



RELAZIONE  
SULLA GESTIONE  
E BILANCIO 2019





### **AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA**

È convocata presso la Sede Legale della Cooperativa, in Via Giotto 4/B a Trezzo sull'Adda (MI) **l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci** di Coop di Abitazione "La Proletaria" in prima convocazione per il 28 giugno alle ore 8.00, e, qualora non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione il giorno

**Venerdì 24 luglio alle ore 18,30**

per discutere e deliberare sul seguente

#### **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea;
2. Approvazione del Bilancio al 31/12/2019 con i documenti che lo accompagnano, presa d'atto delle relazioni del Collegio sindacale, della società di revisione e di quella di certificazione del bilancio, deliberazioni conseguenti;
3. Nomina della commissione elettorale per il rinnovo delle cariche sociali in scadenza nel 2021.

#### **Emergenza COVID -19 - Modalità di svolgimento dell'assemblea ai sensi del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18.**

Tenuto conto dell'attuale situazione di emergenza sanitaria determinata dal virus COVID - 19 e della normativa emergenziale emanata al fine di evitare la diffusione del contagio, che prevede limitazioni all'organizzazione di eventi che comportino assembramenti, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (decreto "cura Italia"), prevedendo che l'intervento in assemblea dei Soci aventi diritto al voto avvenga **ESCLUSIVAMENTE** tramite delega e istruzioni di voto conferiti dai soci stessi al "**rappresentante designato**" dalla società, ai sensi dell'art. 135 *undecies* del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza") **SENZA PARTECIPAZIONE FISICA DEI SOCI**.

Ferma restando la modalità di intervento per i Soci aventi diritto di voto, gli altri soggetti legittimati ad essere presenti in assemblea (Presidente, Segretario, Rappresentante Designato, Sindaci effettivi) potranno intervenire mediante mezzi di comunicazione a distanza che ne garantiscono l'identificazione, senza che sia necessario che il Presidente e il Segretario si trovino nel medesimo luogo.

#### **Partecipazione all'assemblea tramite il rappresentante designato.**

I Soci aventi diritto di voto possono intervenire in Assemblea esclusivamente conferendo delega ed istruzioni di voto al Rag. Limonta Alessandro, residente in San Paolo D'Argon (BG), "rappresentante designato" nominato dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 106, comma sesto, decreto legge 17 marzo 2020 n. 18.

#### **Conferimento della delega al "rappresentante designato"**

La delega al "rappresentante designato" deve contenere istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno, e deve essere conferita tramite lo specifico modulo scaricabile dal sito della cooperativa [www.laproletaria.it](http://www.laproletaria.it), o disponibile in copia presso gli uffici entro il 26 giugno 2020.

Il modulo di delega con le istruzioni di voto deve pervenire entro il suddetto termine in originale presso gli uffici della cooperativa, unitamente a copia di un documento di identità avente validità legale con le seguenti modalità alternative:

- a) Mediante consegna a mano presso gli uffici di via Giotto 4/B a Trezzo sull'Adda, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.
- b) Mediante corriere o lettera raccomandata a/r all'indirizzo: Coop di abitazione La Proletaria, via Giotto 4/B, 20056 Trezzo sull'Adda (MI).

La delega e le istruzioni di voto possono essere revocate entro la fine del secondo giorno antecedente al giorno di svolgimento dell'assemblea in prima convocazione (26/6/2020).

Il conferimento della delega non comporta spese per il Socio.

### **Documentazione e diritto di informazione del socio**

I documenti relativi all'ordine del giorno saranno diffusi mediante pubblicazione sul sito [www.laproletaria.it](http://www.laproletaria.it), e resi disponibili presso la sede sociale nei termini di legge.

Al fine di consentire il più ampio diritto di informazione, tenuto conto delle particolari modalità di svolgimento dell'assemblea dovute alla situazione di emergenza sanitaria, i Soci aventi diritto di voto possono formulare **domande** relative ai punti all'ordine del giorno prima dell'Assemblea, inviando entro il 21/6/2020, una comunicazione mail con i dati anagrafici necessari per l'identificazione (nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale) al seguente indirizzo di posta elettronica: **info@laproletaria.it**.

Il Consiglio di Amministrazione provvederà a fornire risposta il prima possibile e in ogni caso **entro il 26/6/2020**, prendendo in esame le sole domande strettamente pertinenti con gli argomenti all'ordine del giorno e in cui sia possibile l'identificazione del Socio richiedente.

Trezzo sull'Adda, 10 giugno 2020

Il Presidente  
Moreno Passoni



## SOMMARIO

---

|   |         |
|---|---------|
| Gli organi sociali della Cooperativa al 31/12/2019.....               | pag. 6  |
| Relazione sulla gestione dell'esercizio 2019 .....                    | pag. 7  |
| Relazione del Collegio Sindacale per l'esercizio 2019 .....           | pag. 13 |
| Bilancio di esercizio e Nota integrativa al 31/12/2019.....           | pag. 17 |
| Relazione della Società di Revisione sul bilancio al 31/12/2019 ..... | pag. 39 |



## GLI ORGANI SOCIALI DELLA COOPERATIVA AL 31/12/2019

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

|                |                  |            |
|----------------|------------------|------------|
| Presidente     | Moreno Passoni   | 20/02/1955 |
| Vicepresidente | Angelo Crippa    | 01/02/1948 |
| Consigliere    | Antonio Guzzi    | 18/04/1966 |
| Consigliere    | Marco Milanese   | 20/11/1965 |
| Consigliere    | Adriana Bargagli | 12/02/1946 |
| Consigliere    | Lucrezia Cereda  | 04/10/1991 |
| Consigliere    | Diego Torri      | 02/02/1985 |
| Consigliere    | Ilaria Nioi      | 07/08/1974 |
| Consigliere    | Angela Forgione  | 19/06/1978 |

### COLLEGIO SINDACALE

|                   |  |            |
|-------------------|--|------------|
| Sindaco effettivo | Dott. Claudia Cavazza<br>(PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE)<br>Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 119898 | 23/04/1968 |
| Sindaco effettivo | Rag. Attilio Pietro Panzetti<br>Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 43038                              | 26/01/1948 |
| Sindaco effettivo | Gianpaolo Orlandi<br>Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 41848   | 25/01/1949 |
| Sindaco supplente | Franco De Palo<br>Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 122864   | 04/05/1940 |
| Sindaco supplente | Giancarlo Chigioni<br>Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 13710  | 28/04/1947 |

### SOCIETÀ DI REVISIONE

*UHY Bompani Srl  
Milano*

### CONSULENZA FISCALE E AMMINISTRATIVA

*Dott. Riccardo Previtali  
Bergamo*



## RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2019

---

Care socie, cari soci,

Questi ultimi mesi hanno segnato in modo profondo la vita di ognuno di noi e delle nostre famiglie. Mai, nella nostra vita, avremmo pensato di vivere un'esperienza così drammatica.

Il nostro primo pensiero va ai molti nostri soci che, purtroppo, hanno vissuto in prima persona gli effetti devastanti del Covid-19.

In molti casi la malattia è stata vinta grazie alle cure prestate, in altri casi, purtroppo, si sono registrati decessi. Il dolore delle famiglie è stato ulteriormente amplificato anche dal fatto di non aver potuto assistere e salutare per un'ultima volta i propri cari.

Fra i molti casi purtroppo verificatisi, desidero indirizzare alle famiglie dei nostri soci Giorgio Manenti, Elena Tasso, Alfredo Paganini e Pierino Agazzi l'espressione delle nostre più sentite, commosse e sincere condoglianze.

La gestione della pandemia nella nostra regione, che generosamente, mi sento di definire approssimativa, e gli effetti della privatizzazione della sanità regionale, in atto incessantemente da almeno 20 anni, hanno determinato una situazione drammatica in quanto a decessi e contagi.

Legacoop, in questi mesi di emergenza sanitaria, ha cercato di essere presente in tutti i settori mettendo in campo le migliori energie e le risorse necessarie.

