

UniAbita Società Cooperativa

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo Rea n. 1476566

Registro Imprese Codice Fiscale e Partita Iva n.
02512940962

Albo Società Cooperative n. A109242

BILANCIO

DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

Premessa

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, constatato che l'articolo 17 dello Statuto sociale prevede la facoltà di convocazione dell'Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio oltre i centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio e più precisamente entro centottanta giorni, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società, sentito il Collegio Sindacale, all'unanimità ha deliberato in data 11 febbraio 2021 di avvalersi del maggior termine di centottanta giorni, concesso dall'articolo 2364, 2° comma, del Codice Civile, per convocare negli usuali modi, i Soci in Assemblea Ordinaria per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Questa esigenza sorge a seguito della particolare e articolata procedura di approvazione del Bilancio di UniAbita che, poggiando su una vasta base sociale, ha optato, come previsto all'art. 25 dello Statuto sociale, sulla istituzione di Assemblee Separate Ordinarie dei Soci. Infatti le varie Assemblee Separate – ciascuna delle quali è rivolta ai soci residenti in una determinata area territoriale – per esigenze organizzative e logistiche devono essere convocate in luoghi e tempi differenti secondo un calendario predisposto per conciliare il più possibile le esigenze di tutti i soggetti coinvolti (soci, amministratori e sindaci). I tempi per la convocazione delle assemblee separate e quello intercorrente tra queste e la convocazione dell'assemblea generale sono molto stringenti e l'eventuale convocazione di quest'ultima entro il canonico periodo di 120 giorni obbligherebbe a convocare a sua volta il Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del bilancio negli ultimi giorni di febbraio. Queste tempistiche porterebbero a redigere il bilancio d'esercizio nelle prime settimane dell'anno, quando ancora molte informazioni, essenziali per una corretta compilazione di tutta la documentazione, non sono ancora disponibili. L'esigenza di dare un'informativa accurata e completa conduce perciò alla proposta, esplicitata dal Presidente, di ricorrere al maggior termine di centottanta giorni.

Va altresì ricordato che l'emergenza Coronavirus, iniziata a febbraio 2020 e tutt'ora in corso, già nello scorso anno aveva provocato significativi cambiamenti nei calendari di approvazione dei bilanci chiusi al 31 dicembre 2019. L'art. 106 del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 prevedeva, anche in deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis del Codice Civile o alle diverse disposizioni statutarie, di convocare le assemblee ordinarie entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio; inoltre, al comma 2, si prevedeva, per le assemblee ordinarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione. Il "Decreto Milleproroghe" (D.L. 183/2020), convertito con Legge n. 2 del 26 febbraio 2021, ha confermato queste disposizioni anche per il corrente esercizio, prorogando la data di vigenza fino al 31 luglio 2021. Pertanto anche le prossime assemblee separate si terranno su apposita piattaforma online ed il voto sarà espresso dai soci, che potranno collegarsi utilizzando appositi e personali codici di identificazione e password, tramite modalità elettronica. All'assemblea generale parteciperanno, come di consueto, i delegati che i soci sceglieranno all'interno di ciascuna assemblea separata.

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

In attuazione delle Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE in materia societaria, relative ai conti annuali e consolidati, anche il D.lgs.127/1991 subì nel 2016 significativi cambiamenti. In particolar modo vennero rivisti i limiti, previsti all'art. 27, il cui mancato superamento per due esercizi consecutivi consente l'esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato. Questi sono:

- a. Euro 20.000.000 nel totale degli attivi degli stati patrimoniali (nella precedente versione erano Euro 17.500.000);
- b. Euro 40.000.000 nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (erano Euro 35.000.000);
- c. 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio (limite non variato).

UniAbita, anche qualora fossero in vigore i precedenti limiti, sarebbe comunque esonerata, in quanto il valore del fatturato e dei dipendenti è da almeno due esercizi inferiore rispetto a quanto richiesto dal Legislatore.

Il Bilancio di UniAbita al 31/12/2020 chiude con una perdita di Euro 569.534, contro una perdita di Euro 889.610 al 31/12/2019, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 1.995.145 e Accantonamenti per imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per Euro 605.493. La perdita è diminuita di Euro 320.076 rispetto a quella registrata nell'esercizio 2019.

Per una lettura corretta e omogenea del presente Bilancio rispetto a quello del 2019, si mettono in evidenza le componenti straordinarie attive e passive, che l'art. 2425 del Codice Civile riclassifica tra gli altri ricavi e gli oneri di gestione. Si riporta una sintesi dei Conti Economici degli ultimi due esercizi, così come sono esposti nel presente Bilancio; di seguito i medesimi conti economici, però riclassificando i proventi e oneri straordinari, espressi all'interno delle sezioni A) Valore della produzione e B) Costi della Produzione, in una apposita voce E) Gestione straordinaria:

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2020 a	2019 b	Variazioni c = a - b
A) Valore della produzione	19.723	20.843	(1.120)
B) Costi della produzione	(16.433)	(18.082)	1.649
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	3.290	2.761	529
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(2.521)	(2.751)	230
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(733)	(275)	(458)
Risultato prima delle imposte	36	(265)	301
Imposte sul reddito dell'esercizio	(605)	(624)	19
Risultato dell'esercizio	(569)	(889)	320

CONTO ECONOMICO SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	2020 a	2019 b	Variazioni c = a - b
A) Valore della produzione	19.495	20.393	(898)
B) Costi della produzione	(16.202)	(17.966)	1.764
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	3.293	2.427	866
C) Oneri finanziari al netto dei proventi	(2.521)	(2.751)	230
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(733)	(275)	(458)
E) Gestione straordinaria	(3)	334	(337)
Risultato prima delle imposte	36	(265)	301
Imposte sul reddito dell'esercizio	(605)	(624)	19
Risultato dell'esercizio	(569)	(889)	320

Come si può vedere da tutti i dati riportati in tabella, nel 2020, nonostante le tante difficoltà incontrate nell'anno, è proseguito il trend di ripresa economica e finanziaria della Cooperativa, con un risultato positivo (anche se di importo limitato) prima delle imposte.

Soprattutto, come dimostra la tabella seguente con il Conto Economico Riclassificato secondo il Criterio della Pertinenza Gestionale, si registra un risultato della gestione corrente positivo per oltre Euro 500 mila, dopo aver ripagato i costi operativi e soprattutto gli oneri finanziari, cosa che non accadeva da tanti esercizi.

Questo risultato è stato ottenuto soprattutto grazie a efficienze legate a diverse voci. Innanzitutto il costo del personale, ridottosi di Euro 400 mila, in parte per effetto della cassa integrazione attivata nel corso del lockdown della primavera 2020, che ha prodotto un risparmio di Euro 93 mila, e per la parte restante per le politiche di razionalizzazione del personale avviate in precedenti esercizi.

Un'altra voce di risparmio significativa riguarda i costi per servizi a carico della cooperativa, per i quali si sono risparmiati Euro 560 mila: si tratta di costi per ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie non sostenuti nell'esercizio, da una parte a seguito del blocco dei lavori verificatosi nella primavera e dall'altra per il posticipo di diverse attività al 2021 e nei successivi esercizi, così da poter intercettare i diversi bonus fiscali stanziati dal Governo a sostegno delle attività economiche. Va però rilevato che parte di questo risparmio deriva anche dalla maggior efficienza derivante dalle nuove modalità di programmazione e progettazione dei lavori di ristrutturazione, specialmente degli appartamenti in nuova assegnazione, avviata in questi ultimi due anni.

Infine va segnalata la minor incidenza degli oneri per ammortamenti su beni materiali per Euro 296 mila, e Euro 63 mila sui beni immateriali.

Questi minori costi ampiamente compensano il minor volume di valore della produzione operativa prodotto, confermando il trend già avviato in precedenti esercizi, cioè che, a fronte di una produzione inferiore rispetto a passati esercizi, il valore aggiunto è superiore e genera positivi effetti su tutte le voci di bilancio.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SECONDO IL CRITERIO DELLA PERTINENZA GESTIONALE
(in migliaia di Euro)

	2020 a	2019 b	Variazioni c = a - b
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	16.446	16.717	(271)
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	2.427	3.085	(658)
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	18.873	19.802	(929)
Costi operativi divisa	(2.618)	(2.995)	377
Costi indivisa carico soci	(4.879)	(5.280)	401
Costi indivisa carico Coop.	(1.717)	(2.277)	560
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	621	591	30
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.729)	(2.798)	69
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	7.551	7.043	508
Costi del personale (Cp)	(2.263)	(2.669)	406
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) - (Cp)	5.288	4.374	914
Ammortamenti (Am)	(1.995)	(1.914)	(81)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	(32)	32
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	3.293	2.428	865
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	(3)	333	(336)
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	3.290	2.761	529
Oneri finanziari (OF)	(2.761)	(3.015)	254
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	529	(254)	783
Proventi finanziari (PF)	239	264	(25)
Rettifiche di valore di Att. Finanziarie (RVAF)	(732)	(275)	(457)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	36	(265)	301
Imposte sul reddito (Ir)	(605)	(624)	19
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	(569)	(889)	320

Va ancora una volta rimarcato che, pur con un risultato di bilancio negativo, le imposte continuano a restare alte, a seguito delle riprese fiscali di alcune poste di bilancio, quali svalutazioni di poste dell'attivo, oneri finanziari e plusvalenze prodotte in passati esercizi che restano fiscalmente indeducibili. Anche in presenza di

un risultato civilistico negativo, il risultato fiscale è ampiamente positivo e pertanto maturano imposte significative.

Si deve altresì rilevare che UniAbita mantiene una forte solidità patrimoniale, in grado di assorbire la perdita dell'esercizio che incide per lo 0,2% sul totale Patrimonio netto, ammontante a 281,53 milioni di Euro prima dell'imputazione della predetta perdita. Elemento qualificante di tale "solidità" è certamente il patrimonio immobiliare riferito ai terreni e fabbricati, in buona parte costituiti dalla cosiddetta "proprietà indivisa" destinata all'assegnazione in godimento ai Soci, che ammonta al 31 dicembre 2020 a ben 407 milioni di Euro.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare trovava già conferma in una perizia estimativa redatta da un professionista indipendente, Perito del Tribunale, che, sulla base di criteri del tutto prudenziali, valutò il patrimonio immobiliare del 2016 (in funzione della redazione del Bilancio 2015) in 416,4 milioni di Euro. Questa analisi è stata negli anni suffragata da valutazioni interne, che la Cooperativa svolgeva periodicamente attraverso il proprio personale tecnico o con collaboratori esterni.

Nel 2021 è stata commissionata una nuova stima su tutto il patrimonio immobiliare di UniAbita ad un nuovo professionista esterno, così da verificare il mantenimento dei valori del 2016. Al momento in cui questa relazione viene completata sono state prodotte le valutazioni di 15 stabili (che coprono il 42% del patrimonio immobiliare di UniAbita) ed il loro valore è in linea con quanto stimato nelle precedenti perizie (si ha uno scostamento del solo 0,7%). In conclusione si può continuare a sostenere che il patrimonio immobiliare mantiene un valore complessivo in linea con quello di cinque anni fa e soprattutto rimane compreso nei valori contabili espressi nel presente Bilancio. I previsti lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico che partiranno dal 2021 rinforzeranno ulteriormente questi valori e consolideranno il valore patrimoniale.

Prima di passare alla trattazione di quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, riportiamo di seguito gli Stati Patrimoniali sintetici degli esercizi 2020 e 2019.

STATO PATRIMONIALE SINTETICO (in migliaia di Euro)			
	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
	a	b	c = a - b
Stato Patrimoniale Attivo			
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	27	30	(3)
B) Immobilizzazioni	410.726	412.367	(1.641)
C) Attivo circolante	82.922	82.720	202
D) Ratei e risconti attivi	492	636	(144)
Totale Attivo	494.167	495.753	(1.586)
Stato Patrimoniale Passivo			
A) Patrimonio netto			
a) Capitale Sociale e Riserve	281.525	282.630	(1.105)
b) Utile (perdita) d'esercizio	(569)	(889)	320
Totale Patrimonio netto	280.956	281.741	(785)
B) Fondi per rischi e oneri	1.332	1.976	(644)
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.396	1.357	39
D) Debiti	205.278	205.736	(458)
E) Ratei e risconti passivi	5.205	4.943	262
Totale Passivo	494.167	495.753	(1.586)

Relazione sulla Gestione e informazioni ai sensi dell'art. 2 Legge 59/1992

1. Scopi statutari

L'attività della Cooperativa è stata esercitata nel rigoroso rispetto degli scopi previsti dallo Statuto e i criteri seguiti nella gestione sono stati finalizzati al conseguimento degli scopi mutualistici come richiesto dall'art. 2 della Legge 59/92.

Le finalità statutarie della Cooperativa possono essere sintetizzate come segue:

1. fornire ai soci beni e servizi di buona qualità alle migliori condizioni possibili;
2. remunerare equamente i mezzi di autofinanziamento conferiti dai soci ai sensi di legge ed incentivare il loro spirito di previdenza e di risparmio;
3. informare ed educare adeguatamente i soci affinché siano messi nelle condizioni di poter partecipare con competenza alla scelta degli obiettivi economico-culturali-sociali della Cooperativa;
4. attuare iniziative sociali;
5. contribuire alla promozione ed allo sviluppo della cooperazione.

2. Analisi attività tipiche della Cooperativa e criteri seguiti per il conseguimento delle attività statutarie

“Settore abitazione “proprietà indivisa”

Nell'anno 2020 le attività caratteristiche dell'Area Gestione del Patrimonio a Proprietà Indivisa sono riferibili al lavoro effettuato dai seguenti Uffici:

- Ufficio Assegnazioni
- Ufficio Manutenzioni Alloggi
- Ufficio Manutenzione Caseggiati

Nel corso del 2020 l'**Ufficio Assegnazioni** ha assegnato 95 alloggi, di cui 92 in godimento e 3 in locazione: si tratta di 27 unità in meno rispetto al 2019, a causa della chiusura delle attività avutasi tra marzo e maggio. Dei 95 immobili assegnati, 89 sono siti nel Comune di Cinisello Balsamo, e 6 nel Comune di Milano (si tratta di assegnazione nello stabile di Bicocca Housing Sociale). A fine 2020 gli alloggi oggetto di disdetta risultavano 27 mentre quelli assoggettati a procedure di sfratto erano 52.

Le nuove assegnazioni di box nel corso del 2020 sono state 88 (contro i 69 dell'anno precedente) mentre i cambi box sono stati 8 (17 nell'anno 2019). Nel 2020 sono stati assegnati 10 posti auto: quelli ancora disponibili sono 53, contro i 56 dell'anno precedente.

Per quanto concerne le locazioni commerciali si registrano 5 nuove locazioni, mentre a fine 2020 rimangono sfitte 11 unità.

Nel corso dell'anno 2020, nonostante le chiusure e i disagi generati dalla pandemia, l'**Ufficio Manutenzione Alloggi** ha effettuato 95 interventi di ristrutturazione edilizia integrale, parziale o di semplice revisione di alloggi totali, per una spesa complessiva di Euro 841 mila (contro 122 alloggi ed Euro 988 mila nel 2019). L'incidenza del costo di ristrutturazione medio per mq di superficie alloggio è stato di Euro 101,64 su 8.263,74 mq di

superficie lavorata, in ulteriore riduzione rispetto al valore medio dell'anno precedente (Euro/mq 105,88). Le attività hanno generato l'emissione di 620 ordini di lavoro.

Il grado di soddisfazione dei soci rimane alto, strettamente correlato alla qualità degli interventi eseguiti e riscontrabile dalle quasi nulle segnalazioni inoltrate all'Ufficio nella fase di post consegna dei nuovi alloggi.

Nel 2020 l'Ufficio ha gestito 51 richieste di "Personalizzazione alloggio a carico socio": 34 di queste pratiche (il cui valore complessivo ammonta a Euro 63 mila) sono state elaborate e coordinate direttamente da UniAbita per conto dei Soci abitanti, mentre le restanti sono state gestite direttamente dagli stessi Soci (dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni a procedere dall'Ufficio).

L'Ufficio Manutenzioni Caseggiati opera sia nel campo delle manutenzioni ordinarie che in quello delle manutenzioni straordinarie.

Buona parte delle segnalazioni tecniche fornite dai soci transitano dal Numero Verde, che nel corso del 2020 ha evaso 4.116 richieste, con un tempo medio di evasione degli interventi (comprensivo di eventuale sopralluogo del tecnico e del manutentore) di 2 giorni. A fronte delle lavorazioni eseguite per le manutenzioni ordinarie sono stati emessi ed evasi 4.306 ordini (contro i 4.245 del 2019).

Sono state avviate e concluse 120 attività (contro le 215 del 2019) correlate a contratti di manutenzione ordinaria programmata. Non vengono invece registrate le segnalazioni che pervengono direttamente ai tecnici di caseggiato telefonicamente, verbalmente o via mail. I dati indicati sono quelli registrati a partire da giugno 2020, nel periodo precedente, causa assenze e disagi creati dal lockdown, non è stato possibile un rilevamento certo degli stessi

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti nei caseggiati, si segnala:

- Via Mariani 16, sostituzione caldaia/misuratori energia termica;
- Via Brunelleschi, 43 sistemazioni anomalie impianto elettrico parti comuni;
- Via Marconi, 15 rifacimento impianto citofonico.

Gli interventi edificatori

Già nel corso del 2018 è stato dato avvio al progetto "Firmati UniAbita", una nuova modalità di progettazione e realizzazione di interventi immobiliari sulla quale la Cooperativa ha deciso di puntare.

Si tratta di nuovi interventi di sviluppo immobiliare, che pongono l'accento sulla piacevolezza estetica, l'attenzione ai dettagli e la possibilità di personalizzazione della propria nuova casa. Una linea attuale e moderna in cui si riconoscono i valori e i principi della Cooperativa, in cui poter esprimere la nostra esperienza di costruttori e comunità di abitanti sotto una nuova forma.

Le nuove costruzioni sono di piccole-medie dimensioni ed indirizzate a coloro che cercano un appartamento in condominio, con i comfort, gli spazi aperti e la privacy di una casa indipendente.

Capitolati di pregio, impiantistica di ultima generazione e attenzione all'ambiente ed ai consumi sono gli elementi chiave attorno a cui ruota questa innovativa idea di abitare. Tutti gli interventi sono realizzati con un design moderno e sono completati da ampi spazi comuni fruibili e servizi smart home.

Dopo Isola del Bosco, il primo intervento di "Firmati UniAbita" ultimato nella primavera 2021, nel corso del 2019 è stato dato inizio al secondo, con la commercializzazione della Residenza Lumiere in Via Adriano 1 a Milano, la cui realizzazione avrà inizio nel 2021. Sempre nel 2021 si darà inizio alla realizzazione dell'intervento "Quadrifoglio Apartments" a Sesto San Giovanni, adiacente alla costruzione Residenza Univillage, e all'intervento "Residenza Boccaccio 164", sempre a Sesto San Giovanni nelle immediate vicinanze della MM1 Sesto 1° Maggio.

1. Isola del Bosco (Sesto San Giovanni)

Il primo intervento che rientra nel progetto Firmati UniAbita è Isola del Bosco, nel cuore di Sesto San Giovanni in Via Puricelli Guerra, in quello che era l'ex Circolo Cairoli. Si tratta di una piccola palazzina signorile di 5 piani per un totale di 13 alloggi di tipologia bilocali e trilocali, caratterizzato da materiali di pregio, impiantistica di ultima generazione, ampi terrazzi comuni, giardino interno, cantine di pertinenza al piano terra per accesso bici. Al primo piano sono stati realizzati, ad uso esclusivo dei condomini, una terrazza scoperta, una terrazza coperta e due ampi locali comuni con distributore di acqua e palestra. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e sono disponibili nelle vicinanze negozi, supermercati, asili, scuole, biblioteca e farmacie. A fine 2020 risultavano assegnati 12 alloggi e 14

box. L'ultimo appartamento e i 2 box sono stati assegnati nella prima parte del 2021, per cui ad oggi è stato tutto venduto. I rogiti inizieranno nel mese di marzo 2021.

