative edilizie a proprietà indivisa a mutualità prevalente. La base imponibile ai fine Irap è stata quindi determinata con le stesse modalità previste per gli enti non commerciali, cioè con il metodo cd. "retributivo", tenendo conto anche di un eventuale svolgimento, anche se marginale, di attività di tipo commerciale, sul quale l'applicazione dell'Irap è stata determinata in via ordinaria, sulla base di un criterio di proporzionalità, e in applicazione dei criteri di corretta quantificazione, imputazione temporale e classificazione previsti dai principi contabili nazionali adottati dalla Cooperativa.

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

Il bilancio chiude con un utile di esercizio pari a euro 283.727 al netto di un ammontare complessivo di imposte per euro 5.489.

Nota integrativa, altre informazioni

Compensi al revisore legale o società di revisione

I compensi indicati nella tabella precedente si riferiscono per euro 3.500 all'attività di revisione legale ex-D.Lgs. 139/2010 e per euro 16.000 alla revisione cooperativa ex-L.59/92.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Per effetto delle modifiche introdotte dal D. Lgs. n.139/2015 è stata soppressa la rappresentazione, nella composizione del prospetto di bilancio, dei conti d'ordine in calce allo Stato Patrimoniale,

In applicazione dell'art.2427 comma 1, p.to 9 del Codice Civile diamo informativa sugli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale con indicazione della natura delle garanzie reali prestate. Essi sono stati indicati al loro valore contrattuale.

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

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

Per gli importi di maggior rilievo, sono riportati a commento qui di seguito, raggruppati per voci di bilancio, i terzi interessati, le motivazioni dell'impegno assunto ed il relativo importo.

Impegni

Fideiussioni prestate da assicurazioni o banche a favore della Cooperativa complessivamente per l'importo di euro 630.500 come di seguito specificato:

- a garanzia delle concessioni edilizie a favore dei Comuni euro 207.000
- a garanzia dei finanziamenti Regionali attesi euro 423.500

Garanzie reali fornite

La cooperativa ha fornito garanzie reali su immobili di proprietà per complessivi euro 33.908.121.

Si segnala che l'importo predetto comprende anche una garanzia prestata su accollo mutuo bancario presso la C.r.asti a terzi di euro 47.000.

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

In riferimento alle assegnazioni degli alloggi alla data di redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 sono stati assegnati ai soci, aventi i requisiti previsti dai bandi di finanziamento, undici alloggi, uno sull'ultimo intervento costruttivo in Alessandria nell'area ex-Legrand primo blocco edificatorio e dieci per riassegnazione.

Con riferimento al punto 22-quater dell'art.2427 del C.C., per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che incideranno sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala che permane la problematica derivante dalla diffusione del COVID-19 nonostante i provvedimenti legislativi a carattere di urgenza assunti dal Governo italiano per il relativo contenimento. e' indubbio che la pandemia ha assunto un impatto economico negativo sulla nostra base sociale, formata principalmente da un ceto medio-basso e in maggioranza lavoratori dipendenti e pensionati. Questo per la cooperativa genera effetti sulla regolarità degli incassi mensili delle somme dovute dai soci assegnatari e anche sulle assegnazioni degli alloggi liberi, per mancanza di un reddito certo e continuativo dei soci iscritti in attesa di assegnazione e anche di quanti si avvicinano alla cooperativa in cerca di "un bene-casa".

Il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le azioni già poste in campo nell'anno 2020 per fronteggiare l'emergenza sociale conseguente alla crisi sanitaria in corso, con l'obiettivo di mantenere:

- le assegnazioni anche in presenza di difficoltà economiche del socio adottando misure a sostegno dei soci assegnatari che versino in difficoltà economica a causa della pandemia da Covid-19 con conseguente morosità incolpevole;
- adottare misure per favorire l'occupazione degli alloggi vuoti in interventi costruttivi che abbiano evidenziato la difficoltà di essere riempiti nel corso degli ultimi anni.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Ai sensi dell'art.2513 del Codice civile si rendiconta quanto in appresso:

- ai sensi dell'art. 2512 n.1:

a) Vendite beni e servizi ai soci € 1.511.957=

b) Vendite beni e servizi a terzi € 31.449=

Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni € 1.543.406=voce A1

A1 a) verso soci

----- = 97,96%

Totale A1

Pertanto l'attività della società ha realizzato la condizione di prevalenza di cui agli artt. 2512 e 2513 del codice civile in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 97,96% dell'attività complessiva.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2 della legge 59/92 e dell'art.2545 del codice civile la cooperativa ha pertanto documentato di aver operato essenzialmente a vantaggio dei soci, impostando la sua attività, nella sua quasi totalità, allo scambio mutualistico.