Si è cercato di sviluppare una rete di solidarietà in grado di dare risposte ai bisogni primari, nella cooperazione di consumo, con le cooperative sociali, con le cooperative di abitanti, di produzione e lavoro, e via dicendo.

Tutte le esperienze intraprese dalle cooperative, sono state messe in rete con il nome di "anticorpi cooperativi", perché potessero diventare patrimonio di tutti ed esempio per iniziative analoghe nei diversi territori.

Ora l'obiettivo è diventato quello di raccogliere esperienze per costituire la base di un nuovo e più robusto tessuto civico, buone pratiche nate nell'emergenza ma con il potenziale per durare.

La nostra Cooperativa ha chiuso gli uffici l'11 marzo e la riapertura è avvenuta solo il 4 maggio.

Nel periodo di chiusura, abbiamo proseguito l'attività in smart working per gli aspetti amministrativi ordinari, per organizzare la riapertura in sicurezza, dotandoci dei DPI necessari (dispositivi di protezione individuale), supportando i nostri soci, anche se solo via telefonica o mail, per le diverse problematiche che ci venivano evidenziate.

A fine marzo, in piena emergenza sanitaria, siamo riusciti ad acquistare un significativo quantitativo di mascherine FFP2 (circa 2.000, quelle riutilizzabili) e a farle pervenire alle famiglie residenti nei fabbricati costruiti dalla cooperativa nei suoi quasi 60 anni di vita. Mi rendo conto, e me ne assumo la responsabilità, che a molti altri nostri soci non sono pervenute, ma a fine marzo non si poteva certamente pensare ad una diffusione *ad personam* sul territorio, con le restrizioni vigenti in quel momento.

A seguito dell'emergenza sanitaria determinata dal virus Covid-19 e delle norme emanate al fine di evitare la diffusione del contagio, che prevede limitazioni all'organizzazione di eventi che comportino assembramenti, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di avvalersi delle normative di legge emanate in materia.

Pertanto, come peraltro vi abbiamo comunicato a mezzo lettera, con la pubblicazione sul giornale e sul sito della cooperativa, la partecipazione dei Soci, ci auguriamo limitatamente a questa occasione, avviene tramite il Rappresentante Designato dal Consiglio di Amministrazione, rag. Alessandro Limonta.

Questa relazione, così come tutti i documenti pubblicati, evidenziano, come sempre, la volontà degli amministratori della Cooperativa, di rendere conto del proprio operato, indipendentemente dalle previsioni di legge e dagli aspetti formali, che pure sono importanti e che ci siamo sempre impegnati a rispettare.

### IL MERCATO IMMOBILIARE

Ritengo utile riprendere alcuni temi relativi ad una rilevazione fatta dall'alleanza delle cooperative.

Le misure previste per contenere la pandemia da "Covid-19" nei settori delle costruzioni e dei servizi immobiliari residenziali hanno imposto uno stop forzato ed inatteso a una filiera che, dopo anni di grande difficoltà, aveva trovato un proprio riposizionamento nel contesto di mercato.

Lo scenario a breve medio termine, che prima dell'emergenza sanitaria delineava un consolidamento della ritrovata dinamicità del mercato immobiliare, si presenta ora più che mai incerto.

Da una parte il cosiddetto "lockdown" ha imposto la sospensione di gran parte delle attività della filiera con conseguenti ripercussioni sui cantieri, sull'attività di promozione, sui rogiti e sui rapporti con gli istituti di credito.

Dall'altra, la prospettiva di una crisi economica duratura può avere impatti negativi sia sul lato dell'acquisto (meno reddito disponibile, disoccupazione, restrizione del credito), sia sul lato della locazione (morosità degli inquilini).

L'interesse della casa da parte degli italiani rimane comunque alto, e la permanenza forzata tra le mura domestiche durante il lockdown, ha probabilmente accresciuto la consapevolezza sul ruolo dell'abitazione, oltre che in termini di bene rifugio, anche in termini di valore, di confort e di spazi di vivibilità.

A fine 2019, la dinamica delle compravendite di abitazioni nel settore residenziale in Italia, dopo aver registrato il punto di minimo nel 2013 (meno di 400.000 compravendite), segnala una crescita ulteriore, con un numero di compravendite che ha superato la barriera delle 600.000 unità.

Nel complesso, nel 2019 rispetto al 2013, l'incremento delle compravendite ha registrato +55%.

Anche sul fronte dei prezzi di vendita, i dati ISTAT confermano che nel 2019, il settore dell'abitazione residenziale ha trovato una propria collocazione nel mercato.

Di fatto, l'incremento delle compravendite è associato ad una sostanziale stabilità dei prezzi finali di vendita.

Dopo una contrazione molto sostenuta dell'indice dei prezzi delle abitazioni in Italia, in particolare nel periodo 2011-2015, dal 2016 si evidenzia una significativa attuazione della caduta dei prezzi.

Nel 2019 l'usato fa segnare ancora un minimo riallineamento verso il basso rispetto all'anno precedente, mentre per le nuove abitazioni si registra un riallineamento verso l'alto dei prezzi finali di vendita.

## LE COOPERATIVE DI ABITANTI

In questo contesto, la cooperativa di abitazione, che ha visto ridurre nell'ultimo decennio (rispetto al decennio precedente), le unità abitative assegnate in proprietà e in affitto, si trova a fronteggiare la nuova fase emergenziale.

In particolare, la cooperazione di abitazione, già impegnata nel miglioramento delle prestazioni energetiche, statiche e impiantistiche del costruito, è attiva nella promozione di una crescita complessiva della qualità dell'abitare, attraverso programmi abitativi sostenibili, trasversali, capaci di coinvolgere diverse professionalità al fine di ricostruire reti di relazioni umane e sociali.

*Assemblea di bilancio 2019*



Dalle evidenze oggettive raccolte dalle rilevazioni condotte nel mese di aprile 2020, su un panel di “osservatori privilegiati” del sistema della cooperazione di abitazione, che fa riferimento alle tre associazioni riunite nell’Alleanza delle Coopertive Italiane, si rileva, tra l’altro che il 58% degli intervistati segnala un arretramento del fatturato dall’inizio dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente. Il 38% non ha registrato variazioni significative, solo il 4% ha segnalato un aumento.

Un operatore su due sta facendo ricorso a sostegni finanziari, tramite l’adesione alla moratoria sui mutui, l’accesso al fondo centrale di garanzia e ad altri strumenti introdotti o previsti dalle norme vigenti. Si guarda al futuro anche con ottimismo: per otto intervistati su dieci sarà più diffuso l’uso delle nuove tecnologie.

Per quasi sei su dieci ci saranno maggiori investimenti su welfare/persone/relazioni, anche in un contesto più “comunitario e sostenibile”.

La debolezza complessiva del mercato immobiliare, sebbene attenuata dalla risalita della dinamica delle compravendite avviata nel 2014, ha avuto pesanti ripercussioni sulle cooperative di abitazione.

Nel periodo 2011-2018 (serie storica omogenea) hanno registrato, infatti, una contrazione significativa del valore della produzione (più che dimezzato nel 2018 rispetto al 2011), associata comunque ad una riduzione delle rimanenze (non assegnato/invenduto).

Inoltre, tra le cooperative attive nel periodo in esame si segnala una riduzione del capitale investito (-18,7%) sia una erosione del patrimonio netto (-13,7%).

Analizziamo ora l’andamento della nostra cooperativa e quindi il bilancio del 2019.

## LE GESTIONE CARATTERISTICA

Nel 2019, nonostante l’impegno e le iniziative intraprese, non siamo riusciti ad assegnare gli appartamenti rimasti invenduti presso la Residenza Alessandro Scotti.

I contatti sono stati numerosi, gli appartamenti hanno incontrato il gradimento delle persone interessate, per l’acquisizione di mutui, abbiamo stabilito un rapporto professionale con un consulente che ha presentato proposte veramente interessanti, anche per finanziamenti al 100%.