2. **Residenza Lumiere (Milano)**

Altro intervento che rientra nel progetto Firmati UniAbita è Residenza Lumiere, in Via Adriano 1 a Milano, che prevede la trasformazione di quello che era un vuoto urbano irrisolto: l'area oggetto dell'intervento è infatti costituita da un isolato ad oggi libero, delimitato dalle Via Adriano e Via Meucci, posto in una zona densamente urbanizzata del Comune di Milano (Crescenzago), in uno dei borghi di matrice rurale, nella fascia esterna dei bastioni che rappresenta ancora oggi l'ideale soglia di passaggio tra la città storica di antica formazione e la prima fascia esterna urbana.

Si tratta di una piccola palazzina signorile progettata con la collaborazione del Politecnico di Milano, con partner tecnici prestigiosi come la società Porcelanosa, tra i maggiori produttori di ceramica al mondo. L'edificio si caratterizza per l'edificazione di un corpo di fabbrica più alto verso la piazza, una corte interna, che definisce uno spazio privato intercluso, capace però di rapportarsi visivamente con lo spazio pubblico esterno attraverso due grandi vetrate. Al piano terra sono collocati l'androne di ingresso, con annesso spazio ad uso comune, gli spazi relativi alla distribuzione, un locale fitness ed alcuni vani tecnici, oltre alla presenza di un deposito bici.

Ai piani superiori si trovano le unità immobiliari, che si articolano lungo i due corpi di fabbrica presenti, in quattro piani fuori terra per il corpo più basso e cinque per quello più alto. La progettazione dell'edificio tiene conto delle corrette metodologie e prassi realizzative, così da garantire la riduzione dei consumi energetici, i minori costi di esercizio e l'ottimizzazione della produttività degli occupanti.

Purtroppo per ritardi dovuti al lockdown dello scorso anno, nonché alla firma della Convenzione con il Comune di Milano l'intervento verrà avviato nel corso del 2021. È però significativo rilevare come a fine 2020 risultavano già prenotati 7 alloggi e 5 box rispetto ai 13 e 14 previsti.

Restano poi in portafoglio altri interventi edificatori, già ultimati ma nei quali sono ancora presenti appartamenti o box da assegnare; si tratta di:

3. Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)
4. Via Cornelio "Residenza San Martino" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
5. Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
6. Via F.lli Di Dio "Residenza Univillage" (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
7. Via Picasso "le Residenze del Parco" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
8. Via Partigiani "I Giardini di Rachele" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)
9. Via Martiri Palestinesi "Domus Ligneas" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)
10. Via Falck a Sesto San Giovanni (edilizia libera)
11. Viale Sarca "Residenza Bicocca" a Milano (edilizia convenzionata)

3. **Via Libertà "Residenza Libertà" a Monza (edilizia libera)**

L'intervento, curato interamente da UniAbita, fu ultimato nel mese di marzo del 2009, con la realizzazione di 126 alloggi (di cui 19 in edilizia convenzionata) e 188 box.

All'inizio del 2020 c'erano 3 appartamenti assegnati tramite contratti con patto di futura vendita: uno di questi è stato rogitato nel corso dell'esercizio, un secondo è stato rogitato all'inizio del 2021, mentre un terzo si è liberato in quanto gli acquirenti hanno rinunciato. A fine 2020 risultano liberi solo un alloggio e un box. Dei 25 box allocati a patrimonio nel 2014, 8 sono stati già venduti e ne rimangono 17 in proprietà, dei quali 9 locati.

4. **Via Cornelio "Residenza San Martino" a Cinisello Balsamo (edilizia libera)**

In questo intervento – realizzato tramite il Consorzio Co.C.E.C. – UniAbita ha commercializzato 7 appartamenti, tutti venduti e 19 box, 17 dei quali assegnati (16 rogitati), mentre 2 sono gli invenduti.

5. **Via Torricelli "Residenza Torricelli" a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)**

L'intervento, curato interamente da UniAbita, è stato avviato nel marzo 2012 e completato nell'ottobre 2014 con la realizzazione di 64 alloggi e 76 box. A fine 2020, sono stati assegnati 63 appartamenti e 74 box, di cui 2 con la formula del "patto di futura vendita"; tra questi, 55 appartamenti e 61 box sono già stati rogitati. Restano da assegnare 3 appartamenti e 8 box: di questi 2 e 6 sono stati attualmente locati a terzi, in attesa che si concretizzino condizioni per la loro vendita.

6. Via F.lli Di Dio “Residenza Univillage” (Bergamella) a Sesto San Giovanni (edilizia libera)

L'intervento è interamente curato da UniAbita; il Lotto Alfa e il Lotto Beta sono stati completati nel mese di marzo 2016, il Lotto Gamma ad ottobre 2016, mentre tutte le parti comuni restanti, compresa la Mall, sono state ultimate nel corso del 2017. L'intervento terminato conta 254 alloggi, 284 box e 5 unità commerciali. A fine 2020 sono stati assegnati 247 appartamenti, di cui 4 con la formula della locazione con patto di futura vendita, e 271 box; sono state inoltre già assegnate 4 unità commerciali, per la quinta è in corso trattativa per la vendita. Sono stati rogitati 230 appartamenti e 254 box.

Nello stabile è operativo un ufficio vendite, aperto tutti i giorni compreso il sabato, che terminerà il servizio entro la primavera 2021, con l'assegnazione delle ultime unità.

7. Via Picasso “le Residenze del Parco” a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)

L'intervento è stato realizzato dal Co.C.E.C. UniAbita ha provveduto a commercializzare 6 appartamenti e 7 box, tutti assegnati: a fine 2019 resta da rogitare solo 1 alloggio e 1 box.

8. Via dei Partigiani “I Giardini di Rachele” a Cinisello Balsamo (edilizia libera)

L'intervento, curato dal Co.C.E.C., si è concluso nel 2016 con la realizzazione di 88 alloggi, 30 box pertinenziali, nonché di 110 box facenti parte del Piano Urbano Parcheggi. UniAbita ha commercializzato 27 appartamenti: a fine 2020 risultano assegnati 26 appartamenti (di cui 25 rogitati). Il 27esimo, anche se già assegnato tramite patto di futura vendita, è ritornato disponibile nel 2020 dopo che il contratto è stato sciolto a causa di gravi inadempienze della socia: a marzo 2021 è stato nuovamente assegnato a nuovo socio e verrà rogitato entro l'esercizio. Ci sono poi 12 box pertinenziali, di cui 11 assegnati e rogitati, e 53 box rientranti nel programma PUP (Piano Urbano Parcheggi): di questi 12 sono stati assegnati (e 7 già rogitati), mentre 3 sono assegnati in locazione. Vale la pena rimarcare che per i restanti box del PUP UniAbita ha sottoscritto un contratto per la locazione/noleggio degli stessi con la società Yespark, che affitta posti auto/box mediante un'applicazione per smartphone.

9. Via Martiri Palestinesi “Domus Ligna” a Cinisello Balsamo (edilizia convenzionata)

L'intervento, che riguardava la prima casa realizzata dal Co.C.E.C. con largo impiego del legno, è stato avviato nel mese di dicembre 2013 ed ultimato nel 2017, dopo un fermo attività causato nel 2014 da problemi finanziari legati all'impresa appaltatrice delle opere in legno. Sono stati realizzati 16 alloggi e 19 box. Ad UniAbita compete la commercializzazione di 8 alloggi e 9 box; a fine 2020 due appartamenti e due box sono stati rogitati, mentre un altro appartamento con annesso box risulta assegnato.

10. Via Falck a Sesto San Giovanni (edilizia libera)

L'intervento, è stato curato interamente dalla Cooperativa UniAbita; il cantiere, avviato nel settembre 2015, è stato ultimato nel marzo 2017, realizzando 16 alloggi e 25 box. Alla fine del 2020, risultano assegnati 16 appartamenti e 23 box (di cui 15 e 21 già rogitati); i restanti 2 box sono attualmente locati.

11. Viale Sarca “Residenza Bicocca” a Milano (edilizia convenzionata)

L'intervento, curato da UniAbita, parti nel mese di giugno del 2010 e venne ultimato nel settembre 2012, con la realizzazione di 76 appartamenti e 90 box. Tutti gli appartamenti sono stati assegnati e rogitati, mentre restano da vendere 14 dei 90 box: è in corso una trattativa con la società Yespark per la concessione in locazione di detti box.

Si sta infine trattando la vendita/assegnazione in proprietà di altre unità immobiliari: i box di Via Boccaccio a Sesto San Giovanni (ne restano ancora 6 da assegnare) e 1 in Via Giannone a Milano.

3. Sede sociale e sedi secondarie della Cooperativa

La Cooperativa svolge la propria attività presso:

- la sede sociale, in piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo
- la sede operativa, in via Carlo Marx, 111 - Sesto San Giovanni
- la sede operativa, in via Garibaldi, 47/49 - Cinisello Balsamo.

4. Il Prestito Sociale

Il Prestito Sociale, ammontante a Euro 117.247.633, contro Euro 117.033.893 al 31 dicembre 2019, ha registrato un leggero incremento di Euro 214 migliaia (+0,2%).

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2020 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo, e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 117.247.633, risulta pari al 41%, ben superiore al rapporto del 30% suggerito da Legacoop.

Tassi Prestito Ordinario

Dal 01/01/2020 al 31/12/2020

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	9.999,99	0,35%
10.000,00	19.999,99	0,45%
20.000,00	29.999,99	0,50%
30.000,00	39.999,99	0,60%
40.000,00	49.999,99	0,65%
50.000,00	73.054,21	0,70%

Tassi Prestito Vincolato

Dal 01/01/2020 al 31/12/2020

<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	1,45%
4 anni	1,80%

Nel corso dell'esercizio l'Ufficio Casse e Prestito Sociale ha promosso con i soci prestatori le seguenti tipologie speciali di prestito vincolato:

Prestito Vincolato Fedeltà

Nel 2019 è stata istituita questa forma di prestito vincolato speciale, inizialmente valida fino al 31 dicembre 2019 e poi prorogata per tutto l'esercizio 2020. È caratterizzata dalla premialità della sua remunerazione, prevedendo una maggiorazione lorda dello 0,15% rispetto al tasso vigente per i depositi vincolati previsti da foglio informativo con sottoscrizione di un unico libretto di almeno Euro 30.000 (o multipli se cointestatori).

Prestito Vincolato Diamante

Per questa emissione di prestito vincolato, rivolta a soci con più di 75 anni di età, la Cooperativa riconosce un tasso particolarmente vantaggioso (1,40% lordo), consentendo ai soci di poter svincolare liberamente anche tutto l'importo del deposito entro una settimana lavorativa dalla semplice richiesta.

Prestito Vincolato Lumiere

Questa forma di prestito è stata emessa il 3 febbraio 2020 ed è finalizzata alla raccolta di risorse finanziarie da investire nell'intervento Lumiere in Via Adriano a Milano. A seguito del posticipo dell'apertura dei lavori il termine di vincolo, inizialmente previsto per il 30 novembre 2021, è stato fissato al 31 maggio 2022. La remunerazione lorda rimane fissa all'1,35% e non è previsto alcuno svincolo. La sottoscrizione si concluderà entro il 31 marzo 2021, o comunque una volta raggiunto il plafond da Euro 3.000.000.

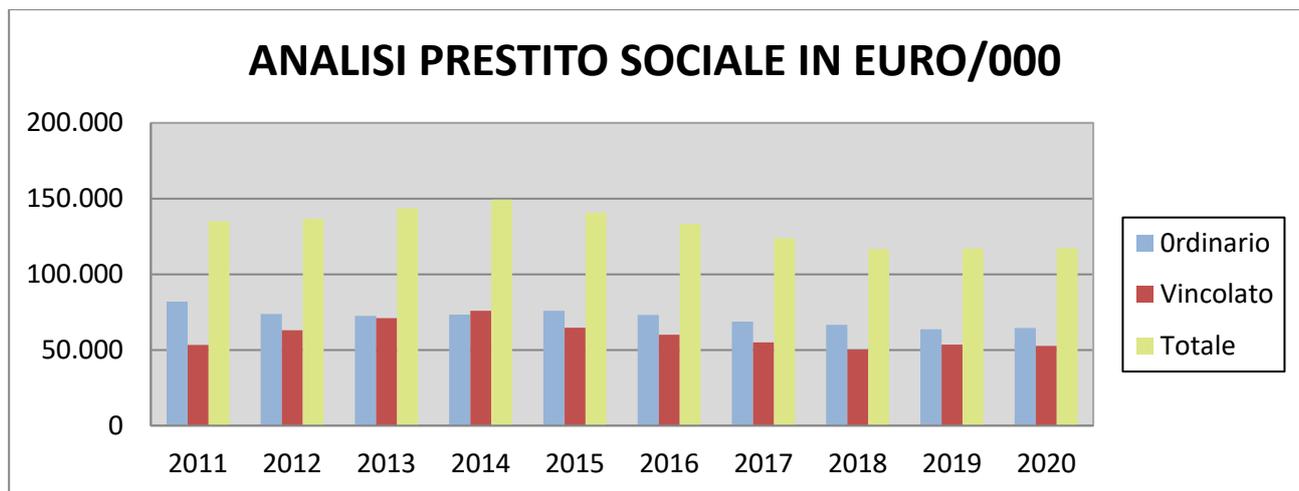
Prestito Vincolato Giovan-issimi

Il 2 dicembre 2019 è stata emessa anche questa nuova forma di prestito vincolato, dedicato ai soci che desiderano costruire una relazione con la Cooperativa anche per i propri figli e nipoti e intendano incentivarne l'associazione. Infatti si prevede che al compimento della maggiore età del congiunto a cui il prestito è legato, questi possa godere di uno sconto sulla quota di ammissione e bonus su un futuro contratto di assegnazione alloggio. L'importo minimo è di Euro 300, incrementabile con versamenti minimi di Euro 50 fino ad un massimo sottoscrivibile di Euro 15.000, con rendimenti crescenti nel tempo (da un tasso lordo dell'1,40% fino ad un massimo del 3,10%). Il vincolo maturerà al 18esimo anno del figlio o nipote, perciò la sua durata può variare da un minimo di 4 ad un massimo di 12 anni e 6 mesi.

Andamento del Prestito Sociale

Di seguito viene illustrato l'andamento del Prestito Sociale degli ultimi 10 anni, suddiviso tra ordinario e vincolato.

ANDAMENTO PRESTITO SOCIALE DAL 2011 AL 2020 (Euro/000)			
ANNO	Ordinario	Vincolato	Totale
2011	81.708	56.235	137.943
2012	73.803	62.940	136.743
2013	72.528	71.111	143.639
2014	73.330	75.984	149.314
2015	75.968	64.671	140.639
2016	73.134	60.105	133.239
2017	68.663	55.078	123.741
2018	66.597	50.102	116.699
2019	63.571	53.463	117.034
2020	64.461	52.787	117.248



Il grafico evidenzia, nel periodo oggetto di analisi, un andamento crescente del Prestito Sociale, complessivamente considerato, fino al 2014. Nel corso del 2015 e fino al 2018 si rileva una drastica inversione di tendenza, con una riduzione complessiva del prestito di Euro 32.615 mila, con il vincolato che si riduce di Euro 25.882 mila (-34% rispetto ai valori massimi del 2014) e l'ordinario di Euro 6.733 mila (-9%).

La decrescita, il cui ritmo si era già ridotto tra 2017 e 2018, sostanzialmente si arresta negli ultimi 3 anni, attestandosi costantemente su un valore complessivo di euro 117 milioni. Nel frattempo si è registrato un piccolo ma significativo spostamento tra l'ammontare dei depositi ordinari e quelli vincolati, i primi diminuiti e i secondi cresciuti per circa Euro 2 milioni. Soprattutto è proseguita anche nel 2020 la tendenza, avviata nel 2019, di significativi spostamenti delle scadenze dal breve al lungo: il totale di libretti scadenti nel breve si è infatti ridotto di Euro 4,4 milioni (già nel 2019 c'era stato un calo di Euro 10,1 milioni), mentre quelli in scadenza oltre all'esercizio sono aumentati di Euro 4,6 milioni (incremento di 10,5 milioni nel 2019).

La ripartizione per scadenze, con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione rispetto agli altri creditori, è la seguente:

	Scadenza entro 2021	Scadenza oltre 2021	Con clausola di Postergazione
Prestiti vincolati			
Scadenza 2021	9.547.090	-	0
Scadenza 2022	-	16.174.569	0
Scadenza 2023	-	16.219.400	0
Scadenza 2024	-	10.547.392	0
Scadenza 2025	-	244.582	0
Scadenza 2026	-	11.021	0
Scadenza 2028	-	15.048	0
Scadenza 2029	-	4.937	0
Scadenza 2030	-	2.960	0
Scadenza 2031	-	16.912	0
Scadenza 2032	-	2.605	0
Totale Prestiti vincolati	9.547.090	43.239.426	0
Prestiti ordinari			
Con restituzione senza vincolo	64.461.117	-	0
Totale prestiti verso soci	74.008.207	43.239.426	0

Il Prestito Sociale è disciplinato da apposito Regolamento e viene effettuato nei limiti ed alle condizioni previste dalle disposizioni di legge.

5. Le relazioni con i soci: partecipazione, informazione, iniziative sociali

Nell'anno 2020 i Servizi di Comunicazione Aziendale e Relazione con i Soci sono stati principalmente impegnati nelle seguenti attività:

- gestione degli strumenti e delle attività di comunicazione integrata sito web, campagne social, ufficio stampa, newsletter;
- avviamento della campagna di rinnovamento del sito e della comunicazione digital;
- coordinamento e avviamento delle nuove bacheche elettroniche interattive;
- coordinamento ed organizzazione di periodici incontri con i Comitati di Caseggiato e assemblee condominiali attraverso la piattaforma on line;
- organizzazione delle riunioni informative per presentare la Cooperativa agli aspiranti Soci. Nel 2020, nonostante la pandemia, sono state promosse 9 assemblee a cui hanno partecipato 196 persone; i soci iscritti nell'esercizio sono stati 216;
- gestione del servizio di assistenza, svolto dall'Ufficio Soci con i Consiglieri incaricati, attraverso il quale sono state affrontate questioni inerenti i regolamenti, le tematiche di natura sociale e tecnica, il mantenimento delle migliori relazioni con i Soci e la risoluzione delle problematiche fra Soci abitanti; nel 2020 sono state trattate 606 pratiche;
- sono state attivate collaborazioni con importanti realtà commerciali e culturali del territorio per poter offrire in modo sinergico convenzioni, servizi agevolati e momenti di socialità ai nostri soci;
- è proseguito l'impegno della Cooperativa e della Fondazione Auprema a sostegno dei Soci in condizioni di fragilità ed entrati in uno stato di morosità incolpevole, attraverso particolari attività sociali come "Social market";
- insieme a Fondazione Auprema ha attivato una fitta rete di solidarietà per fronteggiare l'emergenza sanitaria e sociale causata dalla pandemia di Covid: le iniziative "Diamo respiro al Bassini" e "UniTi siamo Risorsa", attraverso le donazioni dei Soci e dei Comitati di Caseggiato, ha raccolto oltre Euro 10.000 da devolvere al presidio ospedaliero cittadino per l'acquisto dei DPI per il personale sanitario e per supportare famiglie di soci in gravi difficoltà economiche. La raccolta di generi alimentari nei caseggiati "UniTi per il Social Market" ha permesso di sostenere oltre 28 famiglie e donare 179 spese;

- con il coordinamento di Fondazione Auprema, i dipendenti UniAbita hanno distribuito oltre 66 doni natalizi consegnati a famiglie e soci dei caseggiati a proprietà indivisa, colpiti emotivamente ed economicamente nel corso della pandemia.