Si dà 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 all'applicazione della normativa sui ristorni.

La Cooperativa, infine, è iscritta all'Albo nazionale delle società cooperative al nr.A108536.

Si dà atto che nello Statuto sono ricomprese le clausole mutualistiche di cui all'articolo 2514 del Codice Civile.

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

Ai sensi dell'ax art.1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n.124 si precisa che ne corso del 2020, la Cooperativa ha percepito contributi da Enti Pubblici per un importo totale di euro 351.071,03 come meglio specificato:

CONTRIBUTI PUBBLICI INCASSATI NEL 2020			
Denominazione del soggetto erogante	Somma destinata	Data incasso	Oggetto del contributo
REGIONE PIEMONTE	4.081,43	06/07/2020	CONTRIBUTI LEGGE REGIONALE N.28/1976 1 SEMESTRE 2020
REGIONE PIEMONTE	85.956,72	08/07/2020	CONTRIBUTI LEGGE REGIONALE N.28/1976 1 SEMESTRE 2020
REGIONE PIEMONTE	4.157,67	17/12/2020	CONTRIBUTI LEGGE REGIONALE N.28/1976 2 SEMESTRE 2020
REGIONE PIEMONTE	87.604,04	17/12/2020	CONTRIBUTI LEGGE REGIONALE N.28/1976 2 SEMESTRE 2020
REGIONE PIEMONTE	150.622,48	15/04/2020	CONTRIBUTO REG.LE PIANO CASA 2^BIENNIO LG.44/2000
G.S.E. SPA	435,35	22/06/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO SSP CONG.2019 - 1 SEM. 2020
G.S.E. SPA	1.290,87	22/06/2020	CONTRIBUTO ENERGETICO SSP CONG.2019 - 1 SEM. 2020
G.S.E. SPA	525,31	02/03/2020	CONTRIBUTO TARIFFE INCENTIV. FOTOVOLTAICI NOV-DIC.2019
G.S.E. SPA	814,62	30/04/2020	CONTRIBUTO TARIFFE INCENTIV. FOTOV.CONG.2019 GENN-FEBBR.2020
G.S.E. SPA	504,10	30/06/2020	CONTRIBUTO TARIFFE INCENTIV. FOTOVOLTAICI MARZO-APRILE 2019
G.S.E. SPA	504,10	02/09/2019	CONTRIBUTO TARIFFE INCENTIV. FOTOVOLTAICI MAG-GIUG. 2020
G.S.E. SPA	504,10	02/11/2020	CONTRIBUTO TARIFFE INCENTIV. FOTOVOLTAICI LUG-AGO. 2020
G.S.E. SPA	495,61	31/12/2020	CONTRIBUTO TARIFFE INCENTIV. FOTOVOLTAICI SETT-OTT. 2020
G.S.E. SPA	1.105,97	31/01/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	1.052,67	31/01/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0

G.S.E. SPA	857,31	31/03/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	780,86	31/03/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	780,86	31/03/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	1.080,02	31/03/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	833,56	31/03/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	781,15	01/06/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	1.069,38	01/06/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	1.071,37	01/06/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	1.240,56	01/10/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	879,99	01/10/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	1.071,39	30/11/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
G.S.E. SPA	969,54	30/11/2020	INCENTIVO CONTO TERMICO 2.0
	351.071,03		

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di Amministrazione propone che l'utile di esercizio ammontante a euro 283.727 venga così destinato:

- una quota pari al 3% da destinare al fondo per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dell'art.11 comma 4 della Legge 59/1992;
- la restante parte di utile da accantonare a riserva legale indivisibile.

La riserva legale, per obbligo statutario, è indivisibile tra i soci e gode dei requisiti previsti dall'art. 12 della Legge 904/77. 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.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Dott. Moretto Giancarlo dottore commercialista, regolarmente iscritto nella sezione A dell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della provincia di Torino al n.1332, dichiara ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la CCIAA di Alessandria - autorizzazione n.11140 del 02.02.2001