La sensazione è che molti abbiano rivolto le preferenze verso il mercato dell’usato, sicuramente più appetibile dal punto di vista dell’investimento considerata la svalutazione avvenuta in questi anni, anche se con caratteristiche e soprattutto con prestazioni e costi di gestione diversi.

Considerate queste difficoltà, il Consiglio di Amministrazione, nell’intento di attenuare i costi gravanti sugli immobili e sugli oneri finanziari, ha deciso di affittare altri due appartamenti, auspicando che nel breve/medio periodo i Soci entrino nell’ordine di idee di acquistare gli appartamenti loro concessi in godimento, in considerazione anche alle favorevoli condizioni di accessibilità ai mutui.

Sempre nell’intento di accelerare le assegnazioni, sono stati rivisti i listini, aumentando ulteriormente il livello di competitività, con prezzi di vendita di poco superiori ai 1.500 € al metro quadrato per appartamenti in classe energetica A e B.

Nel primo semestre del 2020, pur con i limiti determinati dalla emergenza sanitaria, abbiamo avuto numerose richieste di visite ed è stato venduto un appartamento e altri contatti sono ancora in corso, con aspettative positive.

Un dato importante da sottolineare per il 2019, è quello relativo alla buona gestione degli alloggi assegnati in godimento. Nel corso dell’anno, pur in presenza di un turn-over modesto, gli appartamenti sono rimasti sfitti solo per quei brevi periodi di subentro da un Socio all’altro e, alla data del 31/12 non avevamo alloggi disponibili.

## I SOCI E IL PRESTITO SOCIALE

Al 31/12/2019, i Soci della Cooperativa sono 480, con l’adesione di 11 nuovi Soci.

Di questi, 99 sono Soci Prestatori, con un deposito complessivo, tra ordinario e vincolato, pari a 3.117.620€, Con un incremento di 84.830 € rispetto all’anno precedente.

Alla data del 31/12/19 era rimasto solo il deposito vincolato biennale che scadrà a fine 2020.

L’incidenza complessiva dei depositi vincolati, tenuto conto della sottoscrizione di depositi vincolati triennali e quinquennali, decorrenti nel gennaio 2020, è pari al 60% per un importo complessivo di 1.873.000€. Nel 2018 rappresentavano il 55%.

Sempre in tema di prestito sociale, rammento la norma di legge che permette la possibilità di raccolta fino ad un massimo di tre volte il patrimonio netto.

La Proletaria ha un patrimonio netto, al 31/12/19 di 3.308.198€, ed un prestito sociale complessivo di 3.117.620€ quindi, con l’approvazione di questo bilancio, il rapporto è pari a 0,94.

Si conferma invece la necessità di aumentare la nostra liquidità, anche in relazione ai parametri del regolamento del prestito sociale, che si potrà concretizzare con la vendita degli appartamenti della Residenza Scotti, per la quale abbiamo a magazzino (costo di costruzione) ancora 2.184.000€.

## IL BILANCIO 2019

La gestione immobiliare, ha prodotto un utile di 305.000€, rispetto ai 295.000€ dell'anno precedente (confrontando i dati omogenei, al netto quindi di vendite e plusvalenze).

Per il 2020 prevediamo un utile della gestione ordinaria, quindi al netto delle cessioni, per un importo di 323.000€.

La gestione finanziaria presenta un saldo negativo di 126.000€, Sostanzialmente sugli stessi valori dell'esercizio precedente.

I debiti verso le banche sono diminuiti da 3.226.000€ a 3.000.000€, (-226.000€) e, con le auspicabili nuove assegnazioni, è destinato a diminuire ulteriormente nel 2020.

Il patrimonio immobiliare della cooperativa, al 31/12/19 è costituito da 86 appartamenti, compresi quelli destinati alla vendita, numerosi box e alcuni immobili commerciali.

Il valore complessivo (immobili e magazzino) a bilancio, al 31/12/19, ammonta a 9.910.000€ mentre i debiti ammontano complessivamente a 6.307.000€.

Le spese generali, che rappresentano le spese di funzionamento della cooperativa: costo del lavoro, ufficio, organi sociali, legali e consulenze, revisione e certificazione del bilancio, ecc., ammontano a 142.000€, Con un decremento di 12.000€ rispetto all'esercizio precedente.

Nel budget abbiamo deciso di inserire una svalutazione prudenziale per di 20.000€, per crediti verso Soci che potrebbero diventare difficilmente recuperabili.

Le posizioni affidate all'ufficio legale ammontano complessivamente a 72.000€, senza considerare le posizioni per le quali sono stati sottoscritti accordi di dilazione.

Il bilancio del 2019 si chiude con un utile, prima delle imposte, di 35.415,00€, su cui grava un saldo imposte per 22.698,00€ e quindi con un risultato di esercizio positivo per di 2.717,00€.

Questo risultato è leggermente inferiore alle previsioni del budget ma è sicuramente da considerarsi positivo, anche in considerazione dei maggiori costi derivanti dalle mancate vendite della Residenza Scotti (oneri finanziari e spese condominiali).

Per il 2020, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi attesi, dovremmo realizzare un utile al lordo delle imposte di 88.000€.

## CONCLUSIONI

Consentitemi ora di svolgere qualche breve riflessione di carattere più generale.

Resta fermo e prioritario l'obiettivo di concludere il processo di assegnazioni della Residenza Scotti, per chiudere finalmente questo intervento che si è trascinato per troppo tempo, anche se certamente condizionato dal fatto che è stato realizzato in un periodo decisamente non favorevole, dal punto di vista economico generale e del mercato immobiliare in particolare.

Ho già avuto occasione di evidenziare negli anni precedenti le difficoltà che, a livello locale, hanno coinvolto quasi tutti gli operatori di questo settore e che, in alcuni casi, attraverso subentri di altre imprese, hanno creato condizioni di mercato particolarmente concorrenziali.

Abbiamo potuto verificare anche nel 2019, che l'interesse all'acquisto della casa in cooperativa, ottiene spesso l'attenzione di un target di Soci particolare, con diverse esigenze e disponibilità.

Del resto è pur vero che la Cooperazione deve svolgere un ruolo sociale peculiare rispetto al mercato tradizionale.

Ribadisco ancora una volta che, per quanto ci riguarda, in futuro lo sviluppo dovrà avere alti contenuti di sostenibilità, quindi pensare ad interventi di recupero edilizio, non nuovi per la Cooperativa La Proletaria, però con una visione più ampia ed articolata rispetto al passato. Interventi che siano mirati alla casa ma anche ai servizi, alla creazione di spazi di natura culturale e sociale.

La nostra Cooperativa il 3 ottobre 2021 compirà 60 anni. Per scelta, ha sempre operato a Trezzo, consolidando la sua presenza attraverso interventi mirati sia a proprietà divisa che indivisa, che hanno consentito ad una moltitudine di Soci di avere una casa alle giuste condizioni.

Soprattutto, la Cooperativa, a differenza di quanto avviene normalmente nel mercato privato, è stata presente nel tempo per tutte le esigenze e le necessità dei propri Soci.

Non è cosa di poco conto.

Vi confermo che è stato affidato un incarico per la redazione di un libro sulla storia di Coop La Proletria, il lavoro è iniziato e l'obiettivo è di presentarlo ai Soci ed alla cittadinanza per ottobre 2021.

Per lo scorso mese di marzo avevamo programmato ed organizzato un Convegno avente come tema "Le sfide della cooperazione, tra passato presente e futuro".

Avevamo invitato, in qualità di oratori, Roberto Vitale, insegnante e storico della cooperazione e Ugo Pinferi, vicepresidente della Società di Mutuo Soccorso "Insieme Salute Lombardia", già responsabile del Settore Soci e Consumatori della Associazione Lombarda Cooperative di Consumatori.

Inoltre, avevamo già avuto la conferma della partecipazione di molte realtà cooperative trezzesi, dell'Amministrazione comunale del coordinatore dell'Housing Sociale della Lombardia, Matteo Busnelli.