In più, la Segreteria di Presidenza e Direzione, in collaborazione con l'Area Amministrativa per quanto riguarda gli adempimenti assembleari, ha provveduto a organizzare, nel mese di giugno, le tradizionali cinque assemblee separate e l'assemblea ordinaria generale dei soci, riguardanti essenzialmente l'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019. Per la prima volta le assemblee separate si sono tenute con modalità elettronica e on line: i soci, dopo aver ricevuto codice di accesso e password personali, valide solo per l'assemblea separata di loro appartenenza, si collegavano alla piattaforma Eligo e da lì potevano visionare un video di presentazione del bilancio, ascoltare la presentazione dei diversi punti fatta dal Presidente, avanzare domande tramite la chat oppure via mail, le cui risposte venivano formulate nel corso della diretta in streaming, e infine votare i diversi punti all'ordine del giorno. Questo strumento ha consentito una buona partecipazione dei soci (i partecipanti e votanti complessivi non sono stati dissimili dalle assemblee in presenza tenute negli anni scorsi) e garantito a tutti l'accesso per far valere il proprio diritto di voto.

L'assemblea generale dei soci, con la presenza fisica dei soli delegati, si è invece tenuta al Salone Matteotti di via I Maggio il 30 giugno 2020: per tutti i soci è stata approntata anche una diretta streaming sui canali social della Cooperativa.

6. La prevedibile evoluzione della gestione

La proprietà divisa ed indivisa

Nei primi mesi del 2021 è purtroppo proseguita l'emergenza sanitaria provocata dalla pandemia da Coronavirus. L'impatto sulle attività di UniAbita fortunatamente è stato più ridotto rispetto al 2020, in particolar modo, nonostante divieti di spostamento e mobilità regolati attraverso i provvedimenti governativi, l'operatività degli uffici è proseguita senza particolari intoppi, sia in presenza sia tramite il ricorso al lavoro agile, soprattutto per quelle figure che non hanno contatto con il pubblico.

È stata mantenuta l'organizzazione di ricevimento degli uffici, avviata nello scorso esercizio e che ha dato ottimi riscontri, al di là del periodo emergenziale, tanto che anche in futuro gli incontri tra i collaboratori e i soci e clienti saranno tenuti previo appuntamento.

Non si sono riscontrati criticità dal punto di vista della gestione degli immobili di proprietà indivisa, anche se il perdurare delle chiusure di alcune attività economiche, oltre al ridotto giro d'affari di altre, hanno portato a concedere sconti e dilazioni di pagamento ad alcuni negozi, in continuità con quanto già fatto nel 2020.

Si stanno nel frattempo valutando i tanti progetti messi in cantiere per meglio utilizzare le agevolazioni fiscali previste dal Governo a sostegno dell'economia. In particolar modo si intende migliorare l'efficienza energetica degli edifici, attraverso ristrutturazioni mirate ed implementazione di soluzioni ecologiche di alto livello (operazioni già avviate anche negli anni passati, come cappotti termici, pannelli fotovoltaici, pompe di calore, infissi ad alto efficientamento), sfruttando quanto più possibile il Superbonus 110%, per cui UniAbita ha titolo.

Queste operazioni, che interesseranno buona parte del patrimonio edilizio della Cooperativa, permetteranno un radicale rinnovamento degli immobili, aumentandone il valore e l'efficienza a favore dei soci. Per le medesime finalità UniAbita ha partecipato a un bando regionale, dal quale potrebbe ricevere, a titolo di contributo a fondo perduto, circa 2 milioni di Euro per la ristrutturazione di 80 appartamenti, oltre che per la completa riqualificazione in immobili residenziali dell'unità commerciale sita in via Carducci a Sesto San Giovanni.

Per quanto riguarda le attività costruttive riguardanti la proprietà divisa, tra febbraio e marzo si è concluso il cantiere di Isola del Bosco in via Puricelli Guerra a Sesto San Giovanni. La fine dei lavori si sarebbe dovuta avere già nell'autunno del 2020, ma il lockdown primaverile e la ripartenza lenta dei cantieri hanno allungato i tempi di oltre 6 mesi. Va evidenziato che tutte le unità sono state vendute e entro il mese di aprile dovrebbero essere effettuati tutti i rogiti.

A marzo 2021 UniAbita ha ottenuto i titoli per avviare il cantiere di Lumiere in via Adriano a Milano, di cui si è già data illustrazione nella sezione "*Gli interventi edificatori*". Anche in questo caso il ritardo per l'avvio del cantiere supera il semestre, ma le responsabilità sono soprattutto da ricercare nei tempi lunghi che le amministrazioni pubbliche si sono presi per il rilascio delle necessarie autorizzazioni.

Nel 2021 verranno avviati due nuovi interventi di costruzione:

Il Quadrifoglio (Sesto San Giovanni)

Nel contesto di riqualificazione dell'area verde di Bergamella sorgerà il nuovo progetto di Firmati UniAbita, denominato "Quadrifoglio Apartments", completamento del disegno di rigenerazione urbana del borgo storico di Cascina Gatti. Saranno realizzati 28 appartamenti, distribuiti su 7 piani, in una palazzina moderna, dove l'ingresso, realizzato come un giardino rialzato, e una hall ricca di vetrate, creano continuità e perfetta integrazione con lo spazio esterno. Al piano terra saranno collocati anche un locale fitness, un vano deposito per i passeggini, oltre alla presenza delle cantine al servizio delle abitazioni. Quadrifoglio Apartments, nasce come studio integrato tra progettazione architettonica, impiantistica e strutturale ed è un progetto di ricerca finanziato da UniAbita e coordinato dal Dipartimento ABC del Politecnico di Milano, dove comfort e design si integrano al meglio. La zona è ben servita dai mezzi pubblici mentre nel quartiere si registra l'ottima presenza di negozi, supermercati, asili, scuole, biblioteca e farmacie. Gli appartamenti saranno dotati di numerosi plus quali: ampie logge abitabili, tripla esposizione, impianto fotovoltaico e geotermico, riscaldamento di nuova generazione "waterloop", predisposizione impianto domotica, impianto condizionamento, predisposizione impianto antifurto, affaccio direttamente sul Parco della Media Valle del Lambro.

A fine 2020 risultavano già prenotati 4 alloggi e 4 box.

Via Boccaccio 164 (Sesto San Giovanni)

In un quartiere che guarda al futuro, in una zona ricca di servizi e connessa ad una efficiente rete di mobilità, sorgerà la nuova Residenza Boccaccio 164, un progetto innovativo ed elegante. La zona è ben servita da servizi di quartieri, complessi scolastici, mezzi pubblici, tra cui la fermata MM1 1° Maggio, distante solo 150 mt., ed è nelle vicinanze dell'ospedale di Sesto San Giovanni. Il complesso offre appartamenti di varie metrature, dal bilocale al quadrilocale, dove la qualità degli spazi interni è impareggiabile. L'esposizione di ogni singolo appartamento è studiata per godere appieno della luce e dell'aria, grazie alla realizzazione di ampie finestre che caratterizzano l'intero progetto. A completare la Residenza Boccaccio sono presenti differenti servizi ad uso esclusivo dei condomini, quali un'ampia area verde attrezzata, uno spazio fitness, area gioco bimbi e deposito biciclette.

A fine 2020 risultavano già prenotati 11 alloggi e 13 box

Il Prestito Sociale

I tassi applicati fino a metà febbraio 2021 non si discostavano da quelli dell'anno precedente, mentre dal 15 febbraio sono entrati in essere i nuovi interessi, come da tabelle sotto riportate:

Tassi Prestito Ordinario

Dal 01/01/2021 (tassi in vigore dal 07/10/2019) al 14/02/2021

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	9.999,99	0,35%
10.000,00	19.999,99	0,45%
20.000,00	29.999,99	0,50%
30.000,00	39.999,99	0,60%
40.000,00	49.999,99	0,65%
50.000,00	73.054,21	0,70%

Dal 15/02/2021

<u>Da Euro</u>	<u>A Euro</u>	<u>Tasso lordo</u>
0,00	299,99	0,00%
300,00	9.999,99	0,25%
10.000,00	19.999,99	0,30%
20.000,00	29.999,99	0,40%
30.000,00	39.999,99	0,50%
40.000,00	49.999,99	0,55%
50.000,00	73.054,21	0,60%

Tassi Prestito Vincolato

Dal 01/01/2021 (tassi in vigore dal 07/10/2019) al 14/02/2021

Durata del vincolo: Tasso lordo

3 anni	1,45%
4 anni	1,80%

Dal 15/02/2021

<u>Durata del vincolo:</u>	<u>Tasso lordo</u>
3 anni	1,25%
4 anni	1,60%

Il Prestito Sociale alla data del 31 marzo 2021 ammonta a Euro 118.313.842, costituito per Euro 54.842.075 da depositi vincolati e per Euro 63.471.767 da depositi ordinari. Rispetto al 31 dicembre 2020 si evidenzia un deciso incremento per Euro 1.066.209: il prestito ordinario si è ridotto di Euro 989 migliaia, mentre i depositi vincolati sono cresciuti di oltre Euro 2 milioni. Va evidenziato che nei primi tre mesi dell'anno sono andati a scadenza prestiti vincolati per Euro 2 milioni, in buona parte rinnovati dai soci.

7. Informativa ex art. 2528 ultimo comma del Codice Civile

I nuovi soci vengono ammessi con delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole espresso da un Consigliere all'uopo delegato. Il parere favorevole del Consigliere Delegato è esclusivamente subordinato all'accertamento dei requisiti previsti dall'articolo 6 dello Statuto.

Una volta che il socio è ammesso e il proprio nome annotato sul Libro Soci, da cui si ricava il relativo codice di iscrizione, viene inviata comunicazione di accettazione della propria domanda ed invito al ritiro del titolo.

8. Informativa ex D.lgs. 32/2007 concernente gli indicatori di risultato finanziari e non, i rischi e le incertezze, l'ambiente e il personale

Come già illustrato nelle relazioni ai bilanci degli esercizi 2010 e seguenti, a parziale recepimento della Direttiva n. 2003/51/CE, nota come Direttiva di modernizzazione contabile - riguardante l'adozione di regole di redazione del bilancio vicine ai principi contabili internazionali per le società italiane non quotate che applicano i principi contabili nazionali, e dunque anche per le cooperative - venne emanato il Decreto Legislativo 2 febbraio 2007, n. 32, che reca disposizioni obbligatorie della disciplina comunitaria in materia, tra l'altro, di relazione sulla gestione. Il Decreto Legislativo 32/2007 innovava l'articolo 2428 del Codice Civile, ampliando il contenuto della relazione sulla gestione all'esposizione dei cosiddetti indicatori di risultato finanziari e non, dei rischi e incertezze nonché dell'ambiente e personale della società.

I principi contenuti nel Decreto Legislativo 32/2007 sono stati confermati dal D.lgs. 139 del 18 agosto 2015, che portava ad attuazione le Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE.

Gli indicatori di risultato finanziari

Gli indicatori finanziari sono gli indicatori o indici desumibili dalla contabilità generale, ossia dai prospetti di bilancio, atti a illustrare in modo più completo la situazione aziendale.

Nelle tabelle che seguono vengono rappresentati tutti gli indicatori finanziari suggeriti dal CNDCEC (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili) sopra citato, corredati da brevi note di commento.

Tabella 1

Andamento dei principali aggregati economici

(in milioni di Euro)

	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Valore della produzione	19,72	20,84	19,34	22,11	33,76
Risultato prima delle imposte	0,03	(0,26)	(1,26)	(1,46)	(2,54)

Non si può stabilire una relazione univoca tra valore della produzione e risultato prima delle imposte, essendo quest'ultimo non necessariamente correlabile ai volumi della produzione, data la peculiare attività svolta da UniAbita.

Tabella 2
Conti Economici riclassificati
(secondo il criterio della pertinenza gestionale)

	2020	2019
Ricavi delle prestazioni indivisa e recupero spese (Rvi)	16.445.857	16.716.408
Ricavi delle vendite divisa e variazione rimanenze (Rvd)	2.427.589	3.085.402
Valore della Produzione operativa (VPR) = (Rvi) + (Rvd)	18.873.446	19.801.810
Costi operativi divisa	(2.618.544)	(2.995.487)
Costi indivisa carico soci	(4.878.885)	(5.280.330)
Costi indivisa carico Coop.	(1.716.844)	(2.276.800)
Altri proventi ad esclusione di quelli di natura straordinaria (AP)	621.553	591.466
Altri costi di funzionamento (ACF)	(2.729.393)	(2.798.062)
Valore Aggiunto (VA) = (VPR) + (C esterni) + (AP) + (ACF)	7.551.332	7.042.597
Costi del personale (Cp)	(2.262.779)	(2.668.787)
Margine Operativo Lordo (EBITDA) = (VA) + (Cp)	5.288.553	4.373.810
Ammortamenti (Am)	(1.995.145)	(1.913.863)
Accantonamenti per rischi su valori dell'attivo (Acc)	0	(32.163)
Risultato Operativo Caratteristico (EBIT) = (EBITDA) + (Am) + (Acc)	3.293.408	2.427.784
Risultato della Gestione Straordinaria (RGS)	(3.324)	333.810
Risultato Operativo (RO) = (EBIT) + (RGS)	3.290.084	2.761.594
Oneri finanziari (Of)	2.760.594	(3.015.312)
Reddito Gestione Corrente (RGC) = (RO) + (Of)	529.490	(253.718)
Proventi Finanziari (PF)	239.223	263.693
Rettifiche Valore Attività Finanziarie (RVAF)	(732.754)	(275.234)
Risultato prima delle imposte (RPI) = (RGC) + (PF) + (RVAF)	35.959	(265.259)
Imposte sul reddito (Ir)	605.493	(624.351)
Reddito Netto (RN) = (RPI) + (Ir)	(569.534)	(889.610)

Indicatori di solidità

Esprimono la capacità della Cooperativa di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Nella **Tabella 3** che segue sono riportati gli indicatori di solidità volti ad evidenziare la correlazione tra il tempo di recupero degli impieghi e il tempo di recupero delle fonti di finanziamento. Mentre nella **Tabella 4** sono riportati gli indicatori concernenti la composizione delle fonti di finanziamento.

Tabella 3**Indicatori di finanziamento delle Immobilizzazioni**

	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura = Mezzi propri - Attivo fisso	(131.357.886)	(132.647.750)
Quoziente primario di struttura = Mezzi propri / Attivo fisso	0,6814	0,6799
Margine secondario di struttura = Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	47.407.058	43.330.688
Quoziente secondario di struttura = (Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,1150	1,1046

Gli indici esposti nella **Tabella 3** sono stati richiesti da Banca D'Italia, nel proprio documento denominato "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche", emanato l'8 novembre 2016, e tendono ad esprimere il livello di copertura delle Attività immobilizzate (Attivo fisso) con risorse durevoli (Mezzi propri o Mezzi propri più Debiti finanziari a media e lunga scadenza definiti Passività consolidate).

In particolar modo, va rilevato che *il secondo indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra Mezzi propri e Passività a medio e lungo termine (consolidate) e l'attivo immobilizzato, se inferiore a 1 tende ad evidenziare situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della Società.*

La **Tabella 3** evidenzia che, per ciascuno dei due esercizi considerati, le Attività immobilizzate sono superiori di oltre Euro 131 milioni rispetto al totale Patrimonio Netto (Mezzi propri) della Cooperativa; mentre la somma dei Mezzi propri e dei Debiti finanziari a media e lunga scadenza eccede le Attività immobilizzate (Attivo fisso) di circa Euro 47 milioni nel 2020 e di circa Euro 43 milioni nel 2019. L'indice di Struttura Finanziaria è in questo caso superiore a 1 sia nel 2019 che nel 2020: dopo essere stato costantemente in calo, seppur leggero, per diversi esercizi, in questo bilancio appare in decisa ripresa, grazie alla ritrovata solidità patrimoniale e finanziaria. Va però evidenziato che nel calcolo di cui sopra viene considerato l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più avanti riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a media-lunga scadenza).

Negli anni, almeno fino al 2014, il prestito sociale in UniAbita è stato caratterizzato da un andamento costantemente crescente; questa tendenza si è bruscamente interrotta a partire dal 2014, quando soprattutto il prestito vincolato vide un significativo ridimensionamento, calando in quattro anni, tra inizio 2015 e fine 2018, di quasi Euro 26 milioni (-34%), in concomitanza della maturazione di diversi prestiti vincolati nell'arco di questi esercizi. Il Prestito Ordinario invece continuava a mantenersi con una certa stabilità intorno ai 73 milioni: cresciuto di Euro 2,6 milioni tra 2014 e 2015, nel corso del 2016 calava di Euro 2,8 milioni, riportandosi sui valori medi che permanevano dal 2012; solo nel 2017 è sceso sotto Euro 70 milioni, giungendo nel 2018 a Euro 66 milioni.

Questa tendenza di brusco calo si è arrestata nella seconda metà del 2018, quando si arrestava il costante flusso in uscita dei prestiti. Questa tendenza proseguiva anche nel successivo esercizio, che finiva con un saldo di Euro 117.033.893, leggermente superiore alla chiusura precedente. Nel 2020 questo valore si è mantenuto per tutto l'esercizio, chidendo con un importo di Euro 117.247.633: praticamente tra 2018 e 2019 il prestito è rimasto attorno a Euro 117 milioni, con un incremento di soli Euro 548 mila, cioè lo 0,46%.

Dal 2019 la distribuzione del prestito tra ordinario e vincolato si mantiene costante, con il primo che pesa per circa il 55% del totale ed il secondo per il 45%:

	Ordinario		Vincolato		Totale
2017	68.663	55,5%	55.078	44,5%	123.741
2018	66.597	57,1%	50.102	42,9%	116.699
2019	63.571	54,3%	53.463	45,7%	117.034
2020	64.461	55,0%	52.787	45,0%	117.248

È invece emerso in questo bilancio un significativo spostamento delle scadenze tra breve e lungo periodo: infatti le quote di prestiti scadenti entro il prossimo anno (comprensivi di libretti ordinari e vincolati in maturazione entro il 31 dicembre 2021) si sono ridotte di Euro 4,4 milioni, mentre quelle in scadenza oltre i 12 mesi sono aumentate di Euro 4,6 milioni: questa minore esposizione nel breve periodo spiega in parte (insieme ad una maggior liquidità) i positivi andamenti di tutti gli indici finanziari e patrimoniali.

In virtù di questi andamenti (va ricordato che nel corso del 2020 scadevano vincolati per oltre Euro 14,8 milioni e quasi tutti sono stati riconfermati), si può concludere che buona parte dei depositi vincolati scadenti a breve continuano a permanere in Cooperativa; pertanto una corretta e molto prudente riformulazione dell'Indice di Struttura Finanziaria può essere quella di continuare ad assimilare il Prestito Ordinario come una passività consolidata, insieme al Prestito Vincolato con scadenza oltre il 2021, mentre si possa riportare tra le passività correnti solo quella parte di Prestito Vincolato che andrà a maturazione nel corso dell'esercizio (per il 2021 Euro 9.547.090), prevedendo che anche per il prossimo anno questa venga in molta parte mantenuta dai soci in Cooperativa sotto altre forme di Prestito Sociale. I dati dei primi 3 mesi dell'anno confermano questo andamento (il prestito nel suo complesso è cresciuto di Euro 1 milione, però i soli vincolati sono aumentati di Euro 2 milioni, a scapito degli ordinari ridottisi di Euro 1 milione), anche se verrà mantenuto costante il monitoraggio dell'andamento del prestito nel corso dei mesi a venire.

Ecco come la **Tabella 3** si modifica tenendo come Prestito consolidato tutto l'Ordinario e il Vincolato scadente oltre i 12 mesi:

	31/12/2020	31/12/2019
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	37.859.968	28.528.087
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,0918	1,0688

Per una adeguata informazione, vengono comunque esposti i precedenti indici, qualora si considerasse come prestito sociale a medio lungo termine solo la quota di depositi vincolati scadenti dopo il 2021, come correttamente riportati nel bilancio civilistico UE:

	31/12/2020	31/12/2019
Margine secondario di struttura =		
Mezzi propri + Passività consolidate - Attivo fisso	(26.601.149)	(35.042.974)
Quoziente secondario di struttura =		
(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,9355	0,9154

Gli indici evidenziati nella **Tabella 4** esprimono per il 2020 una situazione più che soddisfacente per ciò che concerne la composizione delle fonti di finanziamento: al 31 dicembre 2020, per ogni euro di Patrimonio Netto (Mezzi propri costituiti da Capitale, Riserve e Utile), i Debiti, a seconda della configurazione considerata, variano da Euro 0,68 a Euro 0,75, in linea con i dati al 31 dicembre 2019. Si deve rilevare che si ritiene comunemente accettabile un rapporto oscillante da 1 a 3 (ovvero si ritiene normale che per ogni euro di mezzi propri si sia in presenza di debiti oscillanti tra Euro 1 e Euro 3). Questi dati derivano sostanzialmente dall'emersione dei plusvalori immobiliari per effetto della rivalutazione iscritta nell'esercizio 2008, che produssero un evidente miglioramento del patrimonio netto.

Tabella 4
Indici sulla struttura dei finanziamenti

	31/12/2020	31/12/2019
Quoziente di indebitamento complessivo = (Passività consolidate + Passività correnti) / mezzi propri	0,7492	0,7478
Quoziente di indebitamento finanziario = Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,6829	0,6851

Tabella 5-a
Stati Patrimoniali riclassificati – versione con l'intero prestito sociale classificato
tra le passività consolidate
(secondo il criterio funzionale)

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	36.500	45.084
Immobilizzazioni materiali	407.828.563	409.351.309
Partecipazioni	2.751.502	2.477.175
TOTALE CAPITALE FISSO	410.616.565	411.873.568
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	33.819.871	42.223.745
Crediti verso clienti	4.309.900	5.036.642
Altri crediti	708.056	956.367
Ratei e risconti attivi	491.897	636.310
Totale attività correnti	39.329.724	48.853.064
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	8.033.842	7.280.867
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	5.379.105	5.420.560
Ratei e risconti passivi	5.204.707	4.943.004
Totale passività correnti	18.617.654	17.644.431
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	20.712.070	31.208.633
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	1.331.674	1.976.267
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.977	1.356.711
TOTALE FONDI	2.727.651	3.332.978
TOTALE CAPITALE INVESTITO NETTO	428.600.984	439.749.223
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Riserve e utili non distribuiti	281.526.024	282.630.863
Utile (perdita) dell'esercizio	(569.534)	(889.610)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	280.956.490	281.741.253
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	69.838.287	71.457.079
Debiti verso soci per finanziamenti	117.247.633	117.033.893
Debiti verso altri finanziatori	4.779.609	4.543.901
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(58.932)	(470.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(50.296)	(22.296)
Attività finanziarie non immobilizzate	(7.037.537)	(7.037.537)
Polizze di investimento	0	0
Crediti per depositi presso C.C.F.S.	0	0
Cassa e Banche attive	(37.074.270)	(27.496.138)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	147.644.494	158.007.970
TOTALE COPERTURE	428.600.984	439.749.223

Tabella 5-b
Stati Patrimoniali riclassificati – versione con prestito sociale ripartito
tra passività a breve e passività consolidate
(secondo il criterio funzionale)

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITALE FISSO		
Immobilizzazioni immateriali	36.500	45.084
Immobilizzazioni materiali	407.828.563	409.351.309
Partecipazioni	2.751.502	2.477.175
TOTALE CAPITALE FISSO	410.616.565	411.873.568
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO		
Attività correnti:		
Rimanenze	33.819.871	42.223.745
Crediti verso clienti	4.309.900	5.036.642
Altri crediti	708.056	956.367
Ratei e risconti attivi	491.897	636.310
Totale attività correnti	39.329.724	48.853.064
Passività correnti:		
Debiti verso fornitori	8.033.842	7.280.867
Debiti verso soci per finanziamenti	74.008.207	78.373.662
Altri debiti (tributari, previdenziali, vari)	5.379.105	5.420.560
Ratei e risconti passivi	5.204.707	4.943.004
Totale passività correnti	92.625.861	96.018.093
TOTALE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	(53.296.137)	(47.165.029)
FONDI		
Fondo per rischi e oneri	1.331.674	1.976.267
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.977	1.356.711
TOTALE FONDI	2.727.651	3.332.978
TOTALE CAPIT.INVESTITO NETTO	354.592.777	361.375.561
COPERTURE		
PATRIMONIO NETTO		
Riserve e utili non distribuiti	281.526.024	282.630.863
Utile (perdita) dell'esercizio	(569.534)	(889.610)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	280.956.490	281.741.253
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
Debiti verso banche	69.838.287	71.457.079
Debiti verso soci per finanziamenti	43.239.426	38.660.231
Debiti verso altri finanziatori	4.779.609	4.543.901
Crediti finanziari verso imprese partecipate	(58.932)	(470.932)
Crediti finanziari verso altre imprese	(50.296)	(22.296)
Attività finanziarie non immobilizzate	(7.037.537)	(7.037.537)
Polizze di investimento	0	0
Crediti per depositi presso CCFS	0	0
Cassa e Banche attive	(37.074.270)	(27.496.138)
TOTALE POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	73.636.287	79.634.308
TOTALE COPERTURE	354.592.777	361.375.561

Tabella 6
Indici di redditività

	Esercizio 2020	Esercizio 2019
ROE (Return On Equity o Rendimento del Patrimonio Netto):		
- ROE netto = Risultato netto / Patrimonio netto	-0,20	-0,32
- ROE lordo = Risultato lordo / Patrimonio netto	-0,01	-0,09
ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) = Risultato Operativo / Capitale Investito Netto Medio	0,77	0,63

Il ROE rappresenta il tasso di redditività del capitale proprio investito ed esprime la redditività complessiva dell'impresa; gli indici mostrano come tra i due esercizi ci sia stato un ulteriore significativo miglioramento, essendo entrambi gli indici ROE meno negativi del 2019. L'indice ROI, che rappresenta il tasso di redditività del capitale investito (sia il capitale proprio che il capitale di terzi) nella gestione caratteristica, che già era raddoppiato nel 2019 rispetto al precedente esercizio, si consolida ulteriormente a seguito di un ulteriore miglioramento del risultato operativo, cresciuto nell'anno di Euro 528 migliaia: rispetto al 31 dicembre 2019, il risultato operativo della Cooperativa raddoppia, passando da Euro 1.550 migliaia a Euro 3.290 migliaia, con un incremento di Euro 1.740 migliaia.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza). Ciò in quanto detto prestito è stato da sempre caratterizzato da un andamento stabile, come valutato in precedenza. Ciò premesso, si è ritenuto opportuno, per una migliore informativa, rilevare che emergerebbe un indice ROI (Return On Investments o Rendimento degli Investimenti) pari a 0,93 qualora si adottasse la suddivisione tra breve e lunga scadenza, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale.

Tabella 7-a

Stati Patrimoniali riclassificati – prima versione, con l'intero prestito sociale classificato tra le passività consolidate

(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2020	31/12/2019
ATTIVITA'		
ATTIVITA' A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	37.074.270	27.496.138
Totale liquidità immediata	37.074.270	27.496.138
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.742.635	3.144.110
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	633.840	768.964
Altre partecipazioni	6.092	6.092
Altri titoli	7.031.445	7.031.445
Totale liquidità differita	10.414.012	10.950.611
Rimanenze	33.819.871	42.223.745
Ratei e risconti attivi	491.897	636.310
TOTALE ATTIVITA' A BREVE TERMINE	81.800.050	81.306.804
ATTIVITA' FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	36.500	45.084
Immobilizzazioni materiali	407.828.563	409.351.309
Immobilizzazioni finanziarie	2.860.730	2.970.403
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	27.659	30.386
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	1.567.265	1.892.532
Crediti per imposte anticipate	25.239	27.342
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	21.318	129.675
TOTALE ATTIVITA' FISSE	412.367.274	414.446.731
TOTALE ATTIVITA'	494.167.324	495.753.535
PASSIVITA'		
PASSIVITA' A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	9.999.454	14.170.508
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	8.033.842	7.280.867
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	8.480.236	8.306.487
Ratei e risconti passivi	5.204.707	4.943.004
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE	31.718.239	34.700.866
PASSIVITA' CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	59.838.833	57.286.571
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.678.478	1.657.974
Prestito Sociale	117.247.633	117.033.893
Fondi per rischi e oneri	1.331.674	1.976.267
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.977	1.356.711
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	181.492.595	179.311.416
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	281.526.024	282.630.863
Utile (perdita) dell'esercizio	(569.534)	(889.610)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	280.956.490	281.741.253
TOTALE PASSIVITA'	494.167.324	495.753.535

Tabella 7-b

Stati Patrimoniali riclassificati – seconda versione con prestito sociale ripartito tra passività a breve e passività consolidate

(secondo il criterio finanziario o di liquidità/esigibilità)

	31/12/2020	31/12/2019
ATTIVITA		
ATTIVITA A BREVE TERMINE		
Liquidità immediata:		
Cassa e Banche attive	37.074.270	27.496.138
Totale liquidità immediata	37.074.270	27.496.138
Liquidità differita:		
Crediti vs. clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.742.635	3.144.110
Altri crediti esigibili entro l'esercizio successivo	633.840	768.964
Altre partecipazioni	6.092	6.092
Altri titoli	7.031.445	7.031.445
Totale liquidità differita	10.414.012	10.950.611
Rimanenze	33.819.871	42.223.745
Ratei e risconti attivi	491.897	636.310
TOTALE ATTIVITA A BREVE TERMINE	81.800.050	81.306.804
ATTIVITA FISSE		
Immobilizzazioni immateriali	36.500	45.084
Immobilizzazioni materiali	407.828.563	409.351.309
Immobilizzazioni finanziarie	2.860.730	2.970.403
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	27.659	30.386
Crediti vs. clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	1.567.265	1.892.532
Crediti per imposte anticipate	25.239	27.342
Altri crediti esigibili oltre l'esercizio successivo	21.318	129.675
TOTALE ATTIVITA FISSE	412.367.274	414.446.731
TOTALE ATTIVITA	494.167.324	495.753.535
PASSIVITA		
PASSIVITA A BREVE TERMINE		
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	9.999.454	14.170.508
Prestito sociale	74.008.207	78.373.662
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	8.033.842	7.280.867
Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	8.480.236	8.306.487
Ratei e risconti passivi	5.204.707	4.943.004
TOTALE PASSIVITA A BREVE TERMINE	105.726.446	113.074.528
PASSIVITA CONSOLIDATE		
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	59.838.833	57.286.571
Debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo	1.678.478	1.657.974
Prestito sociale	43.239.426	38.660.231
Fondi per rischi e oneri	1.331.674	1.976.267
Fondo trattamento fine rapporto	1.395.977	1.356.711
TOTALE PASSIVITA CONSOLIDATE	107.484.388	100.937.754
PATRIMONIO NETTO		
Capitale, Riserve e utili non distribuiti	281.526.024	282.630.863
Utile (perdita) dell'esercizio	-569.534	-889.610
TOTALE PATRIMONIO NETTO	280.956.490	281.741.253
TOTALE PASSIVITA	494.167.324	495.753.535

Tabella 8
Indicatori di solvibilità / liquidità

	31/12/2020	31/12/2019
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	50.081.811	46.605.938
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	2,58	2,34
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	16.261.940	4.382.193
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	1,51	1,13

Gli indicatori di cui alla **Tabella 8** misurano l'adeguatezza della struttura finanziaria di far fronte agli impegni a breve termine con risorse prontamente disponibili.

Quozienti di disponibilità (Quick test ratio) superiori a 1 denotano un buon grado di liquidità. Pertanto si può rilevare che UniAbita esprime una situazione particolarmente positiva se si considera l'intero prestito sociale come passività consolidata: nel 2020, per ogni Euro di passività a breve termine si dispone di Euro 2,58 (erano Euro 2,34 nel 2019) di attività costituite da conti correnti bancari, crediti a breve termine, titoli di credito e rimanenze.

Gli indici esposti nella suddetta tabella sono quelli determinati considerando l'intero prestito sociale quale passività consolidata e pertanto classificato come tale nella prima delle due versioni delle tabelle 5 e 7 più sopra riportate (la seconda versione lo espone suddiviso, come da bilancio civilistico UE, tra passività a breve e passività a medio-lunga scadenza).

Come per la **Tabella 3**, è opportuno esporre gli indici della **Tabella 8** presumendo che la parte di Prestiti Vincolati aventi scadenza nel 2020 possa essere effettivamente rimborsata, mentre si mantenga tra le passività consolidate sia la parte del Vincolato scadente oltre i 12 mesi che tutto l'Ordinario:

	31/12/2020	31/12/2019
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	40.534.721	31.803.337
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	1,98	1,64
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	6.714.850	(10.420.408)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	1,16	0,79

Per una migliore informativa, si espongono di seguito anche i differenti indici che emergerebbero qualora si adottasse la suddivisione, tra debiti a breve e a lunga, come da bilancio civilistico UE, del prestito sociale:

	31/12/2020	31/12/2019
Margine di disponibilità = Attivo corrente - Passività Correnti	(23.926.396)	(31.767.724)
Quoziente di disponibilità (Quick test ratio) = Attivo corrente / Passività correnti	0,77	0,72
Margine di tesoreria = Liquidità immediate + Liquidità differite - Passività correnti	(57.746.267)	(73.991.469)
Quoziente di tesoreria = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passività correnti	0,45	0,35

La nuova tabella evidenzia un rapporto di 0,77 tra Attivo corrente e Passività correnti, in miglioramento rispetto agli indici registrati negli ultimi anni.

Gli indicatori di risultato non finanziari

Gli indicatori non finanziari sono dati quantitativi, normalmente di natura non monetaria, in grado di spiegare, in maniera sintetica, i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Dalla lettura dell'art. 2428 C.C. si desume che si debba far ricorso agli indicatori non finanziari quando essi siano necessari per la comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, cioè qualora gli indicatori finanziari non siano ritenuti adeguati allo scopo o comunque non consentano di raggiungere il risultato di un'adeguata comprensione (così si esprime testualmente il documento del CNDCEC).

Alla luce di questa indicazione si è attentamente valutata la capacità degli indicatori finanziari sopra riportati di descrivere adeguatamente la situazione di UniAbita e pertanto si ritiene non sussista la necessità di ricorrere all'informativa aggiuntiva costituita dagli indicatori non finanziari.

La descrizione dei principali rischi e incertezze

Il CNDCEC ritiene che l'obbligo di fornire una descrizione dei principali rischi e incertezze, cui la società è esposta, riguardi soltanto le società di maggiori dimensioni. Mentre ritiene che, nelle società di minori dimensioni, nel caso in cui i conti d'ordine o le informazioni fornite in nota integrativa risultino in grado di esprimere in modo appropriato i rischi e le incertezze dell'attività sociale, non si debbano fornire obbligatoriamente ulteriori informazioni.

Alla luce di questa indicazione si rileva la non necessità di illustrare, nella Relazione, rischi e incertezze che, ove presenti, vengono adeguatamente e puntualmente descritti nei conti d'ordine e più in generale in tutta la Nota Integrativa a cui si rimanda, sottolineando, in questa sede, che in questo esercizio, così come nel corso dei precedenti, la Cooperativa ha provveduto ad allocare appositi fondi ed adeguate svalutazioni per fronteggiare le incertezze ed i rischi stimabili futuri.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio e negli esercizi precedenti non si sono verificati accadimenti del tipo di quelli sotto elencati:

- morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola della Cooperativa;
- infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola della Cooperativa;
- addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti della Cooperativa e cause di mobbing;

- danni causati all'ambiente dalla Cooperativa e relative cause promosse nei suoi confronti;
- sanzioni o pene inflitte alla Cooperativa per reati o danni ambientali;
- emissioni gas ad effetto serra ex Legge 316/2004.

In merito all'emergenza sanitaria derivante dalla pandemia di Covid-19, UniAbita ha approntato protocolli di comportamento da tenere nelle proprie sedi e uffici molto rigorosi, che hanno permesso di contrastare efficacemente la malattia e di operare in condizioni di sicurezza ai propri collaboratori ed ai soci che hanno usufruito dei servizi della Cooperativa.

9. Informativa sugli strumenti finanziari

Conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 n. 6-bis) del Codice Civile si forniscono le informazioni che seguono.

- a) la Cooperativa ha utilizzato essenzialmente strumenti finanziari di tipo "primario"; non ha in portafoglio strumenti derivati.
- b) I saldi relativi agli strumenti finanziari "primari" esposti nello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2020, confrontati con quelli al 31 dicembre 2019, sono così dettagliati (in migliaia di Euro):

Strumenti finanziari "primari"	31/12/2020	31/12/2019
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	28	30
Attivo immobilizzato:		
Partecipazioni	2.751	2.477
Crediti verso Controllate	20	431
Crediti verso collegate	40	40
Crediti verso altre imprese	50	22
Attivo circolante:		
Crediti verso clienti/soci	5.910	6.586
Fondo svalutazioni crediti	(1.600)	(1.549)
Crediti verso controllate/collegate	201	216
Depositi presso C.C.F.S.	0	0
Altri crediti	479	710
Altre partecipazioni	6	6
Altri titoli	7.031	7.031
Depositi bancari e postali	37.074	27.496
Totale strumenti finanziari attivi	51.990	43.496
Passivo:		
Debiti verso soci per finanziamenti	117.248	117.034
Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti	69.838	71.457
Finanziamenti da Regione Lombardia	1.678	1.658
Depositi cauzionali da clienti/soci	3.101	2.886
Acconti per assegnazioni alloggi	2.777	3.262
Debiti verso fornitori	8.034	7.281
Debiti verso controllate/collegate	229	62
Altri debiti	2.373	2.095
Totale strumenti finanziari passivi	205.278	205.735

- c) In merito all'esposizione della Cooperativa ai rischi finanziari rinvenienti dall'utilizzo dei predetti strumenti finanziari "primari" si evidenzia, in generale, che il rischio di liquidità – inteso quale rischio che la Cooperativa abbia difficoltà nel reperire fondi per far fronte agli impegni finanziari – è inevitabilmente presente e richiede attenzione e monitoraggio da parte degli enti interessati. In particolare si tiene sotto stretta osservazione soprattutto il risparmio sociale – che ha registrato una forte decrescita tra 2014 e 2018, salvo arrestarsi negli ultimi due anni e mantenersi costantemente attorno a Euro 117 milioni. In ogni modo, si può sostenere che questo risulta comunque più che adeguatamente garantito dai mezzi propri della Cooperativa e dal suo ingente patrimonio costituente

la proprietà indivisa - in quanto costituisce l'elemento che maggiormente potrebbe essere influenzato da fattori legati sia all'andamento gestionale ed economico della Cooperativa che a eventi esogeni, quali la fase di ristagno che ha caratterizzato l'economia nazionale e la contrazione dei redditi e delle capacità di spesa delle famiglie. Si deve osservare che, nel complesso, i citati strumenti finanziari danno ragionevoli garanzie sia per la loro natura e caratteristiche intrinseche sia per la loro differenziazione sotto i profili qualitativo e quantitativo. In particolare, si rileva che gli strumenti finanziari rappresentati da passività ammontano a Euro 205 milioni e sono principalmente costituiti, per Euro 117 milioni, dal Prestito Sociale, per Euro 5,9 milioni da acconti e depositi per assegnazioni alloggi, per Euro 70 milioni da mutui e altri finanziamenti bancari, per Euro 8 milioni da Debiti verso fornitori.