Sempre a causa dell'emergenza sanitaria abbiamo dovuto rinviare il Convegno che, sicuramente, sarà calendarizzato nei prossimi mesi.

I Soci della Cooperativa, oltre al bilancio di esercizio, sono chiamati ad eleggere la Commissione Elettorale per il rinnovo delle cariche sociali in scadenza nel 2021.

Compito della Commissione nominata sarà, tra l'altro, quello di individuare Soci ai quali proporre la candidatura e informare tutti i Soci che il regolamento in vigore prevede la possibilità di autocandidarsi.

La proposta della commissione elettorale, che sarà sottoposta ai soci in occasione della assemblea del prossimo anno, dovrà necessariamente prevedere il necessario e auspicabile rinnovamento e i profili dei candidati dovranno avere professionalità tali da garantire la continuità e la puntuale gestione della Cooperativa che, in questi ultimi anni, ha implementato significativamente la propria autonomia ed organizzazione.

## RINGRAZIAMENTI

In conclusione di questa relazione mi sento di ringraziare i Consiglieri di Amministrazione ed il Collegio Sindacale per la disponibilità e la serietà con la quale hanno svolto il loro compito.

Un ringraziamento sentito al Vicepresidente Angelo Crippa e al Consigliere Delegato Marco Milanese, con i quali ho condiviso i problemi quotidiani, le emergenze e i risultati.

Ringrazio anche il rag. Alessandro Limonta e la sig.ra Maria Spartano, con i quali abbiamo condiviso in questi ultimi mesi le "circolari quotidiane" nei periodi di emergenza sanitaria.

Un ringraziamento sentito infine ai Soci per l'attaccamento alla Cooperativa e per la fiducia che ci confermano costantemente.

*Assemblea di bilancio 2019*





*Residenza Alessandro Scotti Via Papa Giovanni XXIII, 18*



## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE PER L'ESERCIZIO 2019

---

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop.

### **Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

### **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.**

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

Dato atto della conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile; tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

La società ha operato nel 2019 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

#### *Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria, al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato d'esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la cooperativa in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni. I rapporti con le persone operanti nella struttura si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità;

- nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Il Collegio Sindacale ha acquisito dalla società di revisione informazioni relativamente all'attività di controllo legale dei conti. Non sono emersi dati e notizie rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **La natura cooperativa della Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop.**

*Informativa ai sensi dell'articolo 2545 del Codice Civile*

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità.

Il Collegio attesta che, nell'esercizio 2019, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

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

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31 gennaio 1992, n.59.

*Informativa ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile*

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al N. A102678.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso le assegnazioni e le cessioni di immobili a soci e Vi diamo atto che sono stati considerati i parametri seguenti:

| <b>Ripartizione dei ricavi</b>                    | <b>Valore</b>  | <b>%</b>       |
|---|----------------|----------------|
| Ricavi per prestazioni e vendite fornite a soci   | 343.954        | 92,47%         |
| Ricavi per prestazioni e vendite a terzi non soci | 28.000         | 7,53%          |
| <b>Totale complessivo dei ricavi</b>              | <b>371.954</b> | <b>100,00%</b> |

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta in quanto le prestazioni fornite ai soci superano la metà delle prestazioni totali.

Pertanto, poiché nello statuto sono presenti le clausole richieste dall'art. 2514 c.c. ed alla luce di quanto stabilito con Decreto 30 dicembre 2005 del Ministero delle Attività Produttive, la società possiede i requisiti per fruire delle agevolazioni previste per le cooperative a mutualità prevalente.

## **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Non essendo demandato al Collegio Sindacale la revisione legale del bilancio, la vigilanza si è focalizzata sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

La revisione legale è affidata alla società di revisione UHY Bompani Srl, che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi e pertanto il giudizio rilasciato è positivo. Si ricorda che la società di revisione emette anche la relazione ai fini dell'art. 15 L.31.1.1992 n. 59.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis c.c., in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Pertanto risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della cooperativa corredati dalla presente relazione.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale si precisa che:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione del progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-1-1) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo, nell'esercizio non vi sono stati incrementi;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

### **Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Milano, 9 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

(Claudia Cavazza)



(Attilio Panzetti)

(Gianpaolo Orlandi)



*Condominio "Briciola", via Cavour*



*Condominio Via Brasca*



# BILANCIO DI ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA AL 31-12-2019

COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA SOC. COOP

| Dati anagrafici  |   |
|--|---|
| Sede in  | 20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA GIOTTO N.4 /B |
| Codice Fiscale   | 03385620152                                   |
| Numero Rea   | MILANO 589807                                 |
| P.I.   | 03385620152                                   |
| Capitale Sociale   | Euro 8.773 i.v.                               |
| Forma giuridica  | SOCIETA' COOPERATIVA (SC)                     |
| 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                    | A102678                                       |



*Condominio "la Proletaria", via Michelangelo/Giotto*



*Condominio "La Fornace", via Guido Rossa*



# BILANCIO AL 31/12/2019

(Gli importi presenti sono espressi in Euro)

## STATO PATRIMONIALE

|  | 31-12-2019        | 31-12-2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ATTIVO</b>  |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                   |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                             | 2.434             | 32.306            |
| II - Immobilizzazioni materiali                              | 7.776.493         | 7.608.704         |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                           | 6.833             | 6.833             |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                           | <b>7.785.760</b>  | <b>7.647.843</b>  |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                  |                   |                   |
| I - Rimanenze  | 2.184.482         | 2.305.433         |
| II - Crediti   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 207.917           | 198.805           |
| Totale crediti   | 207.917           | 198.805           |
| IV - Disponibilità liquide                                   | 197.580           | 370.254           |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                          | <b>2.589.979</b>  | <b>2.874.492</b>  |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | <b>11.901</b>     | <b>10.622</b>     |
| <b>Totale attivo</b>   | <b>10.387.640</b> | <b>10.532.957</b> |
| <b>PASSIVO</b>   |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   |                   |                   |
| I - Capitale   | 8.773             | 8.498             |
| III - Riserve di rivalutazione                               | 2.400.572         | 2.400.572         |
| IV - Riserva legale  | 898.853           | 896.936           |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | 12.717            | 33.028            |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | <b>3.320.915</b>  | <b>3.339.034</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           | <b>674.470</b>    | <b>674.471</b>    |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>3.148</b>      | <b>2.324</b>      |
| <b>D) Debiti</b>   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 2.773.246         | 1.866.816         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 3.546.608         | 4.583.005         |
| <b>Totale debiti</b>   | <b>6.319.854</b>  | <b>6.449.821</b>  |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                   | <b>69.253</b>     | <b>67.307</b>     |
| <b>Totale passivo</b>  | <b>10.387.640</b> | <b>10.532.957</b> |

## CONTO ECONOMICO

|   | 31-12-2019       | 31-12-2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>   |                  |                  |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 371.954          | 518.649          |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (120.951)        | (458.054)        |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | (120.951)        | (458.054)        |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni  | 120.951          | 317.829          |
| 5) altri ricavi e proventi  |                  |                  |
| altri   | 2.805            | 153.048          |
| Totale altri ricavi e proventi  | 2.805            | 153.048          |
| <b>Totale valore della produzione</b>   | <b>374.759</b>   | <b>531.472</b>   |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |                  |                  |
| 7) per servizi  | 165.955          | 185.246          |
| 8) per godimento di beni di terzi   | 2.173            | 2.570            |
| 9) per il personale   |                  |                  |
| a) salari e stipendi  | 12.942           | 13.397           |
| b) oneri sociali  | 4.338            | 3.749            |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale                                     | 825              | 872              |
| c) trattamento di fine rapporto   | 825              | 872              |
| Totale costi per il personale   | 18.105           | 18.018           |
| 10) ammortamenti e svalutazioni   |                  |                  |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni                 | 9.593            | 2.559            |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali  | 1.526            | 561              |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali  | 8.067            | 1.998            |
| Totale ammortamenti e svalutazioni  | 9.593            | 2.559            |
| 14) oneri diversi di gestione   | 19.639           | 128.266          |
| <b>Totale costi della produzione</b>  | <b>215.465</b>   | <b>336.659</b>   |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>   | <b>159.294</b>   | <b>194.813</b>   |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |                  |                  |
| 16) altri proventi finanziari   |                  |                  |
| d) proventi diversi dai precedenti  |                  |                  |
| altri   | 2.004            | 1.543            |
| Totale proventi diversi dai precedenti  | 2.004            | 1.543            |
| Totale altri proventi finanziari  | 2.004            | 1.543            |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  |                  |                  |
| altri   | 125.883          | 126.667          |
| Totale interessi e altri oneri finanziari   | 125.883          | 126.667          |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>   | <b>(123.879)</b> | <b>(125.124)</b> |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + - C + - D)</b>  | <b>35.415</b>    | <b>69.689</b>    |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate  |                  |                  |
| imposte correnti  | 22.698           | 36.661           |
| <b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>  | <b>22.698</b>    | <b>36.661</b>    |
| <b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>   | <b>12.717</b>    | <b>33.028</b>    |



# NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 12.717.

### ATTIVITÀ SVOLTE

Nel corso dell'esercizio si sono intraprese numerose iniziative volte a favorire l'assegnazione degli ultimi appartamenti presso la residenza Alessandro Scotti. In collaborazione con Coop servizi, nel mese di marzo si è svolto un open day che ha visto la significativa partecipazione di numerosi potenziali assegnatari. E' stata incrementata significativamente la nostra proposta sui social e sui siti specializzati e, attraverso un professionista, abbiamo messo a disposizione proposte incentivanti per la eventuale acquisizione di mutui. Alcuni di questi contatti sono ancora in corso ma non sono stati formalizzati. Stante il permanere delle difficoltà a vendere e al fine di migliorare la redditività, abbiamo deciso di assegnare un altro appartamento in godimento. Nel corso dell'esercizio, pur in presenza di normale turn over nell'ambito dei contratti di godimento, tutti gli appartamenti sono stati occupati, salvo qualche mensilità in fase di subentro. Alla data del 31/12/2019, non vi erano appartamenti liberi.

### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo.

### CRITERI DI FORMAZIONE

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art.2435 bis, 1° comma del Codice Civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art.2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par.15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

### PROSPETTIVA DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valu-

tazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli alternative alla cessazione dell'attività.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE (Rif. art. 2427, primo comma, n.1, c.c. e OIC 12)**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- altri beni: 15% e autovetture 25%.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di realizzo, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, ed il presumibile valore di realizzo.

## Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale.

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

## Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

## Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

## Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

## Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

## CRITERI SEGUITI PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO MUTUALISTICO

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.2545 Codice Civile si segnala che per quanto attiene i criteri di gestione sociale, al fine di conseguire il proprio scopo statutario che consiste nel soddisfare il fabbisogno di alloggi dei propri soci. Le linee operative che hanno caratterizzato tutta la gestione sono state improntate al conseguimento del miglioramento delle condizioni economiche di tutti i soci oltre che dell'economia locale. In particolare, ai fini del proseguimento dello scopo mutualistico si ricordano di seguito, sinteticamente, le modalità volte a favorire lo sviluppo del rapporto sociale e i criteri seguiti nella gestione sociale, anche in ossequio al disposto dalla legge 59/92. La nostra cooperativa ha gestito il patrimonio indiviso esistente e, come riferito in precedenza, ha proseguito l'intervento in via Papa Giovanni XXIII.

## CONDIZIONE DI PREVALENZA ART. 2513-CODICE CIVILE

Si precisa che al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei soci e di quelli effettuati nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione nelle scritture contabili. Pertanto ai sensi di quanto prescritto dall'art.2513 Codice Civile, comma 1, lettera a) la condizione di prevalenza è documentata dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili:

A)1 verso soci 343.954

----- =% ----- = 92%

Totale A)1 371.954.

## DETERMINAZIONI ASSUNTE CON RIGUARDO ALL'AMMISSIONE DEI NUOVI SOCI. ART. 2528 COMMA 5, C.C.

I requisiti e le procedure di ammissione a socio, nonché il diritto di recesso e le procedure di esclusione sono dettagliatamente definite e disciplinate dallo statuto, in particolare dagli articoli da 4 a 13.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società. Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo della quota sociale sottoscritta.

Di seguito variazioni intervenute nell'anno:

| SOCI       | UOMINI | DONNE | PERS. GIURIDICHE | TOTALE |
|------------|--------|-------|------------------|--------|
| 01/01/2019 | 251    | 217   | 1                | 469    |
| AMMESSI    | 4      | 8     | 0                | 12     |
| RECESSI    | 1      | 0     | 0                | 1      |
| 31/12/2019 | 254    | 225   | 1                | 480    |

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e rettificate dal corrispondente fondo di ammortamento. I costi di impianto e ampliamento (variazioni statutarie) sono stati iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. Le licenze software sono ammortizzate con una aliquota annua del 20%.

#### Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

|                                   | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                      |                        |                                  |                                   |
| Costo                             | 7.646.256            | 5.500                  | 38.771                           | 7.690.527                         |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 44.687               | 2.887                  | 34.249                           | 81.823                            |
| Valore di bilancio                | 7.601.569            | 2.613                  | 4.522                            | 7.608.704                         |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                      |                        |                                  |                                   |
| Incrementi per acquisizioni       | 124.150              | -                      | 51.706                           | 175.856                           |
| Ammortamento dell'esercizio       | -                    | 826                    | 7.241                            | 8.067                             |
| Totale variazioni                 | 124.150              | (826)                  | 44.465                           | 167.789                           |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                      |                        |                                  |                                   |
| Costo                             | 7.770.406            | 5.500                  | 90.477                           | 7.866.383                         |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 44.687               | 3.713                  | 41.490                           | 89.890                            |
| Valore di bilancio                | 7.725.719            | 1.787                  | 48.987                           | 7.776.493                         |

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economica-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene: - macchine ufficio: 20% - mobili e arredi: 12% - altri beni: 15% e autovetture 25%.

Le immobilizzazioni materiali (immobili) sono state rivalutate in base all'art.15 D.L.185 del 29/11/2008.

Poiché il valore di iscrizione degli immobili è stato prudenzialmente annotato in misura inferiore al valore risultante dalla perizia (rivalutazione 80%) non si è proceduto ad alcun ammortamento.

Tra il valore degli immobili segnaliamo la presenza di cinque appartamenti e sei box realizzati nella struttura di Via Papa Giovanni XXIII in Trezzo sull'Adda (MI) e regolarmente concessi in godimento ai soci.

#### Immobilizzazioni finanziarie

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

|                                   | Partecipazioni in altre imprese | Totale Partecipazioni |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |                                 |                       |
| Costo                             | 6.833                           | 6.833                 |
| Valore di bilancio                | 6.833                           | 6.833                 |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                 |                       |
| Costo                             | 6.833                           | 6.833                 |
| Valore di bilancio                | 6.833                           | 6.833                 |

Le partecipazioni di altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

- Coop Servizi s.c.r.l. euro 155;
- Sinvest s.c. euro 6.455;
- Banca Popolare di Vicenza euro 222.