Per quanto riguarda il Prestito Sociale, come si accennava è stato caratterizzato fino al 2014 da un andamento costantemente crescente, sia nella sua componente ordinaria che vincolata, come meglio si evince nel grafico "Andamento del Prestito Sociale", riportato in altra parte della presente relazione. Tra 2015 e 2018 ci fu una riduzione significativa, soprattutto del Prestito Vincolato, passato da Euro 76 milioni del 2014 a Euro 50 milioni a fine 2018, con un calo del 34% dovuto essenzialmente a diversi fattori, tra cui: (i) la maturazione di diversi libretti vincolati, la cui scadenza naturale tra 2015 e 2018 portò alla maturazione di libretti per più di Euro 88 milioni (Euro 39 milioni nel solo 2015, Euro 15 milioni nel 2016, Euro 12 nel 2017 ed ulteriori Euro 22 milioni nel 2018); (ii) la diminuzione dei tassi di rendimento applicati dalla Cooperativa, che rifletteva il trend di mercato; (iii) la propensione, da parte dei risparmiatori, a investire a breve termine e/o in strumenti finanziari facilmente monetizzabili e/o percepiti come più sicuri. Da fine 2018 si è assistito ad una decisa inversione di tendenza: lo stesso vincolato nel 2019 è cresciuto fino a Euro 53,5 milioni, nonostante nell'anno siano maturati e scaduti depositi per quasi Euro 22 milioni, e nel 2020 è rimasto costantemente attorno a Euro 53 milioni: questa crescita è spiegabile con una ritrovata fiducia dei soci nella Cooperativa e dalla favorevole accoglienza con cui sono stati accolti e recepiti alcuni nuovi prodotti finanziari, legati specificatamente ai nuovi interventi di costruzione oppure premianti (in termini di tassi di interesse) nei confronti dei soci più fedeli e che depositano somme di valore significativo.

Per quanto riguarda il Prestito Ordinario, si è mantenuto costantemente intorno a Euro 73 milioni tra 2012 e 2016 (solo a fine 2015 si registrò un saldo di Euro 76 milioni), mentre, a partire dal 2017, ha anch'esso subito una contrattura, attestandosi prima a Euro 69 milioni nel 2017 e a Euro 66 milioni nel 2018. Come per il prestito vincolato, anche l'ordinario ha visto una stabilizzazione a partire dal 2019, restando attorno gli Euro 64 milioni.

Va rilevato come lo spostamento dei prestiti da ordinari a vincolati sia un segnale positivo, in quanto i depositi vincolati, restando depositati in cooperativa per un periodo medio-lungo e definito, consentono una gestione della liquidità più attenta e di programmare con maggiore attendibilità l'andamento dei flussi finanziari.

Si deve comunque osservare che anche per l'esercizio 2020, come per i passati esercizi, la Cooperativa ha rispettato il limite quantitativo fissato dalla Banca d'Italia, a tutela dei soci finanziatori, espresso dal rapporto tra l'ammontare totale del Prestito Sociale e il patrimonio di riferimento.

Con riferimento agli acconti e depositi per assegnazione alloggi, si osserva che gli acconti troveranno il loro naturale regolamento con la cessione del "prodotto casa" mentre i depositi vengono restituiti agli affittuari cessati e, contestualmente, i nuovi affittuari sottoscrivono depositi cauzionali per importo almeno pari ai depositi resi.

In merito ai mutui e altri finanziamenti bancari, si rileva che sono costituiti da rate residue scadenti nel 2021, ammontanti a Euro 10 milioni, da quelle scadenti negli anni dal 2022 al 2025, ammontanti a Euro 27,6 milioni, e da rate scadenti negli anni successivi al 2025, ammontanti a Euro 32,2 milioni. Si ritiene che tale distribuzione degli impegni finanziari consentirà un regolare rimborso dei mutui stessi.

I Debiti verso fornitori si riferiscono per lo più a soggetti fortemente fidelizzati con i quali sono concordate buone condizioni di pagamento.

Con riferimento agli strumenti finanziari "primari" rappresentati da attività si evidenzia che esse sono costituite, per Euro 44 milioni, da disponibilità liquide presso istituzioni creditizie e finanziarie (per Euro 37 milioni) nonché da titoli obbligazionari in buona parte emessi da istituti bancari (per Euro 7).

Si rileva infine che nella voce Rimanenze, ammontante a Euro 33,8 milioni, sono compresi impegni di acquisto di immobili già sottoscritti dai soci per un totale di Euro 11,6 milioni: di questo importo, Euro

2,8 milioni sono già stati incassati dalla Cooperativa sotto forma di acconti o caparre confirmatorie, mentre Euro 8,8 milioni saranno introitati nel corso dei prossimi anni, o sotto forma di ulteriori acconti o come incasso finale all'atto del rogito.

- d) Per quanto riguarda l'esposizione della Cooperativa al rischio di credito, e dunque al rischio di non realizzare le proprie attività finanziarie a causa dell'inadempimento da parte dei soggetti debitori, si rileva che:
- per i crediti, è politica consolidata della Cooperativa quella di monitorarne attentamente l'andamento per adottare i provvedimenti di volta in volta ritenuti più utili e/o opportuni al fine del loro incasso e di stanziare congrue svalutazioni per i crediti ritenuti inesigibili o di dubbia esigibilità.
 - In particolare, i crediti verso clienti/soci, ammontanti a nominali Euro 4,3 milioni, evidenziano, nella loro generalità, un buon turnover fisiologico anche se, per taluni di essi che manifestano sostanziali situazioni di criticità, si è reso necessario iscrivere congrue svalutazioni (per Euro 1,6 milioni);
 - per gli altri titoli, ammontanti a Euro 7 milioni, si rileva che i soggetti emittenti sono soggetti bancari (Unipol e BCC), oltre a primari organismi internazionali, per i quali non sussistono fondati rischi di solvibilità.
- e) In relazione all'esposizione della Cooperativa al rischio di mercato, e dunque al rischio che il valore di uno strumento finanziario fluttui in seguito a variazione dei prezzi di mercato, dei tassi di interesse e dei tassi di cambio, si osserva che:
- i titoli a reddito fisso, costituiti da titoli obbligazionari emessi da istituti bancari, costituiscono strumenti che, per loro natura, possono essere agevolmente adeguati alle mutate condizioni di mercato ovvero le cui variazioni nei rendimenti non sono tali da incidere significativamente sul Conto Economico della Cooperativa;
 - in ogni caso, i predetti investimenti sono strettamente correlabili, anche per quanto riguarda i rendimenti, al Prestito Sociale. Infatti, i rendimenti di quest'ultimo e degli investimenti sono tutti legati all'andamento dei tassi di mercato; cosicché non si possono ravvisare situazioni di squilibrio tali da incidere significativamente sotto il profilo economico;
 - i mutui in essere sono stati stipulati a tassi variabili e in considerazione della loro entità, come si dirà infra, si è provveduto ad "assicurare" il rischio correlato alle variazioni di detti tassi.

10. Informativa sulla rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2009 sui fabbricati non abitativi non ammortizzabili insistenti su terreni di proprietà

Si richiamano di seguito i punti salienti riportati nella Relazione sulla Gestione afferente all'esercizio 2008, integrati con i dati afferenti la ex Cooperativa Camagni Olmini, che, come è noto, è stata incorporata nel 2010. In detto esercizio la Cooperativa incorporante Auprema e la ex Camagni Olmini si sono avvalse della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 intitolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto hanno effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta nel prospetto B6 riportato nella Nota Integrativa a cui si rimanda.

La rivalutazione, ammontante a Euro 235.421.463, è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei predetti immobili risultante dalle perizie asseverate di stima redatte da due professionisti indipendenti esperti del settore, non prescritte dalle citate disposizioni ma che si è ritenuto opportuno acquisire.

Nelle relazioni di stima di cui sopra sono stati presi in considerazione, al fine della determinazione del valore di mercato, i fattori significativi, delle caratteristiche del contesto ambientale e delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche di ogni fabbricato.

Il valore di mercato sopra richiamato è stato posto a confronto con il valore di carico degli immobili stessi per determinare l'importo massimo di rivalutazione iscrivibile.

Per gli immobili da sempre posseduti in piena proprietà – il cui valore di carico coincide con il loro costo storico

non essendo mai stati sottoposti ad ammortamento e che costituiscono la parte preponderante del patrimonio immobiliare abitativo – è stata iscritta, a incremento di detto costo storico, una rivalutazione pari al citato importo massimo, cosicché il costo storico si è perfettamente allineato al valore di mercato.

Mentre per gli immobili posseduti inizialmente in diritto di superficie dalla ex Auprema e successivamente acquisiti in piena proprietà (siti a Cinisello Balsamo, Via Mozart, 13 – 15, Via Mozart, 17, Via Brunelleschi, 45, Via Marconi, 15 e Via Marconi, 43), il cui valore di carico non coincide con il loro costo storico in quanto è dato dalla differenza tra quest'ultimo e il fondo di ammortamento da tempo invariato che in passato era stato alimentato dalle quote di ammortamento finanziario – è stata iscritta, a incremento di tale costo storico, una rivalutazione inferiore all'importo massimo come sopra definito ma di entità tale da consentire il perfetto allineamento del costo storico al valore di mercato.

Si è detto che l'intera rivalutazione è stata contabilizzata a incremento del costo storico dell'immobile. D'altra parte, si precisa che in contropartita è stata iscritta una Riserva nel Patrimonio Netto.

Si evidenzia altresì che si è deciso di non optare per il versamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%. Pertanto la rivalutazione effettuata non avrà alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati.

11. Partecipazioni societarie

11.1 Imprese controllate

Immobiliare CFG S.r.l. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

La Società è stata costituita il 30 novembre 2010. Il Capitale Sociale è, da dicembre 2020, pari a Euro 320.000, versato per euro 95.000, e detenuto da UniAbita per un importo di Euro 256.000 (pari all'80%), di cui Euro 76.000 già versati. Ha per oggetto la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione di immobili sia civili che commerciali e industriali, sia rustici che urbani nonché la gestione di immobili di proprietà sociale.

Nel 2011 la Società acquistò un terreno con annesso immobile nel Comune di Cinisello Balsamo, al prezzo di Euro 6 milioni, finanziato da un mutuo bancario di Euro 4,5 milioni, allo scopo di gestirlo e trasferirne la proprietà, come era contrattualmente previsto, alla Cooperativa CMB entro la fine del 2015. Il prezzo della futura vendita a CMB era stato con questa pattuito in un importo pari al costo di acquisizione sostenuto da Immobiliare CFG, maggiorato di tutte le spese e oneri attinenti all'immobile nonché di ogni altro costo iscritto nel Conto Economico di quest'ultima; ragione per cui Immobiliare CFG aveva provveduto a sospendere in ogni esercizio tutti i costi sostenuti nell'anno, portandoli a incremento delle rimanenze costituite per l'appunto dal citato immobile.

La cessione nel 2015 non si realizzò e, dopo lunghe trattative, si giunse nel mese di aprile 2016 a sottoscrivere un nuovo accordo, che avrebbe previsto la vendita, entro il dicembre 2018, del 50% dell'area bonificata e sulla quale fosse già stato avviato l'iter urbanistico e costruttivo; dato che già si prevedeva che i tempi tecnici di conclusione dell'iter urbanistico si sarebbero allungati, nel 2017 venne firmato un atto integrativo che spostava le scadenze di cui sopra al 2019. La quota del restante 50% dell'area sarebbe rimasta in carico a Immobiliare CFG e di conseguenza alle cooperative socie. Il nuovo accordo con CMB prevedeva altresì che la vendita venisse eseguita ad un prezzo prefissato di Euro 4.317.208 e che tutte le spese sarebbero restate a carico di Immobiliare CFG, salvo gli oneri di bonifica (fino ad un tetto massimo di Euro 240.000) e la quota parte della progettazione urbanistica.

Stante le nuove disposizioni contrattuali, già nel bilancio 2016 la rimanenza allora in essere veniva parzialmente svalutata, dato che solo i costi diretti di demolizione e bonifica dell'area avrebbero concorso alla formazione del prezzo, e non gli oneri finanziari, le imposte ed i costi di struttura.

Nel corso del 2017 veniva anche modificato l'assetto sociale, con UniAbita che comprò quote di capitale dalle altre società, passando dal 57% all'80%, mentre la Nostra Casa scendeva dal 29% al 15% e Cooperativa Diaz dal 14% al 5%.

Già nella seconda parte del 2017 si accelerarono i lavori di bonifica dell'area, per concludersi nel corso del 2018, con costi in linea con le previsioni iniziali.

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo

urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fidejussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel 2023.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, avvenuto nel luglio 2020, diverse settimane dopo l'approvazione del bilancio di UniAbita, gli amministratori hanno proposto ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m2 di SLP viene valorizzato in Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllata UniAbita.

Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019. Nelle previsioni di Bilancio formulate da UniAbita, si prevedeva una perdita di circa euro 300.000 e si stanziava un fondo svalutazione per Euro 246.000, rivelatosi del tutto insufficiente: a fronte di una perdita di Euro 1.583.818, ad UniAbita sarebbe spettata una quota di Euro 1.267.056. Al netto del fondo svalutazione di euro 246.000, l'attuale bilancio recepisce lo scoperto per Euro 1.021.056: parte di questo importo, per Euro 504.653, viene a sua volta coperto con l'utilizzo del fondo rischi appostato nel 2016 proprio per far fronte a potenziali perdite derivanti dalla svalutazione dell'area da parte della Controllata, mentre la differenza di Euro 516.453 viene registrata a costo tra le svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie e concorre pertanto alla formazione del risultato d'esercizio.

Dato che il patrimonio netto era negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si è reso necessario convocare un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si è tenuta il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori hanno presentato una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a questa prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci pertanto deliberava la copertura della perdita del 2019 utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, dovrebbe consentire la copertura delle perdite per i prossimi esercizi.

Dato che il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiude con una perdita di Euro 264.237 (che sarà coperta tramite utilizzo della riserva), UniAbita ripristina il fondo svalutazione della partecipazione, utilizzato totalmente per la copertura della perdita 2019, di ulteriori Euro 216.351.

Consorzio Il Sole Soc. Coop. - Via XXV Aprile, 24 - Cinisello Balsamo (MI)

Alla data di chiusura del Bilancio di UniAbita, quello del Consorzio non è ancora stato approvato. Dalla bozza fornita dagli amministratori si può preventivare un utile prima delle imposte superiore a Euro 100 mila; nel 2019 il Bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci evidenziava un utile di Euro 17.564, e un Patrimonio Netto di Euro 3.429.171. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, era pari a Euro 2.134.316, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

Si ricorda che dall'agosto 2014, la Società svolge esclusivamente l'attività di gestione di poliambulatori e centri ambulatoriali per prestazioni generiche di medicina e chirurgia. Infatti, a seguito di un contratto di affitto di ramo d'azienda - stipulato in prima istanza il 24 agosto 2014 ed emendato il 28 dicembre 2018 -, la Società ha concesso in locazione alla collegata Residenze del Sole - Consorzio Sociale Soc. Coop. (di cui detiene il 23,81% delle quote) l'attività di gestione della residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo o RSA) sita nell'immobile di proprietà di Cinisello Balsamo, in via Bernini 14.

11.2 Imprese collegate

Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (Co.C.E.C.) - Piazza Gramsci, 2 – Cinisello Balsamo (MI)

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31/12/2020 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

Si evidenzia che nell'aprile 2017 è stato modificato lo Statuto del Consorzio, prolungando la durata dello stesso di altri 10 anni fino all'aprile 2027.

Consorzio Gerenzano ex Nivea – Piazza della Repubblica, 8 – Sesto San Giovanni (MI)

Nel 2019 le Cooperative socie uscivano formalmente dall'operazione edilizia per cui il Consorzio era stato demandato, cioè la riqualificazione dell'area di Gerenzano ed il successivo intervento edificatorio, dando mandato alla sola Delta Ecopolis di continuare con quest'ultima operazione. Avendo esaurito il proprio oggetto sociale, il Consorzio veniva messo in liquidazione dall'Assemblea dei Soci del 22 marzo 2019 e questa si concludeva con la chiusura del medesimo esercizio e la redazione del bilancio finale di liquidazione. L'atto di chiusura veniva depositato presso la Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi il 10/03/2020 con numero di protocollo PRA/100705/2020/CMIAUTO.

Consorzio Casatua Soc. Coop. – Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2020 evidenzia una perdita di Euro 10.730, contro un utile di Euro 1.609 al 31 dicembre 2019; con un risultato simile il Patrimonio Netto si riduce a Euro 24.435, rispetto a Euro 35.213 riportato nel precedente bilancio: la differenza tra il valore corrispondente alla frazione di Patrimonio Netto di spettanza (25,00%), pari a Euro 6.109, e il valore di carico della partecipazione, di Euro 5.000, risulta positiva per Euro 1.109.

Il Consorzio Casatua è stato costituito nel 2010 con lo scopo di svolgere la propria attività nel settore immobiliare, compravendendo e recuperando singole abitazioni, direttamente o per conto delle cooperative consorziate o talune di esse, da assegnare in proprietà, in godimento o con altre forme contrattuali alle cooperative consorziate o ai soci delle stesse.

Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 si è tenuta un'Assemblea Straordinaria dei soci, la quale ha deliberato in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi (per il momento di proprietà delle tre cooperative socie), con locazioni per lo più di medio-breve periodo, rivolte a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede.

Più precisamente, dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti in proprietà indivisa situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà indivisa appartiene alle tre cooperative socie (UniAbita, Diaz e La Nostra Casa). Come prescritto dal contratto di mandato, i ricavi e costi rinvenienti dalla gestione dell'immobile vengono tutti riconosciuti alle cooperative mandanti, cosicché hanno un effetto neutro sul bilancio di Casatua.

Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.) - Via Giulio Natta, 19 - 20151 Milano

Il 15 ottobre 2014 UniAbita, insieme a Ecopolis Soc. Coop. e Cooperativa Ferruccio De Gradi, costituì la società Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.), detenendo ciascuna una quota di capitale sociale del 33,33% per un valore di Euro 30.000, interamente versati.

La Società si occupa di gestione di immobili di terzi come gestore sociale. Le tre cooperative infatti volevano disporre di una Società, attraverso la quale presentarsi in forma unitaria a soggetti quali Fondi Immobiliari o Amministrazioni Pubbliche per la gestione di loro immobili in un'ottica "sociale", e non come pura e mera amministrazione degli stabili.

Q.L.S. si occupa di servizi di housing sociale a tutto tondo. Offre funzioni c.d. di Tenant, Smart, Property, Facility, Agency e Community Management. Oltre che di "Gestione Morosità", "Servizio di Portierato" ed anche di "Amministrazione Condominiale".

Negli anni ha ottenuto diverse commesse, tutte con grandi S.G.R. o società immobiliari, quali InvestiRe SGR S.p.A., REDO SGR S.p.A., AGIRE – gruppo IPI, ognuna con centinaia di alloggi da gestire.

Dal 2015 amministra l'intervento immobiliare di housing sociale a Figino, in Milano, denominato Borgo Sostenibile e costituito da 323 alloggi, con rinnovo del contratto avvenuto lo scorso anno ed in scadenza a tutto il 2022.

Inoltre, tramite ATI costituita nel 2019, insieme a Coop D.A.R. Casa e Finabita, Q.L.S. ha in gestione la commessa quadriennale del nuovo intervento immobiliare sito in via Moneta, in Milano, costituito da 310 alloggi di nuova costruzione e denominato "Moneta, più valore all'Abitare".

Dall'analisi del bilancio 2020 si rileva la progressiva riduzione del fatturato, dato dalle minori commesse in essere, passando dagli Euro 638.881 del 2017 a Euro 440.164 nel corrente esercizio (erano Euro 512.274 nel 2019). La diminuzione dei ricavi resta comunque in linea col budget: una corrispondente contrazione dei costi di produzione ha portato ad un risultato di esercizio in linea con i precedenti anni, chiuso con un utile di Euro 5.968 (erano Euro 6.410 del 2019). Il Patrimonio Netto, per effetto di questo risultato, passa a Euro 139.296;

la quota di competenza di UniAbita, a fronte di una partecipazione del 33,3%, è pari a Euro 46.427, superiore rispetto al valore nominale di Euro 30.000.

11.3 Altre imprese

Esseaefte S.r.l. - Viale Famagosta, 75 - Milano

La partecipazione, pari al 10% del Capitale Sociale, è stata acquisita nel 2007 ed è iscritta ad un valore di Euro 43.145.

La Società opera nell'ambito dei servizi assicurativi e finanziari e ha chiuso l'esercizio 2020 come di consueto con buoni risultati: proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, per circa 2,2 milioni di Euro e un utile netto di Euro 92.429 (contro Euro 32.491 nel 2019), ed un patrimonio netto che si attesta a Euro 1.065.417, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a Euro 106.542 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.430).

Coop. Agricola di Balsamo Cooperativa Sociale - Via Mariani, 11 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2020, non ancora approvato dall'Assemblea dei Soci, evidenzia una perdita prima delle imposte di Euro 10.376. Purtroppo la pandemia ha condizionato fortemente le attività della Cooperativa, impedendo l'utilizzo degli spazi ai soci per seminari ed altre attività culturali come negli anni passati e facendo mancare buona parte dei ricavi derivanti dalla locazione del ristorante alla Cooperativa Barbagianni, alla quale è stato dato supporto per i lunghi periodi di chiusura patiti. I costi fissi, soprattutto ammortamenti di immobili e impianti, hanno provocato la perdita d'esercizio.

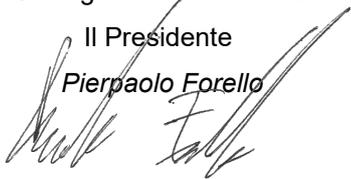
12. Trattamento di fine rapporto

Con il Decreto Legislativo n 252 del 5 dicembre 2005 è iniziato il processo di riforma della previdenza complementare la cui operatività è stata anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge finanziaria 2007. L'intera riforma ruota attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR). Il TFR maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 è stato conferito, da parte dei dipendenti che ne hanno fatto richiesta, alle forme pensionistiche complementari.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Pierpaolo Forello



Il sottoscritto legale rappresentante consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta ai sensi dell'art. 47 del dpr 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Il Legale Rappresentante

Pierpaolo Forello



UNIABITA SOC.COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	20092 CINISELLO BALSAMO (MI) PIAZZA SONCINO N.1
Codice Fiscale	02512940962
Numero Rea	MI 1476566
P.I.	02512940962
Capitale Sociale Euro	5.866.624 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
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	A109242

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	27.659	30.386
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	27.659	30.386
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	352
6) immobilizzazioni in corso e acconti	36.500	33.360
7) altre	-	11.372
Totale immobilizzazioni immateriali	36.500	45.084
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	407.198.749	408.099.181
2) impianti e macchinario	370.584	515.902
3) attrezzature industriali e commerciali	285	778
4) altri beni	170.335	238.656
5) immobilizzazioni in corso e acconti	88.610	496.792
Totale immobilizzazioni materiali	407.828.563	409.351.309
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.372.377	2.089.784
b) imprese collegate	45.000	53.266
d-bis) altre imprese	334.125	334.125
Totale partecipazioni	2.751.502	2.477.175
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.932	430.932
Totale crediti verso imprese controllate	18.932	430.932
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.000	40.000
Totale crediti verso imprese collegate	40.000	40.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.296	22.296
Totale crediti verso altri	50.296	22.296
Totale crediti	109.228	493.228
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.860.730	2.970.403
Totale immobilizzazioni (B)	410.725.793	412.366.796
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	32.882.978	41.249.956
4) prodotti finiti e merci	936.893	973.789
Totale rimanenze	33.819.871	42.223.745
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.742.635	3.144.110
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.567.265	1.892.532
Totale crediti verso clienti	4.309.900	5.036.642

3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	200.800	216.491
Totale crediti verso imprese collegate	200.800	216.491
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	109.452	234.863
Totale crediti tributari	109.452	234.863
5-ter) imposte anticipate	25.239	27.342
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	323.588	317.610
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.318	129.675
Totale crediti verso altri	344.906	447.285
Totale crediti	4.990.297	5.962.623
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	6.092	6.092
6) altri titoli	7.031.445	7.031.445
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.037.537	7.037.537
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	37.035.453	27.496.049
3) danaro e valori in cassa	38.817	89
Totale disponibilità liquide	37.074.270	27.496.138
Totale attivo circolante (C)	82.921.975	82.720.043
D) Ratei e risconti	491.897	636.310
Totale attivo	494.167.324	495.753.535
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.866.624	6.112.603
III - Riserve di rivalutazione	238.949.860	238.949.860
IV - Riserva legale	13.481.268	13.481.268
V - Riserve statutarie	18.630.673	19.489.533
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	4.271.576
Varie altre riserve	326.023 ⁽¹⁾	326.023
Totale altre riserve	4.597.599	4.597.599
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(569.534)	(889.610)
Totale patrimonio netto	280.956.490	281.741.253
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	378.439	378.439
4) altri	953.235	1.597.828
Totale fondi per rischi ed oneri	1.331.674	1.976.267
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.395.977	1.356.711
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	74.008.207	78.373.662
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.239.426	38.660.231
Totale debiti verso soci per finanziamenti	117.247.633	117.033.893
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.999.454	14.170.508
esigibili oltre l'esercizio successivo	59.838.833	57.286.571
Totale debiti verso banche	69.838.287	71.457.079
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.101.131	2.885.927

esigibili oltre l'esercizio successivo	1.678.478	1.657.974
Totale debiti verso altri finanziatori	4.779.609	4.543.901
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.777.568	3.262.578
Totale acconti	2.777.568	3.262.578
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.033.842	7.280.867
Totale debiti verso fornitori	8.033.842	7.280.867
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	187.282	1.825
Totale debiti verso imprese controllate	187.282	1.825
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.361	60.686
Totale debiti verso imprese collegate	41.361	60.686
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	445.758	465.367
Totale debiti tributari	445.758	465.367
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.382	149.733
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	86.382	149.733
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.840.754	1.480.371
Totale altri debiti	1.840.754	1.480.371
Totale debiti	205.278.476	205.736.300
E) Ratei e risconti	5.204.707	4.943.004
Totale passivo	494.167.324	495.753.535

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	200.675	200.675
9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348	125.348

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.544.546	25.226.565
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(36.896)	5.248
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(8.366.978)	(12.732.629)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	1.150.000
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	42.818	33.337
altri	6.539.246	7.160.880
Totale altri ricavi e proventi	6.582.064	7.194.217
Totale valore della produzione	19.722.736	20.843.401
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	41.554	19.833
7) per servizi	10.876.313	12.332.367
8) per godimento di beni di terzi	165.199	87.272
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.664.414	1.908.430
b) oneri sociali	421.028	588.428
c) trattamento di fine rapporto	148.437	117.983
e) altri costi	28.900	53.946
Totale costi per il personale	2.262.779	2.668.787
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.724	75.370
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.174.066	1.470.265
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	477.779	136.585
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	331.576	231.643
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.995.145	1.913.863
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	29.796
12) accantonamenti per rischi	-	32.163
14) oneri diversi di gestione	1.091.662	997.726
Totale costi della produzione	16.432.652	18.081.807
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.290.084	2.761.594
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	39
Totale proventi da partecipazioni	-	39
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	196.912	198.280
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	42.311	65.374
Totale proventi diversi dai precedenti	42.311	65.374
Totale altri proventi finanziari	239.223	263.654
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.760.594	3.015.312
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.760.594	3.015.312
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.521.371)	(2.751.619)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		

19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	732.754	275.234
Totale svalutazioni	732.754	275.234
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(732.754)	(275.234)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	35.959	(265.259)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	603.684	632.786
imposte relative a esercizi precedenti	-	17.419
imposte differite e anticipate	1.809	(25.854)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	605.493	624.351
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(569.534)	(889.610)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(569.534)	(889.610)
Imposte sul reddito	605.493	624.351
Interessi passivi/(attivi)	2.521.371	2.751.658
(Dividendi)	-	(39)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(110.864)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.446.466	2.486.360
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	147.195	173.219
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.185.790	1.545.635
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.210.533	411.819
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.543.518	2.130.673
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.989.984	4.617.033
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	8.403.874	12.876.572
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	726.742	159.084
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	752.975	1.251.029
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	144.413	40.394
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	261.703	(276.538)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	184.883	16.531.348
Totale variazioni del capitale circolante netto	10.474.590	30.581.889
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	15.464.574	35.198.922
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.521.371)	(2.751.658)
(Imposte sul reddito pagate)	(588.350)	(830.974)
Dividendi incassati	-	39
(Utilizzo dei fondi)	(750.419)	(446.896)
Totale altre rettifiche	(3.860.140)	(4.029.489)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	11.604.434	31.169.433
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(243.716)	(4.363.538)
Disinvestimenti	741.150	60.029
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(3.140)	(249.331)
Disinvestimenti	-	(115.468)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.108.000)	(456.285)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(613.706)	(5.124.593)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(4.171.054)	(780.523)
Accensione finanziamenti	2.552.262	(2.942.853)
(Rimborso finanziamenti)	449.448	590.639

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(243.252)	(293.617)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.412.596)	(3.426.354)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	9.578.132	22.618.486
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	27.496.049	4.877.652
Danaro e valori in cassa	89	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	27.496.138	4.877.652
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	37.035.453	27.496.049
Danaro e valori in cassa	38.817	89
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	37.074.270	27.496.138

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Nel corrente esercizio il saldo della voce Rimborso per finanziamenti, pari a Euro 449.448, comprende l'incremento del Prestito Sociale per Euro 213.740. Nel precedente esercizio, invece, il saldo di detta voce di Rimborso, pari a Euro 590.639, comprendeva l'incremento del Prestito Sociale per Euro 334.509.

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio, dopo la registrazione delle imposte, pari a Euro 569.534.

Eventuale appartenenza a un Gruppo Cooperativo paritetico

La Società non appartiene ad un Gruppo Cooperativo paritetico.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'esercizio 2020 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, che in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà negli anni a venire notevoli conseguenze anche a livello economico.

Nello specifico, la Vostra Società, operando nel settore edilizio, rientrava fra quelle sospese dai provvedimenti emanati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con effetto dal 23 marzo 2020, giorno in cui le attività venivano bloccate ed iniziava quello che è stato chiamato "Lockdown". Solo dopo aver fatto richiesta al Sindaco di Cinisello Balsamo ed al Prefetto di Milano il 24 marzo, nella settimana successiva fu possibile, per due mattine, riaprire la cassa di Piazza Soncino, garantendo ai soci, previa prenotazione, di poter operare sui propri libretti di prestito ordinario. Solo con il mese di maggio e la riapertura degli uffici si sarebbe lentamente tornati ad una normale attività.

Nel periodo di sospensione la società ha attivato la cassa integrazione per i propri dipendenti. Sono state svolte 3.861,50 ore di cassa integrazione, che hanno prodotto un risparmio in termini di costo del lavoro pari a Euro 92.812 (Euro 53.857 per risparmi da cassa integrazione ed Euro 38.955 per sgravi contributivi).

Contestualmente è stato introdotto il lavoro agile per diverse figure di personale amministrativo (contabili, addetti alle assegnazioni, personale tecnico, controllo di gestione). Tra marzo e dicembre 27 collaboratori hanno svolto complessivamente 5.130 ore in smart working.

Per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, sono stati eseguiti diversi investimenti per adeguare le sedi operative e le casse soci alle nuove esigenze. Sono stati acquistati termoscanner, posti all'ingresso delle sedi, per un valore di Euro 6.480, mentre negli uffici e nelle sale riunioni, per separare gli operatori, sono stati posti pannelli in plexiglass. Sono infine state adottate rigide misure di sicurezza, dall'obbligo di mascherine per tutto il corso della giornata ad una periodica accurata pulizia dei luoghi di lavoro.

È inoltre cambiato completamente il modo di ricevere i nostri soci all'interno delle sedi: ora tutti i ricevimenti, a partire dalle casse, sono regolati tramite appuntamenti, che il socio definisce telefonicamente parlando direttamente con gli uffici interessati. In questo modo non solo vengono garantiti standard di distanziamento e sicurezza elevati, sia a tutela dei soci che dei dipendenti, ma si evitano lunghi tempi di attesa e code presso gli uffici.

Nel corso del 2020 UniAbita ha beneficiato di alcune agevolazioni previste dallo Stato per le aziende, quale un credito di imposta per l'acquisto di materiale di sicurezza e igienizzanti per Euro 8.105. Ha poi usufruito della moratoria sui finanziamenti bancari: il pagamento di interessi e quota capitale è stato sospeso per 23 mutui su 29, con evidenti benefici in termini finanziari, fino al 31 gennaio 2021 (termine ulteriormente prorogato al 30 giugno 2021); dal punto di vista economico gli oneri finanziari sono stati comunque stanziati (ancorché non liquidati) ed ammontanti a Euro 736.993.

Per quanto riguarda gli effetti economici provocati dalla pandemia, va evidenziato che UniAbita, operando nel settore immobiliare ma svolgendo due diverse attività, una di gestione degli immobili di proprietà dati in godimento ai propri soci (gestione proprietà indivisa) e l'altra di realizzazione e vendita di unità abitative (gestione proprietà divisa), è stata interessata in modo differenziato.

Infatti, per quanto riguarda la proprietà indivisa, gli effetti sono stati limitati. I canoni di godimento sono stati emessi con regolarità anche nel periodo di lockdown e sono stati pagati dai nostri soci alle scadenze pattuite. Pochi incassi rimasti insoluti nel corso della primavera, quando per i soci non era possibile uscire di casa, sono stati recuperati nei mesi successivi e alla fine dell'anno non si è riscontrato un aumento significativo della morosità. Discorso diverso va fatto per le locazioni commerciali: pur non avendo assistito ad una riduzione del numero di affitti, si è fatto seguito alle richieste provenienti dai locatari in maggior difficoltà, a cui sono stati concessi sconti e riduzioni di canone per il periodo della pandemia, quantificabili in minori ricavi per circa euro 20.000.

Discorso diverso va fatto per la gestione della proprietà divisa: in questo caso si è assistito ad un rallentamento sul cantiere di Isola del Bosco, che avrebbe visto la propria conclusione entro la fine dell'estate ma che è slittata a fine anno, dati i 3 mesi di blocco avuti in primavera e il successivo rallentamento dell'attività, causato dai problemi di approvvigionamento riscontrati dai fornitori. Gli effetti sono stati fortunatamente contenuti, in quanto tutti gli appartamenti ad oggi sono stati assegnati.

L'altro cantiere di Lumiere, in via Adriano a Milano, ha subito un deciso rallentamento in quanto gli enti locali, interessati al rilascio delle necessarie autorizzazioni, chiusi da marzo 2020 e operativi solo tramite smart working, hanno operato lentamente ed impedito che il cantiere potesse avviarsi come previsto nella parte finale dello scorso esercizio. È bene comunque rimarcare che, su 13 appartamenti da realizzare, a primavera 2021, quando si sta scrivendo questa nota, ne sono stati già opzionati 9.

Non si segnalano effetti particolarmente negativi sul fronte delle vendite per quei cantieri che erano giunti a conclusione già negli anni scorsi, e che sono proseguite con regolarità anche nel 2020.

Infine va rimarcato che il prestito sociale della Cooperativa, ammontante a fine 2020 a euro 117.247.633, è rimasto sostanzialmente inalterato rispetto al precedente esercizio, segno che, anche in un anno così complicato per la base sociale, è rimasta alta la fiducia dei soci nell'operato della Cooperativa e dei suoi amministratori.

Criteri di formazione

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

In particolar modo il Decreto 139/2015 ha introdotto norme del tutto nuove per la nostra prassi contabile, le quali hanno richiesto anche l'adeguamento di alcune disposizioni tributarie, quali ad esempio la contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati con valutazione a fair value e la valutazione dei titoli, oppure i crediti e debiti determinati in base al costo ammortizzato. Al riguardo, l'art. 12 del Decreto 139 al comma 3 ha espressamente previsto che gli aspetti tecnici delle nuove norme siano definiti dai Principi contabili, che l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha emanato nella sua versione definitiva il 22 dicembre 2016. Si rammenta infine che a partire dal Bilancio relativo al 2014, tutti i prospetti contabili, tra cui la Nota Integrativa, vanno obbligatoriamente presentati al Registro delle Imprese in formato XBRL (eXtensible Business Reporting Language). Infatti, con la pubblicazione della tassonomia 2014-11-17 sul sito internet dell'Agenzia per l'Italia Digitale (www.agid.gov.it) e la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale 19 dicembre 2014, n. 294, ad opera del Ministero dello Sviluppo Economico, della disponibilità della stessa, si è concluso il processo, avviatosi già con il Bilancio 2010, diretto a individuare una tassonomia completa per il Bilancio d'Esercizio in grado di codificare, oltre agli schemi di bilancio, anche la Nota Integrativa.

Ciò premesso, come suggerito dall'Associazione XBRL Italia a partire dal Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, la nota integrativa, come già il Bilancio formato da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, viene redatta in via esclusiva in formato XBRL.

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha fatto ricorso a cambiamenti dei principi contabili.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo sentito il parere del Collegio Sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni; i costi di sviluppo sono ammortizzati secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

Anche il software applicativo acquistato a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato è iscritto al costo di acquisto, aumentato dei costi relativi ai miglioramenti apportati se ritenuti significativi in termini di aumento di funzionalità rispetto a quella originaria. I costi iscritti vengono annualmente ammortizzati a quote costanti, a partire dall'esercizio di entrata in funzione, nel periodo di prevista utilità futura che si è stimato mediamente in cinque anni. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Nella voce Altre Immobilizzazioni Immateriali sono classificati i contributi di allaccio al teleriscaldamento, ammortizzati in quote costanti annuali decennali per tutta la durata del contratto con la società fornitrice del teleriscaldamento, e le certificazioni energetiche, aventi anch'esse durata decennale, attivate nel 2011 sugli stabili di Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni: entrambe queste voci di investimento sono giunte a conclusione del loro processo di ammortamento e il valore a bilancio è pertanto nullo.

È necessario evidenziare che tutti gli investimenti fatti in precedenti esercizi sulle immobilizzazioni immateriali sono stati ammortizzati e il valore a libro è pari a zero. Ciò nonostante si evidenzia che alla fine dell'esercizio 2020, così come in precedenti esercizi, il valore esposto in Bilancio delle Immobilizzazioni Immateriali avrebbe comunque trovato giustificazione a livello economico, in quanto non sarebbero venuti meno i presupposti che ne hanno determinato la stima. In particolare, si sarebbe correttamente ritenuto che il saldo iscritto in Bilancio non avrebbe subito una perdita di valore in quanto non si sarebbero rilevati, sia all'interno che all'esterno della Cooperativa, indicatori significativi di una tale perdita. In particolare modo nel caso del software gestionale, per il quale non si segnalano prezzi di mercato in declino o cambiamenti nella tecnologia informatica tali da renderlo obsoleto o accelerarne il processo di obsolescenza nonché previste ristrutturazioni e/o riorganizzazioni aziendali tali da ridurre il periodo di prevista utilità futura.