## Attivo circolante

### Rimanenze

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b> | 2.305.433                  | (120.951)                 | 2.184.482                |
| <b>Totale rimanenze</b>                                | 2.305.433                  | (120.951)                 | 2.184.482                |

Sono relative all'intervento in corso di esecuzione in Trezzo sull'Adda (MI) Via Papa Giovanni XXIII zona Fornace - San Martino e sono determinate in base al criterio dei costi sostenuti nell'esercizio. I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente. Il decremento di euro 120.951 è causato dalla riclassificazione in immobilizzazioni di n.1 appartamento con relative pertinenza e regolarmente detenuto in godimento da un socio. Antecedentemente alle vicende legate al COVID 19, si erano create le basi per assegnare due appartamenti. Riteniamo che nei prossimi mesi questi contatti possano essere ripresi e giungere quindi alla formalizzazione. Considerato infine che la tipologia dell'offerta è diminuita (per offerta si intende piano, numero dei locali, esposizione, giardino, ecc), saranno valutate altre forme di incentivazione all'assegnazione.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono stati esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito 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 |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 135.273                    | 16.564                    | 151.837                  | 151.837                          |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 63.532                     | (7.452)                   | 56.080                   | 56.080                           |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 0                          | -                         | 0                        | -                                |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 198.805                    | 9.112                     | 207.917                  | 207.917                          |

I crediti tributari sono relativi a crediti per imposte dirette Ires e Irap per acconti versati e ritenute subite.

### Disponibilità liquide

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Depositi bancari e postali</b>     | 369.814                    | (184.062)                 | 185.752                  |
| <b>Denaro e altri valori in cassa</b> | 440                        | 11.388                    | 11.828                   |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>   | 370.254                    | (172.674)                 | 197.580                  |

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

## Ratei e risconti attivi

|                                       | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Risconti attivi</b>                | 10.622                     | 1.279                     | 11.901                   |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | 10.622                     | 1.279                     | 11.901                   |

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

- euro 30 ricavi da affitti commerciali -9.393 risconto fidejussione;
- euro 1.275 risconto per assicurazioni - euro 1.203 interessi passivi su mutui.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

|                                       | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni |            | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
|                                       |                            | Incrementi       | Decrementi |                       |                          |
| <b>Capitale</b>                       | 8.498                      | 275              | -          |                       | 8.773                    |
| <b>Riserve di rivalutazione</b>       | 2.400.572                  | -                | -          |                       | 2.400.572                |
| <b>Riserva legale</b>                 | 896.936                    | 33.028           | 31.111     |                       | 898.853                  |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b> | 33.028                     | -                | 33.028     | 12.717                | 12.717                   |
| <b>Totale patrimonio netto</b>        | 3.339.034                  | 33.303           | 64.139     | 12.717                | 3.320.915                |

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le somme iscritte nel capitale sociale derivano esclusivamente da conferimenti in denaro. La riserva di rivalutazione per euro 2.400.572 è stata apposta, ai soli fini civilistici, secondo i criteri di cui al D.L. 185/2008; a tal fine si è reso necessario l'iscrizione della componente tributaria, alla voce Fondo imposte differite, esprimibile da un eventuale cessione di beni oggetto di rivalutazione. La riserva legale deriva da utili ed accantonamenti effettuati in precedenti esercizi non sottoposti a tassazione ai sensi del dispositivo di cui all'art.12 della Legge 16/12/1977 n.904.

Si rammenta altresì che le somme così accantonate costituiscono, anche agli effetti ed ai sensi dell'art.26 D.L.C.P.S. 1577/47, riserve indivisibili ed è esclusa, per prica norma statutaria, la possibilità di procedere alla loro distribuzione tra i soci, sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della società che all'atto del suo eventuale scioglimento. Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

|                                 | Importo   | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi |         |
|---------------------------------|-----------|------------------------------|-------------------|--|---------|
|                                 |           |                              |                   | per copertura perdite  |         |
| <b>Capitale</b>                 | 8.773     | B                            | -                 |  | -       |
| <b>Riserve di rivalutazione</b> | 2.400.572 | B                            | 2.400.572         |  | 133.031 |
| <b>Riserva legale</b>           | 898.853   | B                            | 898.853           |  | 49.259  |
| <b>Totale</b>                   | 3.308.198 |                              | 3.299.425         |  | -       |
| <b>Quota non distribuibile</b>  |           |                              | 3.299.425         |  |         |

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

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

|                                   | Fondo per imposte anche differite | Totale fondi per rischi e oneri |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> | 674.471                           | 674.471                         |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                   |                                 |
| <b>Altre variazioni</b>           | (1)                               | (1)                             |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   | 674.470                           | 674.470                         |

Il fondo per imposte differite è relativo per euro 674.470 ad imposte differite stanziata a fronte della rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2008; per euro 8.154 quale somma residua del fondo accantonamento per imposte probabili stanziata in relazione al disposto D.L.04/07/2006 n.223 convertito nella L.04/08/2006 n.248.

| ANNO | DESCRIZIONE                | RISERVA RIVALUTAZIONE | F.DO IMPOSTE DIFFERITE |
|------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 2008 | SALDO 31/12/2007           | 441.727,00            | 8.154,00               |
| 2008 | ACCANTONAMENTO             | 2.064.198,00          | 944.837,00             |
|      | SALDO 31/12/2008           | 2.505.925,00          | 952.991,00             |
| 2009 | RETTIFICA VENDITA IMMOBILE | - 65.380,00           | - 25.963,00            |
|      | SALDO 31/12/2009           | 2.440.545,00          | 927.028,00             |
| 2010 | RETTIFICA IMPOSTE          |                       | 3.068,00               |
|      | SALDO 31/12/2010           | 2.440.545,00          | 930.096,00             |
| 2011 | CHIUSURA PERDITA 2010      | - 62.759,00           |                        |
| 2011 | RETTIFICA IMPOSTE          |                       | - 10.601,00            |
|      | SALDO 31/12/2011           | 2.377.786,00          | 919.495,00             |
| 2012 | CHIUSURA PERDITA 2011      | - 24.490,00           |                        |
| 2012 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 14.557,00            |
|      | SALDO 31/12/2012           | 2.353.296,00          | 904.938,00             |
| 2013 | CHIUSURA PERDITA 2012      | - 49.821,00           |                        |
| 2013 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 12.916,00            |
|      | SALDO 31/12/2013           | 2.303.475,00          | 892.022,00             |
| 2014 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 8.139,00             |
|      | SALDO 31/12/2014           | 2.303.475,00          | 883.883,00             |
| 2015 | ADEGUAMENTO ALIQUOTES      | 97.097,00             | - 97.097,00            |
| 2015 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 2.315,00             |
|      | SALDO 31/12/2015           | 2.400.572,00          | 784.471,00             |
| 2016 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 9.364,00             |
| 2016 | INCREMENTO F.DO IMPOSTE    |                       | 33.704,00              |
|      | SALDO 31/12/2016           | 2.400.572,00          | 808.811,00             |
| 2017 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 8.154,00             |
|      | SALDO 31/12/2017           | 2.400.572,00          | 800.657,00             |
| 2018 | DECREMENTO IMPOSTE         |                       | - 126.186,00           |
|      | SALDO 31/12/2018           | 2.400.572,00          | 674.470,00             |

Nell'anno 2019 nessuna operazione da segnalare e importo del fondo invariato rispetto all'anno 2018.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore delle dipendenti alla data di chiusura del bilancio è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere alle medesime nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

|                                      | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|--------------------------------------|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>    | 2.324  |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>     |  |
| <b>Accantonamento nell'esercizio</b> | 825  |
| <b>Utilizzo nell'esercizio</b>       | 1  |
| <b>Totale variazioni</b>             | 824  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>      | 3.148  |

## Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.)