Si può pertanto continuare ad affermare che il valore iscritto in Bilancio è e sarà da ritenersi congruo, trovando ulteriore importante giustificazione economica nella capacità reddituale prospettica, nel medio-lungo periodo, della Cooperativa

di generare positivi e capienti flussi di cassa anche per effetto dell'utilità che dette Immobilizzazioni Immateriali, nel periodo considerato di ammortamento, esplicano attraverso il loro impiego nei processi aziendali.

Si rileva infine che i beni immateriali acquisiti nel 2019 dall'incorporata Borgo Magliano S.r.l., proprio perché destinati essenzialmente all'uso che la stessa ne faceva nello svolgimento delle proprie attività operative, non venendo più direttamente gestite da UniAbita, furono sottoposti a totale svalutazione già in quell'esercizio. Lo stesso dicasi per l'Avviamento che Borgo Magliano S.r.l. aveva iscritto nel proprio bilancio, derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da un precedente operatore: essendo l'avviamento legato allo svolgimento dell'attività e dato che questa non è esercitata dalla Cooperativa, venne svalutato completamente già all'atto della sua iscrizione.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento e fondi di svalutazione. Le immobilizzazioni costituite da impianti, per le quali sono stati riconosciuti contributi a fondo perduto, da parte della Regione Lombardia, sono state iscritte al costo ridotto da detti contributi, imputando a Conto Economico gli ammortamenti determinati sul costo netto (metodo patrimoniale).

Nel valore di iscrizione in Bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Come per i passati esercizi non si è tenuto conto degli oneri finanziari sostenuti per l'acquisto e/o realizzazione delle immobilizzazioni fino al momento della loro entrata in funzione, né degli oneri costituiti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione. Dunque non sono capitalizzati, ovvero non sono stati imputati in aumento del valore di iscrizione delle immobilizzazioni gli interessi maturati fino al predetto momento. Né sono stati imputati alle immobilizzazioni oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare un determinato immobile o impianto.

Le quote di ammortamento, imputate a Conto Economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle aliquote adottate. Dette aliquote, di seguito elencate, non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente e sono state ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- terreni e fabbricati: vedi paragrafo successivo
- impianti Satellitari e condizionatori: 18%
- pannelli solari e fotovoltaici: 10%
- macchine elettroniche - computer - sistemi telefonici – bacheche elettroniche: 20%
- impianti antincendio - cablaggio - ascensori: 20%
- impianti di riscaldamento: 10%
- automezzi: 25%
- attrezzature: 15%
- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Alcune immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore) dell'anno 1952, n. 576/1975 e n. 72/1983. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Inoltre è importante evidenziare che la Cooperativa, nell'esercizio 2008, si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 intitolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto ha effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta nel prospetto, riportato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni materiali che evidenzia l'attribuzione della rivalutazione alle singole unità immobiliari.

Le Immobilizzazioni materiali acquisite in tutto o in parte a titolo gratuito sono iscritte, al presumibile valore di mercato, dedotti gli oneri e costi sostenuti (o da sostenere) per il loro durevole e utile inserimento nel processo produttivo. La loro iscrizione, effettuata al momento in cui il titolo di proprietà delle stesse si trasferisce all'impresa, interessa la voce "Immobilizzazioni materiali" dell'Attivo dello Stato Patrimoniale e come contropartita la voce "Proventi straordinari" del Conto Economico.

Fabbricati e loro ammortamento

Sino al Bilancio al 31 dicembre 2010 la Cooperativa ha provveduto ad ammortizzare il valore complessivo indistinto dei fabbricati strumentali costituiti dal “fabbricato” vero e proprio e dal terreno su cui insiste, sulla base della prassi contabile nazionale pressoché generalizzata, tenendo anche conto degli eventuali costi di bonifica dei terreni in accordo con l'OIC n. 16 allora in vigore.

A partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 si è invece deciso di cambiare il criterio contabile pertinente la rilevazione e la determinazione dell'ammortamento di immobili strumentali costituiti dai terreni e dai fabbricati che vi insistono, in considerazione della circostanza che il nuovo criterio contabile adottato sembra più adatto alla rappresentazione delle peculiarità degli immobili strumentali nel presente e per il futuro, nonché della nuova sensibilità su questo tema alla luce dell'adozione del nuovo testo dell'OIC n. 16, sia quello approvato nell'agosto 2014 e soprattutto l'ultima versione del dicembre 2016. In particolare, si rileva che il paragrafo 60 del nuovo testo stabilisce che “Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento. I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche”.

Su questa base il valore di ciascun immobile strumentale è stato diviso, identificando separatamente – in contabilità e in Nota Integrativa – il valore del terreno e il valore del fabbricato che vi insiste, al fine di assoggettare – a decorrere dall'esercizio 2011 – ad ammortamento il solo valore riferibile al fabbricato.

Per addivenire a detta separazione il Consiglio di Amministrazione è stato indirizzato dal supporto fornito da una perizia di stima redatta da un professionista indipendente esperto del settore immobiliare, che ha rilevato – per ciascun immobile strumentale di proprietà della Cooperativa – l'incidenza della componente terreno.

Tale incidenza è risultata, nella totalità dei casi, superiore (dai 5 ai 7 punti percentuali) a quella del 20% indicata dall'art. 36 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (e successive modifiche). Nella consapevolezza che il nuovo principio contabile interessa operazioni e fatti avvenuti negli esercizi precedenti a quello in cui interviene il cambiamento, si è ritenuto di riflettere nel Bilancio dell'esercizio 2011 gli effetti del cambiamento come se il nuovo principio fosse stato sempre applicato.

In conformità a quanto richiesto dall'OIC n. 29, il cambiamento è avvenuto pertanto in maniera retroattiva e ha determinato – con riferimento alla situazione esistente al 1° gennaio 2011 – lo storno, con accredito al Conto Economico 2011 nella voce “E.20 Sopravvenienze attive”, dell'importo del fondo ammortamento attribuibile alla componente “Terreno”, ammontante a Euro 792.750. Componente Terreno che, come detto, a decorrere dall'esercizio 2011, a seguito dell'adozione del nuovo principio contabile qui in commento, non sarà più assoggettata alla procedura di ammortamento.

I fabbricati strumentali, come sopra ridefiniti, vengono ammortizzati sulla base dell'aliquota del 3%.

I fabbricati civili realizzati o acquistati dalla Cooperativa e assegnati in godimento ai soci o locati – che rappresentano pertanto una forma di investimento – non sono mai stati oggetto di ammortamento, conformemente a quanto previsto al paragrafo 52 del Principio Contabile Nazionale n. 16, che nella versione in vigore fino al dicembre 2016 fissava precise regole per gli immobili civili. Più precisamente detto Principio Contabile lasciava ampia libertà di scelta tra il sottoporre o il non sottoporre ad ammortamento gli immobili civili non strumentali.

Il Principio Contabile Nazionale n. 16, nella sua formulazione del dicembre 2016, ha modificato quanto sostenuto in precedenza, introducendo i paragrafi 58, “Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte”, e 59, “I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali”.

Come già riportato in precedenti bilanci, è importante precisare che, posto che per la redazione del piano di ammortamento bisogna definire, quali suoi elementi essenziali, il valore da ammortizzare e la residua possibilità di utilizzazione del bene (intesa quale valutazione del periodo in cui si prevede che il bene sarà di utilità per la Cooperativa), è possibile affermare con ragionevole certezza quanto segue:

- il valore da ammortizzare del patrimonio immobiliare della Cooperativa, comprensivo dei fabbricati dati in godimento ai soci o locati, così come di quelli in diritto di superficie, commerciali e strumentali, considerato come differenza tra il loro valore originario e il loro presumibile valore di realizzo, è da ritenersi tendente a zero, in considerazione del suo valore di realizzo, come accertato dalla perizia eseguita da un perito indipendente su tutto il Patrimonio nel 2016, e dalle costanti valutazioni che la Dirigenza di UniAbita ha voluto adottare, per monitorare nel continuo l'andamento del proprio patrimonio immobiliare;
- la residua possibilità di utilizzazione è da ritenersi, all'atto pratico, illimitata.

Anche se quanto sopra riportato è confermato anche con i dati al 31 dicembre 2020, nella redazione del presente Bilancio si è voluto adottare quanto l'OIC prevede al paragrafo 102 del Nuovo Principio Contabile Nazionale n. 16, “Eventuali effetti derivanti dall'applicazione delle altre modifiche apportate alla precedente versione dell'OIC 16 possono essere rilevati in bilancio prospetticamente ai sensi dell'OIC 29. Pertanto le componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio possono continuare ad essere contabilizzate in conformità al precedente principio”. Pertanto, i fabbricati civili già iscritti nel bilancio 2015 continuano a non essere ammortizzati. È chiaro che per tutti gli altri immobili abitativi, che la Cooperativa dovesse acquisire

successivamente, si provvederà al loro ammortamento (dedotta la quota stimabile dell'area su cui sorgono), come è stato fatto per l'unità immobiliare acquistata nel 2019 in Cairate: in questo caso l'aliquota utilizzata sarà pari al 3%.

È infine opportuno rilevare che, in merito ai fabbricati civili, la Cooperativa aveva effettuato nei precedenti esercizi (2014 e 2015) accantonamenti ad apposito Fondo Svalutazione Fabbricati per un totale di Euro 2.823.412, avendo accertato, sulla base di una perizia redatta da un esperto, che il valore di carico di taluni fabbricati risultava eccedente rispetto al loro valore di mercato. Nel 2020 è stato fatto un analogo accantonamento per Euro 477.779, riguardante la capitalizzazione dei nuovi tetti per gli immobili di via Mozart 13/15: dato che il valore di carico eccederebbe l'attuale valore di mercato, l'importo di questo investimento è stato sospeso in apposito fondo svalutazione, in attesa che eventuali rivalutazioni possano consentirne la definitiva patrimonializzazione.

Per i fabbricati realizzati su terreni concessi dal CIMEP o dal Comune in diritto di superficie, viene calcolato l'ammortamento finanziario, dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il numero degli anni di durata della concessione.

Nell'esercizio 2014 il Consiglio aveva ritenuto opportuno modificare il principio contabile adottato in precedenti esercizi, concernente la valutazione ed esposizione in Bilancio dei fabbricati dei quali UniAbita, già titolare del diritto di proprietà superficiale, aveva acquisito in detto esercizio la nuda proprietà delle aree, ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43, nonché dei fabbricati insistenti su aree di cui UniAbita aveva acquisito la nuda proprietà negli anni 2002 e 2009 ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Mozart 13/15, Mozart 17, Brunelleschi 45, Marconi 15, Marconi 43 e Cornaggia 33.

In proposito, si osserva che, per i predetti ex fabbricati in diritto di superficie era stato interrotto, nell'esercizio di acquisto del terreno, il processo di ammortamento in quanto non più necessario, uniformando così il loro trattamento a quello dei fabbricati civili di cui si è detto sopra. Per i fabbricati di cui UniAbita aveva acquisito la nuda proprietà negli esercizi 2002 e 2009, si era deciso, non essendo ravvisabile alcuna norma o principio che imponesse una scelta diversa, di mantenere, nei bilanci di detti esercizi e in quelli successivi fino al 2013, i relativi fondi di ammortamento precedentemente iscritti.

Ciò premesso, si evidenzia che, in concomitanza con le operazioni di acquisizione della nuda proprietà di alcune aree (Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43), poste in essere nell'esercizio 2014, si era ritenuto opportuno e utile modificare il criterio seguito fino al 2013 di mantenere in essere i relativi fondi di ammortamento non rispondenti più all'esigenza di distribuire negli anni di durata della concessione il valore dei fabbricati, di cui la Cooperativa aveva già acquisito la piena ed esclusiva proprietà. Ciò era stato avvalorato anche dal parere espresso in data 1/12/2014 dal Dottor Stefano Giovannini, noto professionista esperto in materia di bilanci. Si era deciso pertanto di non mantenere in essere i fondi ammortamento relativi ai fabbricati per i quali si era provveduto, nei citati esercizi 2014 e precedenti, all'acquisizione della nuda proprietà delle aree.

Peraltro, come risulta dalla perizia redatta in data 11 dicembre 2014 dall'Architetto Andrea Barbato, i citati fabbricati hanno un valore di mercato ben superiore rispetto al loro valore risultante dopo aver operato l'azzeramento dei fondi di ammortamento e iscritto i corrispettivi per l'acquisizione dalla nuda proprietà delle aree relative ai fabbricati ubicati in Cinisello Balsamo nelle Vie Bernini 2, Bernini 8/10 e Brunelleschi 43.

L'azzeramento dei Fondi di ammortamento, operato nell'esercizio 2014, aveva generato sopravvenienze attive per complessivi Euro 4.705.638, di cui Euro 2.308.903 relative a fabbricati per i quali la nuda proprietà delle aree era stata acquisita negli anni 2002 e 2009. Mentre i corrispettivi per l'acquisizione, nell'esercizio, della nuda proprietà delle aree per ultimo citate erano ammontati a Euro 1.966.478.

Il cambiamento di criterio era stato attuato, secondo quanto suggerito dal documento OIC n. 29 del 5 agosto 2014, mediante applicazione retroattiva del cambiamento del principio contabile.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sono presenti operazioni di locazione finanziaria.

Crediti

Nella rilevazione in bilancio dei crediti, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato, in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione per tutti i crediti che hanno durata contrattuale superiore ai 12 mesi e non sono assoggettati a tassi di mercato.

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione del credito è il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento della contabilizzazione del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato, confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi, in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Nel 2020 questo criterio è stato applicato a due erogazioni integrative, che hanno interessato un finanziamento già contratto nel 2018.

Più significativo il fatto che, a seguito della moratoria sui finanziamenti bancari prevista con il Decreto Cura Italia, ulteriormente reiterato dal Decreto Agosto (D.L. 104/2020) e dalla Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020), e le conseguenti rimodulazioni di tutti i piani di rimborso dei mutui, anche i prospetti per l'attualizzazione dei mutui hanno subito variazioni: gli effetti sul bilancio sono però del tutto trascurabili, infatti la proroga delle scadenze ha prodotto minori oneri finanziari figurati (cioè quanto matura nell'anno per adeguare progressivamente il valore del debito a bilancio con quello effettivo che verrà pagato alla scadenza) nel 2020 dell'ordine di soli Euro 1.779.

Va evidenziato che, con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Va segnalato che, a seguito della moratoria sui finanziamenti e la sospensione di tutte le cartelle di mutui, nell'anno non sono stati pagati gli oneri maturati a partire da marzo 2020: in sede di chiusura di bilancio sono stati pertanto stanziati gli interessi passivi che le banche chiederanno a rimborso a partire da gennaio 2021 (scadenza ulteriormente prorogata a luglio 2021) come ratei passivi pluriennali per un totale di Euro 736.993.

Rimanenze magazzino

I criteri utilizzati variano a seconda della tipologia di rimanenza oggetto di valutazione, come di seguito evidenziato:

Unità immobiliari realizzate e ultimate, assegnate non rogitate

Sono valutate sulla base dei valori di assegnazione previsti dagli atti sottoscritti dai soci promittenti acquirenti.

Unità immobiliari in corso di realizzazione

- Assegnate;

Sono valutate sulla base dei corrispettivi risultanti dai relativi contratti preliminari in proporzione allo stato avanzamento lavori.

- Non assegnate.

Sono valutate sulla base dei costi diretti sostenuti nel corso dell'esercizio e di quelli precedenti.

Si rileva che non si è tenuto conto, in sede di valutazione delle Rimanenze, degli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione delle unità abitative iscritte tra le predette Rimanenze (cosiddetta proprietà divisa) e degli oneri costituiti dalle risorse interne utilizzate per la loro realizzazione. Dunque il valore delle rimanenze non è stato influenzato dagli interessi maturati fino all'ultimazione dei lavori. Né il valore delle rimanenze ha recepito oneri di struttura quali i costi del personale direttamente sostenuti per realizzare le unità abitative.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della Società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo ammortizzato ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato a quei titoli i cui flussi non sono determinabili e nei seguenti casi:

- titoli detenuti presumibilmente per un periodo inferiore ai 12 mesi;
- se le differenze tra valore iniziale e valore finale sono di scarso rilievo.

In questi casi i titoli sono rilevati al costo di acquisto che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori. Come previsto dal principio contabile OIC 20 si è deciso di avvalersi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai titoli di debito iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

I titoli sono stati svalutati qualora venga rilevato un valore di mercato inferiore a quello di carico.

Il mercato cui si è fatto riferimento per comparare il costo è la Borsa Valori di Milano. Per i titoli non quotati si è fatto riferimento a quotazioni di titoli similari (al valore nominale rettificato in base al tasso di rendimento di mercato).

Qualora venissero meno i motivi che hanno portato alla svalutazione dei titoli, si provvederà al loro ripristino fino a concorrenza del minore tra il valore iniziale di acquisto e il valore di iscrizione del titolo nel bilancio precedente.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione, maggiorato degli oneri accessori, adeguandole alla frazione di Patrimonio Netto risultante dall'ultimo Bilancio della partecipata, se detta frazione risulta inferiore al costo di acquisto, sempreché si ravvisi una perdita durevole di valore.

Azioni proprie

La Cooperativa non può acquistare azioni proprie.

Strumenti finanziari derivati

La Cooperativa non possiede strumenti finanziari derivati.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

L'IRES e l'IRAP vengono determinate in base alla normativa tributaria vigente per le cooperative edilizie. Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito a una attività o a una passività secondo i criteri civilistici e il valore attribuito a quella attività o a quella passività ai fini fiscali.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per le assegnazioni in proprietà degli alloggi vengono contabilizzati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con l'atto notarile.

I ricavi per i canoni di godimento alloggi-box, per i canoni di locazione commerciale e quelli di natura finanziaria e derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Contributi riconosciuti dalla Regione Lombardia

Caratteristiche dei contributi regionali e generalità sui criteri adottati

Come illustrato nella Relazione sulla Gestione dell'esercizio precedente, UniAbita ha beneficiato dell'assegnazione di contributi da parte della Regione Lombardia, avendo realizzato alla fine del 2007 – nell'ambito del piano di sviluppo dell'edilizia residenziale varato da quest'ultima denominato “20.000 abitazioni in affitto” - 259 unità abitative assegnate in godimento ai propri soci o da locare, a canoni agevolati, utilizzando i sottotetti dei fabbricati esistenti di sua proprietà a cui sono state apportate le necessarie modifiche strutturali.

Una parte dei contributi (per circa Euro 4,9 milioni) è stata attribuita mediante sottoscrizione di “convenzioni” (una per ciascun fabbricato interessato), i cui effetti decorrono dal momento della loro stipulazione e cesseranno al compimento del 30° anno dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Dette convenzioni recano al punto 5.3 la seguente formula:

“Il contributo verrà determinato, in via definitiva, a compensazione degli oneri di SIEG (N.B.: Servizio di Interesse Economico Generale) assunti a norma degli articoli 2 e 4 della presente (N.B.: ci si riferisce all'obbligo di dare le abitazioni in locazione permanente, a ben individuate categorie di soggetti, a canoni di locazione non superiori ai canoni convenzionati di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431 del 9/12/1998), detraendo, su base annua e sino a esaurimento del contributo, il minor reddito dell'immobile calcolato rispetto a quello teorico di mercato per imprese svolgenti attività di locazione di immobili propri.”