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 |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>                        | 3.032.790                  | 84.831                    | 3.117.621                | 2.715.072                        | 402.549                          |
| <b>Debiti verso banche</b>  | 3.226.415                  | (225.996)                 | 3.000.419                | 0                                | 3.000.419                        |
| <b>Acconti</b>  | 4.808                      | 0                         | 4.808                    | 4.808                            | -                                |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 9.962                      | 7.331                     | 17.293                   | 17.293                           | -                                |
| <b>Debiti tributari</b>   | 49.096                     | (19.491)                  | 29.605                   | 29.605                           | -                                |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 7.416                      | (2.489)                   | 4.926                    | 4.926                            | -                                |
| <b>Altri debiti</b>   | 119.334                    | 25.849                    | 145.182                  | 1.542                            | 143.640                          |
| <b>Totale debiti</b>  | 6.449.821                  | -                         | 6.319.854                | 2.773.246                        | 3.546.608                        |

I "debiti verso soci per finanziamenti" sono costituiti dai debiti verso soci per risparmio sociale suddivisi secondo scadenza. La raccolta di risparmio sociale presso i soci è stata effettuata in ottemperanza dei limiti quantitativi prescritti dalla Deliberazione C.i.c.r. del 19/07/2005 in materia di raccolta e risparmio ai sensi dell'art.11 del D.L. 01/09/1993, n. 385. A tale proposito si precisa che l'importo complessivo di tali prestiti sociali non supera il triplo del patrimonio netto e sugli interessi riconosciuti ai soci viene applicata la ritenuta fiscale pari al 26% secondo le normative legislative vigenti. I "debiti verso banche" suddivisi secondo scadenza sono costituiti:

- Banca Intesa San Paolo: mutuo ipotecario per intervento in Via Brasca euro 1.452.945;
- Banca UBI Banca Popolare di Bergamo: mutuo fondiario euro 58.702;
- Ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo : mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII euro 1.374.791;
- Ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo: mutuo ipotecario locale commerciale in Via Michelangelo euro 84.596;
- Ubi banca : mutuo chirografo euro 29.384,00.

La voce acconti è relativa ad acconti ricevuti per l'intervento in Via Papa Giovanni XXIII.

Nella voce "debiti tributari" è iscritto il debito irpef per le ritenute operate alla fonte sugli interessi maturati a fine anno sui depositi di risparmio sociale per euro 8.588; per ritenute operate sulle competenze da lavoro dipendente e da lavoro autonomo per euro 1.689; per imposte correnti d'esercizio (Ires e Irap) per euro 19.328.

I debiti verso istituti di previdenza sono relativi a debiti verso Inps per euro 4.927.

La voce "debiti verso altri" è relativa:

- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Brasca euro 52.537;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Michelangelo euro 47.951;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Cavour euro 11.742;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Guarnerio euro 2.834;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Rossa euro 7.460;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via F.Ili Bandiera euro 5.140;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Giovanni XXIII euro 15.977;
- debiti verso dipendenti per competenze maturate euro 1.512;
- altri debiti euro 30.

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2019 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio, la Cooperativa si è avvalsa della facoltà concessa dall'art.12 del D. Lgs.139/2015 non applicando il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti debiti. Peraltro si ritiene che gli effetti derivati dall'applicazione di quest'ultimo criterio siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta

delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e 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 |  |           |
| <b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>                        | -                                  | -   | 3.117.621                              | 3.117.621 |
| <b>Debiti verso banche</b>  | 2.827.736                          | 2.827.736                                 | 172.683                                | 3.000.419 |
| <b>Acconti</b>  | -                                  | -   | 4.808                                  | 4.808     |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | -                                  | -   | 17.293                                 | 17.293    |
| <b>Debiti tributari</b>   | -                                  | -   | 29.605                                 | 29.605    |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | -                                  | -   | 4.926                                  | 4.926     |
| <b>Altri debiti</b>   | -                                  | -   | 145.182                                | 145.182   |
| <b>Totale debiti</b>  | -                                  | 2.827.736                                 | 3.492.117                              | 6.319.854 |

Finanziamenti effettuati da Soci della società

Trattasi della raccolta di prestito sociale, la cui movimentazione, distintamente per il prestito sociale ordinario e vincolato, è sintetizzata nel seguente prospetto.

| PRESTITO SOCIALE ORDINARIO            | Importo          |
|---------------------------------------|------------------|
| Saldo al 1/01/2019                    | 1.676.200        |
| Capitalizzazione interessi netti 2019 | 9.287            |
| Versamenti                            | 1.475.568        |
| Prelevamenti                          | 445.982          |
| <b>Saldo al 31/12/2019</b>            | <b>2.715.073</b> |

| PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 36 MESI INIZIO 01.01.2017 FINE 31.12.2019 | Importo   |
|--|-----------|
| Saldo al 1/01/2019   | 1.356.590 |
| Capitalizzazione interessi netti 2019                                | 20.078    |
| Versamenti   |           |
| Prelevamenti   | 1.376.668 |
| <b>Saldo al 31/12/2019</b>   | <b>0</b>  |

| PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 24 MESI INIZIO 01.01.2019 FINE 31.12.2020 | Importo        |
|--|----------------|
| Saldo al 1/01/2019   | 0              |
| Capitalizzazione interessi netti 2019                                | 5.849          |
| Versamenti   | 396.700        |
| Prelevamenti   | 0              |
| <b>Saldo al 31/12/2019</b>   | <b>402.549</b> |

In ottemperanza a quanto previsto dal vigente Regolamento di Prestito Sociale, gli interessi maturati al 31 dicembre di ogni anno sono capitalizzati, e resi disponibili ai soci prestatori, il 1° gennaio dell'anno successivo.

L'importo maturato a tutto il 31/12/2019 trova accoglienza tra gli "Altri debiti" ed è stato capitalizzato, al netto della ritenuta di legge, in data 1° gennaio 2020.

Sugli interessi remunerati ai soci viene operata una ritenuta a titolo di imposta, ai sensi dell'art. 26 comma 5 del DPR 600/1973.

Sul deposito sociale non grava alcun tipo di spesa.

In adempimento alle istruzioni della Banca d'Italia, pubblicate sulla G.U. del 19/11/2016 N. 271, si evidenzia che il saldo di ciascun libretto di deposito, alla data del 31/12/2018, rientrava nel limite massimo consentito dalla Legge.

Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato. Si segnala che nell'anno 2019 cambierà la normativa, viste le previsioni della L.205 del 27/12/2017 commi 239-243 (legge di bilancio) ma siamo ancora in attesa dei decreti attuativi e delle deliberazioni del CICR.

| <b>RAPPORTO PRESTITO SOCIALE/PATRIMONIO NETTO</b>                 |                  |
|---|------------------|
| Prestito sociale ordinario al 31/12/2019                          | 2.715.073        |
| Prestito sociale vincolato al 31/12/2019                          | 402.549          |
| <b>Totale prestito sociale al 31/12/2019</b>                      | <b>3.117.622</b> |
| <b>Patrimonio netto al 31/12/2018 (ultimo bilancio approvato)</b> | <b>3.339.034</b> |
| <b>Rapporto Prestito Sociale/Patrimonio Netto</b>                 | <b>0,93</b>      |

La raccolta complessiva di prestito sociale, alla data di riferimento del bilancio in esame, risulta pertanto rientrare nei limiti imposti dalla normativa, senza necessità di assumere garanzia alcuna. Infine, l'indice di struttura finanziaria evidenzia un sostanziale equilibrio tra fonti di finanziamento e impieghi della cooperativa.

| <b>INDICE DI STRUTTURA</b>                                  | <b>31/12/2019</b> |
|---|-------------------|
| Patrimonio netto  | 3.320.915         |
| Fondi per rischi ed oneri                                   | 674.470           |
| Trattamento fine rapporto                                   | 3.148             |
| Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo               | 3.546.608         |
| <b>Totale fonti di finanziamento di medio/lungo termine</b> | <b>7.545.141</b>  |
| Immobilizzazioni immateriali                                | 2.434             |
| Immobilizzazioni materiali                                  | 7.776.493         |
| Immobilizzazioni finanziarie                                | 6.833             |
| <b>Totale impieghi immobilizzati</b>                        | <b>7.785.760</b>  |
| <b>Indice di struttura (Pat + Dm/I)/AI</b>                  | <b>0,97</b>       |

La verifica sul rispetto della liquidità viene effettuata alla data del 31/12/2019 e viene evidenziata nella tabella seguente:

| <b>LIQUIDITA'</b>                                |                     |
|--|---------------------|
| Saldo cassa al 31/12/2019                        | 10.828,10           |
| Banca c/c attivo al 31/12/2019                   | 185.752,46          |
| Crediti verso clienti                            | 152.837,27          |
| <b>Totale liquidità al 31/12/2019</b>            | <b>349.417,83</b>   |
| Prestito sociale ordinario al 31/12/2019         | 2.715.072,59        |
| Quota Prestito soc. vinc.a 36 mesi al 31/12/2019 | -                   |
| Quota Prestito soc. vinc.a 24 mesi al 31/12/2019 | 201.274,33          |
| <b>Totale prestito sociale al 31/12/2019</b>     | <b>2.916.346,92</b> |
| <b>Rapporto Liquidità/Prestito Sociale</b>       | <b>12,00%</b>       |

Il Consiglio di Amministrazione della cooperativa, al fine di incrementare il rapporto di liquidità, ha deciso di proporre la sottoscrizione di depositi vincolati triennali (1/1/2020 - 31/12/2022) e quinquennali (1/1/2020- 31/12/2024) ottenendo riscontri positivi dai soci. Inoltre, considerata la lentezza nella assegnazione degli appartamenti realizzati presso la residenza Alessandro Scotti, ha deciso di adottare una politica più aggressiva diminuendo i prezzi di vendita. Il rapporto di liquidità dovrebbe pertanto migliorare significativamente nel breve periodo.

### Ratei e risconti passivi

|  | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Ratei passivi</b>                   | 67.307                     | 1.946                     | 69.253                   |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | 67.307                     | 1.946                     | 69.253                   |

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio:

- euro 67.937 risconti per affitti;
- euro 1.317 Ratei ferie permessi e Rol dipendenti.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

I ricavi per vendite sono riconosciute al momento del trasferimento della proprietà che si identifica con il rogito notarile. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

| Categoria di attività  | Valore esercizio corrente |
|------------------------|---------------------------|
| Prestazioni di servizi | 371.954                   |
| Vendite                | 0                         |
| <b>Totale</b>          | <b>371.954</b>            |

I ricavi per categoria di attività vengono così ripartiti:

- euro 28.000 per affitti non abitativi;
- euro 343.954 per canoni di godimento;
- euro 0 per cessioni unità abitative.

### Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

|                     | Interessi e altri oneri finanziari |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 78.297                             |
| Altri               | 47.586                             |
| <b>Totale</b>       | <b>125.883</b>                     |

Oneri finanziari verso altri riguardano gli interessi pagati ai soci per il risparmio sociale. Inoltre i proventi finanziari per euro 2.004,00 riguardano interessi pagati dai soci per il ritardato pagamento dei canoni di godimento.

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

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

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

Si precisa che per la somma accantonata ai fini Irap ci si è avvalsi delle agevolazioni specifiche delle Cooperative Edilizie D.Lgs.446/97 art.17, 4 comma.

#### IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

| Saldo al 31.12.2019 | Saldo al 31.12.2018 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 22.698              | 36.661              | -13.963    |

#### IMPOSTE

|                                       | Saldo al 31/12/2019 | Saldo al 31/12/2018 | Variazioni |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <b>Imposte correnti:</b>              | 22.698              | 36.661              | -13.963    |
| <b>IRES</b>                           | 20.043              | 26.221              | -6.178     |
| <b>IRAP</b>                           | 2.655               | 10.440              | -7.785     |
| <b>Imposte differite (anticipate)</b> | 0                   | 0                   | 0          |

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

## FISCALITÀ DIFFERITA / ANTICIPATA

La fiscalità differita viene espressa , come detto a commento della voce "Fondi rischi e oneri", dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 674.471 a seguito della rivalutazione di cui art.15 D.L.185/2008. Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle aliquote attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Nell'anno 2019 nessuna svalutazione del fondo per rischi ed oneri.

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

|  | <b>IRES</b> |
|--|-------------|
| <b>B) Effetti fiscali</b>                                      |             |
| <b>Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio</b> | 674.471     |
| <b>Imposte differite (anticipate) dell'esercizio</b>           | (1)         |
| <b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>   | 674.470     |

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

|                 | Amministratori | Sindaci |
|-----------------|----------------|---------|
| <b>Compensi</b> | 41.556         | 7.280   |

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione pari a euro 41.556. Si rammenta che quanto iscritto alla voce B 7) del conto economico è comprensivo degli oneri sostenuti dalla società.

### Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale.

|  | Valore |
|--|--------|
| <b>Revisione legale dei conti annuali</b>  | 6.793  |
| <b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b> | 6.793  |

### Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n.19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari. Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati (Rif.art.2427-bis, primocomma, n.1, C.c.) La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Come segnalato tra i debiti ci sono quattro mutui garantiti da ipoteche e nello specifico:

- Mutuo Ipotecario per intervento in Via Brasca rilasciato da Intesa San Paolo per un debito residuo di euro 1.452.945,00, l'intera ipoteca grava su tutti gli immobili.
- Mutuo fondiario per acquisto di n.3 appartamenti in via Guido Rossa rilasciato da UBI banca Popolare di Bergamo per un debito residuo di euro 58.702, l'ipoteca grava sui tre appartamenti acquistati.
- Mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII (Condominio Scotti) rilasciato da ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa Sanpaolo per un debito residuo di euro 1.374.791, l'intera ipoteca grava su tutta l'area.
- Mutuo ipotecario per liquidità rilasciato dalla Banca Popolare di Vicenza per un debito residuo di euro 84.596, rilasciata garanzia immobile commerciale nel complesso di Via Michelangelo.

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Nessuna operazione con parti correlate realizzate dalla società.

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

#### **Effetti COVID 19**

A seguito della situazione emergenziale dovuta la COVID 19, gli uffici della cooperativa sono stati chiusi dal 11 marzo 2020 al 04 maggio 2020 e si è operato, per quanto possibile, in smart working. Naturalmente, oltre agli effetti drammatici che hanno coinvolto anche nostri soci e le loro famiglie, vi sono state e vi saranno ripercussioni dal punto di vista economico che, per la cooperativa, si potranno prevedibilmente tradurre in difficoltà nel riscuotere i canoni di godimento da parte dei soci. Per questa ragione sono state attivate le procedure atte a sospendere le rate dei mutui più significativi in corso e per accedere a finanziamenti per la liquidità.

Alla data odierna, non si ritiene possibile svolgere una chiara quantificazione del possibile impatto futuro connesso alla suddetta situazione straordinaria. Dall'esito delle analisi svolte dagli amministratori, non si ritiene tuttavia che vi possano essere eventi successivi significativi tali da rendere

necessaria la contabilizzazione nel presente Bilancio di un apposito fondo per rischi ed oneri futuri, o da generare problematiche di continuità aziendale.

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

Nel corso dell'esercizio, la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche Amministrazioni.

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

Per quanto attiene il risultato dell'esercizio si propone di destinare l'intero utile a riserva legale ai sensi dell'art.12 Legge 904 del 16/12/1977, previa la sola sottrazione della somma di euro 382 pari al 3% dell'intero utile ai sensi del disposto di cui al 4<sup>a</sup> comma, art. 11 L.59/1992.



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

Ai Soci della  
**SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA**  
Via Giotto, 4/B  
20056 Trezzo sull'Adda (MI)

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

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

### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Elementi alla base del giudizio**

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

### **Richiamo di informativa**

Richiamiamo l'attenzione sulla nota contenuta nel paragrafo "*Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" della Nota integrativa che descrive gli effetti sull'attività della Società derivanti dalla diffusione del COVID 19. Gli amministratori dichiarano che non si ritiene possibile svolgere una chiara quantificazione del possibile impatto futuro connesso alla suddetta situazione straordinaria, ma ritengono che non possono esservi eventi successivi significativi tali da generare problematiche di continuità aziendale. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

## **Altri aspetti**

Il bilancio di esercizio della SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 11 aprile 2019, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 8 giugno 2020

**UHY Bompani S.r.l.**



Gabriella Ricciardi  
(Socio)





**COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA soc.coop.**

Sede in Trezzo sull'Adda, via Giotto, 4/B  
Cod. fiscale e n. Registro Imprese Milano 03385620152 - R.E.A. n. MI - 589807