Mentre un'altra parte di contributi (per circa Euro 6,3 milioni) è stata attribuita con provvedimenti che non prevedono la sottoscrizione di alcuna convenzione con conseguente accertamento di quote annuali.

Occorre altresì evidenziare che detti contributi si configurano come contributi in conto capitale con caratteri peculiari e si ricollegano fondamentalmente a due tipologie.

La prima tipologia comprende i contributi riconosciuti in relazione a fabbricati non strumentali, cioè a fabbricati civili che non vengono ammortizzati, essendo realizzati dalla Cooperativa per essere assegnati in godimento ai soci o locati, come evidenziato nella nota sull'ammortamento dei fabbricati a cui si rimanda. Per questi contributi, all'atto della loro rilevazione contabile, non potevano trovare applicazione i criteri – di cui alle lettere a), b), d) ed e) del punto F.II) del documento n. 16 dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) - riferibili a contributi afferenti alla realizzazione di cespiti ammortizzabili e consistenti nella prescrizione di rilevare i contributi a Conto Economico con criterio sistematico, gradatamente, sulla base della vita utile dei cespiti.

La seconda tipologia comprende i contributi riconosciuti sempre in relazione a fabbricati civili, realizzati per essere assegnati in godimento ai soci o per la locazione, che però vengono ammortizzati in quanto insistenti su terreni concessi dal CIMEP o dal Comune in diritto di superficie. Per questi contributi erano applicabili i succitati criteri dell'OIC. Ciò premesso, i contributi sono stati contabilizzati, negli esercizi 2011 e precedenti, sulla base dei criteri che seguono:

- con riferimento al punto F.II.c) del documento n. 16 dell'OIC - il quale prescrive che i contributi in conto capitale sono iscrivibili in Bilancio nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo siano soddisfatte – tutti i contributi, incassati parzialmente o totalmente, sono esposti tra i Debiti diversi fino al momento del prescritto collaudo con esito positivo del relativo fabbricato;
- a collaudo avvenuto con esito positivo, il contributo, relativo a fabbricati civili non ammortizzabili, se attribuito mediante sottoscrizione di una “convenzione”, è stato imputato al Conto Economico tra gli Altri ricavi e proventi e contestualmente rinviato per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi, sulla base del periodo in cui la convenzione produce i suoi effetti (30 anni). Invece, detto contributo, se attribuito con provvedimento a corredo del quale non è stata sottoscritta alcuna convenzione (e pertanto si ritiene definitivamente acquisito non avendo la Cooperativa alcun onere di rendicontazione nei confronti della Regione Lombardia), è stato interamente imputato al Conto Economico tra gli Altri ricavi e proventi.

Nell'esercizio 2012 è stato invece adottato un diverso criterio di contabilizzazione dei contributi che, fino all'esercizio 2011, come su evidenziato, venivano sostanzialmente imputati, per quote pari a un trentesimo del loro ammontare complessivo, al reddito di ciascun esercizio; mentre nell'esercizio 2012 sono stati imputati a Conto Economico per il

loro intero valore residuo ammontante a Euro 4.308.573. Di seguito si illustrano le motivazioni che hanno portato al cambiamento di criterio.

Diverso criterio adottato nel 2012 per i contributi regionali attribuiti mediante sottoscrizione di una “convenzione”

I contributi in conto capitale (detti anche a fondo perduto), commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali, sono rilevati a Conto Economico con un criterio sistematico, gradatamente sulla vita utile dei cespiti. Tale criterio di rilevazione può essere applicato con due metodi di contabilizzazione, ambedue ritenuti corretti: con il primo metodo i contributi, imputati al Conto Economico tra gli «Altri ricavi e proventi» (voce A.5), vengono rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi; con il secondo metodo i contributi vengono portati a riduzione del costo dei cespiti a cui essi si riferiscono.

Con il primo metodo, quindi, sono imputati al Conto Economico ammortamenti calcolati sul costo lordo dei cespiti ed altri ricavi e proventi per la quota di contributo di competenza dell'esercizio; con il secondo, invece, sono imputati al Conto Economico solo ammortamenti determinati sul costo netto del cespite. Nel nostro caso il contributo ricevuto parrebbe configurarsi come un contributo avente caratteristiche “miste” in conto esercizio e in conto capitale, la cui metodologia di contabilizzazione non è attualmente trattata nei principi contabili che regolamentano soltanto il trattamento contabile dei contributi in conto esercizio e dei contributi in conto impianti.

In ogni caso, Codice Civile e Principi Contabili, impongono il rispetto del principio di competenza: questa previsione dovrebbe consentire di risolvere ulteriori ipotesi non trattate dai Principi Contabili.

È stata fatta a suo tempo una scelta ben precisa e motivata. Infatti, il comportamento contabile seguito sino al Bilancio al 31 dicembre 2011 è ben motivato nella Nota Integrativa e risiede nella correlazione del contributo ai costi di esercizio, in base alla durata trentennale della convenzione. In sostanza, si è motivato il comportamento seguito proprio in relazione al rispetto del citato principio di competenza.

Nel Bilancio 2012 tale scelta era stata rivista in considerazione di quanto segue:

Preliminarmente occorre esporre sinteticamente ciò che prevedeva la convenzione e cioè, con specifico riferimento al contributo, l'articolo 5 precisa che tale erogazione era inizialmente determinata in via provvisoria e, successivamente, in via definitiva detraendo, su base annua e sino ad esaurimento del contributo, il minor reddito dell'immobile calcolato rispetto a quello teorico di mercato per imprese svolgenti attività di locazione di immobili propri. Era necessario però che la ditta convenzionata avesse accettato i parametri di riferimento previsti negli allegati “A” e “B” alla Convenzione, elemento che UniAbita ha pienamente attuato consentendo così che il contributo divenisse “Definitivo”.

L'articolo 6 della Convenzione prevede poi, per la ditta convenzionata, alcuni obblighi di rendicontazione ovvero:

1. tenuta della contabilità separata, i cui risultati dovranno essere comunicati annualmente alla Regione Lombardia, salvo esonero in caso di verifica da parte della Regione dell'avvenuta compensazione ai sensi dell'articolo 8;
2. disponibilità, da parte della ditta convenzionata, a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli ispettori regionali la propria contabilità.

Anche queste prescrizioni sono state attuate da UniAbita ad ulteriore conferma dell'avvenuta definitiva acquisizione del contributo stesso avendo avuto il consenso dell'Ente regionale stesso.

Infine l'articolo 10, intitolato “Clausola risolutiva” prevede la risoluzione della convenzione in futuro nelle seguenti ipotesi:

- mancata rendicontazione nei termini previsti dall'allegato tecnico;
- mancato rispetto delle norme relative alla locazione permanente;
- mancata locazione di almeno il 90 per cento degli immobili entro sei mesi dalla dichiarazione di agibilità;
- mancato mantenimento del tasso di locazione media pari all'85 per cento;
- mancata completa compensazione del contributo entro i termini previsti;
- sottoposizione dell'impresa convenzionata a procedure concorsuali.

Proprio in considerazione dell'obbligo di rendicontazione si specifica che la Regione Lombardia negli anni dal 2009 (anno di erogazione del contributo) ad oggi non ha attivato i canali e richiesto la trasmissione dei dati necessari per adempiere a tale obbligo convenzionale nonostante le ripetute richieste della Cooperativa.

È da evidenziare poi che la censura, in caso di non trasmissione dei dati, non sarebbe la restituzione del contributo che quindi risulterebbe acquisito a titolo definitivo.

Alla luce di ciò si è deciso un cambio di criterio di contabilizzazione per l'importo di Euro 4.308.573, già presente nel Bilancio 2011 nella voce risconti passivi e relativo al contributo di cui sopra.

La motivazione principale di questa modifica risiede proprio nel fatto della mancata richiesta di rendicontazione da parte dell'ente preposto nei quattro anni successivi all'erogazione delle somme e dalla non rilevabile censura, in caso di non trasmissione dei dati, di un obbligo di restituzione del contributo stesso, il quale risulterebbe nei fatti ed in concreto acquisito a titolo definitivo, facendo venir meno l'obbligo di riscontarlo per la durata della convenzione.

Pertanto per dette motivazioni si era deciso di cambiare metodologia di contabilizzazione ed esporre detto importo per intero nell'anno 2012 nella voce A5 del Conto Economico senza procedere ad ulteriori poste rettificative contabilizzabili nella voce Risconti passivi.

Nuovi contributi - riconosciuti dalla Regione Lombardia e principalmente relativi alla realizzazione del complesso abitativo nell'area Bicocca di Milano - sono stati iscritti da UniAbita negli esercizi 2013 e 2015. Pertanto, - con riferimento al paragrafo 87 del Principio Contabile Nazionale n. 16 (era il paragrafo 80 nella precedente versione del documento), il quale prescrive che i contributi in conto capitale sono iscrivibili in Bilancio nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte - nel Conto Economico dell'esercizio 2013 è stata iscritta la quota-parte, di Euro 2.915.829, calcolata sulla base della percentuale dello stato di avanzamento lavori (89,58%) applicata al totale dei predetti contributi ammontante a Euro 3.255.000; fino al 2018 UniAbita aveva incassato Euro 2.686.856, mentre l'erogazione della parte restante era rimasta sospesa in quanto la Regione Lombardia aveva presentato rilievi concernenti non le caratteristiche tecniche/qualitative della realizzazione del complesso abitativo di Bicocca né la loro conformità ai requisiti previsti, bensì esclusivamente il tasso di rendimento accertato che è risultato, sulla base dei conteggi effettuati dall'Ente, di poco superiore a quello, più basso, previsto in Convenzione. La Cooperativa ha fornito tutti i necessari chiarimenti, anche facendo rilevare che l'Ente ha convenzionalmente tenuto conto, nel conteggio del tasso di rendimento, di una rivalutazione annua del 2% assolutamente in contrasto con l'andamento attuale dell'inflazione e dei prezzi del mercato immobiliare. La Regione nel 2017 ha così emesso una determina, con la quale comunicava l'erogazione della quota restante del finanziamento per Euro 568.114: in questo modo si copriva il credito rimanente già imputato in contabilità e si raggiungeva il previsto importo di euro 3.255.000 a suo tempo deliberato dalla Regione. L'incasso della somma rimanente avveniva il 22 giugno 2018.

Nel 2015 sono stati iscritti contributi per Euro 561.433, a titolo di agevolazione SACC, come da Decreto della Regione Lombardia n. 4259 del 26 maggio 2015, afferenti la realizzazione di piloti - i cui certificati di collaudo sono stati regolarmente approvati - nei fabbricati siti a Cinisello Balsamo in Via A. Moro 12, 14 e 16, Via C. O. Cornaggia 33, Via W. A. Mozart 17, Via F. Brunelleschi 45 e Via L. da Vinci 61.

Criteri di rettifica

Non sono state applicate rettifiche di alcun tipo e natura.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

La Società non effettua operazioni né di credito né di debito in valuta estera.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione. UniAbita non ha comunque in essere impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali.

Nel caso di fidejussione prestata dalla società insieme con altri garanti (co-fidejussione), è riportato l'intero ammontare della garanzia prestata, se inferiore, l'importo complessivo del debito garantito alla data di riferimento del bilancio.

Mutualità prevalente

La Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice Civile. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in proprietà o in godimento di unità abitative.

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile:

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	21.544.546	20.201.767	93,77%

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti, ammontanti complessivamente ad Euro 27.659 contro Euro 30.386 al 31 dicembre 2019, registrano una diminuzione di Euro 2.727 e sono rappresentati dalle quote a titolo di cauzione che i Soci dovranno versare alla Cooperativa a seguito dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

La riduzione rispetto al precedente esercizio è dovuta al fatto che ai soci assegnatari viene oggi chiesto il versamento di cauzioni sotto forma di deposito infruttifero e non più come quota sociale, a seguito dell'adozione, da parte dell'Assemblea dei Soci del 23 giugno 2017, dell'attuale "Regolamento per l'Assegnazione in godimento ai Soci di Alloggi, Box e Posti Auto e Criteri per la Ripartizione delle Spese". In più alcune forme di rateizzazione dei versamenti, utilizzate in passato, non vengono più praticate. Via via che si chiuderanno le posizioni ancora aperte, questa voce di credito andrà progressivamente ad estinguersi.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	30.386	(2.727)	27.659
Totale crediti per versamenti dovuti	30.386	(2.727)	27.659

Immobilizzazioni

Le Immobilizzazioni ammontano complessivamente a Euro 410.725.793, mentre al 31 dicembre 2019 ammontavano a Euro 412.366.796, registrando pertanto una diminuzione di Euro 1.641.003. La voce "Immobilizzazioni" è costituita da immobilizzazioni immateriali per Euro 36.500 contro Euro 45.084 al precedente esercizio, da immobilizzazioni materiali per Euro 407.828.563 contro Euro 409.351.309 e da immobilizzazioni finanziarie per Euro 2.860.730 contro Euro 2.970.403.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono diminuite di Euro 8.584 rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
36.500	45.084	(8.584)

Tale diminuzione risulta meglio evidenziata nel prospetto di seguito indicato, "Movimenti delle immobilizzazioni immateriali".

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	153.811	782.311	179.982	180.000	33.360	808.707	2.138.171
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	782.311	174.341	72.000	-	797.335	1.977.619
Svalutazioni	2.179	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	-	-	352	-	33.360	11.372	45.084

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	3.140	-	3.140
Ammortamento dell'esercizio	-	-	352	-	-	11.372	11.724
Totale variazioni	-	-	(352)	-	3.140	(11.372)	(8.584)
Valore di fine esercizio							
Costo	153.811	782.311	179.982	180.000	36.500	808.707	2.141.311
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	151.632	782.311	174.693	72.000	-	808.707	1.989.343
Svalutazioni	2.179	-	5.289	108.000	-	-	115.468
Valore di bilancio	-	-	-	-	36.500	-	36.500

La variazione negativa delle immobilizzazioni immateriali nel corrente esercizio, pari a Euro 8.584, deriva dal combinato effetto dell'incremento per Euro 3.140, dato dall'acconto versato per l'acquisto di un nuovo software gestionale per il Controllo di Gestione, e dalla riduzione per ammortamenti per Euro 11.724.

Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2020 non è stata effettuata alcuna riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente Bilancio.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Non sono state effettuate operazioni di svalutazione e/o ripristino di valore nel corso dell'anno.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 Legge n. 72/1983 sulle immobilizzazioni immateriali tuttora iscritte nel Bilancio della società al 31/12/2020 non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni materiali evidenziano una variazione negativa di Euro 1.522.746 determinata: (i) dagli investimenti effettuati nell'esercizio per Euro 253.952; (ii) da riclassifiche negative per Euro 19.013; (iii) da decrementi dei costi storici dei cespiti dismessi per Euro 175.107; (iv) da ammortamenti per Euro 1.174.066; (v) da svalutazioni per Euro 477.779 e (vi) da altre variazioni positive per Euro 69.267; variazioni, quest'ultime, determinate dall'adeguamento del fondo ammortamento dell'unità abitativa e relativa pertinenza dell'immobile in via Molina 6 a Cairate (Euro 4.075), dal valore dei fondi ammortamento dei cespiti dismessi (Euro 52.225) e dall'utilizzo del fondo svalutazione (Euro 21.117), allocato nel 2019, a seguito della definitiva vendita del negozio in via Gratosoglio 60 a Milano.

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
407.828.563	409.351.309	(1.522.746)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Di seguito la movimentazione subita dalle immobilizzazioni materiali:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	190.595.291	7.453.905	162.821	2.072.488	496.792	200.781.297
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.073.043	6.938.003	162.043	1.833.832	-	24.006.921
Svalutazioni	2.844.530	-	-	-	-	2.844.530
Valore di bilancio	408.099.181	515.902	778	238.656	496.792	409.351.309
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	158.862	6.480	-	-	88.610	253.952
Riclassifiche (del valore di bilancio)	477.779	-	-	-	(496.792)	(19.013)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	152.507	-	-	22.600	-	175.107
Ammortamento dell'esercizio	953.454	151.798	493	68.321	-	1.174.066
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	477.779	-	-	-	-	477.779
Altre variazioni	46.667	-	-	22.600	-	69.267
Totale variazioni	(900.432)	(145.318)	(493)	(68.321)	(408.182)	(1.522.746)
Valore di fine esercizio						
Costo	191.079.425	7.460.385	162.821	2.049.888	88.610	200.841.129
Rivalutazioni	235.421.463	-	-	-	-	235.421.463
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.000.947	7.089.801	162.536	1.879.553	-	25.132.837
Svalutazioni	3.301.192	-	-	-	-	3.301.192
Valore di bilancio	407.198.749	370.584	285	170.335	88.610	407.828.563

La voce "Terreni e fabbricati" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 900.432 dovuta:

- all'acquisto di un'unità commerciale, sita nel Comune di Cinisello Balsamo (MI) nel fabbricato condominiale avente accesso da via San Paolo n.15, per Euro 158.862;
- dalla riclassifica patrimoniale per Euro 477.779 dalla voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" alla voce "Terreni e fabbricati", a seguito della capitalizzazione dei tetti dell'unità abitativa in via Mozart 13/15 in Cinisello Balsamo (MI), realizzati negli scorsi esercizi, ma collaudati in forma definitiva solo nel 2020;
- dalla variazione negativa per Euro 105.840 tra la voce "Decrementi per alienazioni e dismissioni" (Euro 152.507) e la voce "Altre variazioni" (46.667). In particolare il saldo di detta variazione risulta così rappresentato: (i) dalla variazione negativa per Euro 122.882 tra il costo storico dei cespiti dimessi (Euro 152.507) e il relativo fondo ammortamento (Euro 29.625), indicato nella voce "Altre variazioni", delle unità commerciali, cedute nel corso dell'esercizio, di via Mariani 16 a Cinisello Balsamo (MI), di via Gratosoglio 60 a Milano e di viale della Libertà a Monza, (ii) dalla variazione positiva per Euro 4.075, indicata nella voce "Altre variazioni", relativa all'adeguamento del fondo ammortamento dell'unità abitativa e relativa pertinenza dell'immobile in via Molina 6 a Cairate, e (iii) dall'utilizzo del fondo svalutazione (Euro 21.117) indicato sempre nella voce "Altre variazioni" a seguito dell'alienazione del negozio in via Gratosoglio 60 a Milano;
- ad ammortamenti per Euro 953.454;

- all'accantonamento in apposito fondo svalutazione dell'incremento registrato nel 2020 nell'unità abitativa in via Mozart 13/15, a seguito della capitalizzazione del tetto per Euro 477.779: a seguito delle verifiche condotte da un professionista, l'attuale valore di carico del fabbricato eccede il presumibile valore di mercato, pertanto l'accantonamento a fondo serve per azzerare l'effetto della patrimonializzazione sul valore definito di bilancio.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16 abbiamo provveduto nell'esercizio corrente a incorporare la quota parte di costo riferita all'area per l'unità abitativa in via Molina 6 a Cairate. Il valore attribuito a tale area è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima, che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

La voce "Impianti e macchinario" presenta una variazione negativa pari a Euro 145.318 dovuta al combinato effetto dell'acquisto di termoscanner per la rilevazione della temperatura per Euro 6.480 e degli ammortamenti dell'esercizio per Euro 151.798.

La voce "Attrezzature industriali e commerciali" presenta una variazione negativa pari a Euro 493 dovuta agli ammortamenti di alcune attrezzature.

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" evidenzia nel corrente esercizio una variazione negativa pari a Euro 68.321, dovuta essenzialmente al recepimento della quota degli ammortamenti dell'esercizio.

La voce "Immobilizzazioni materiali in corso e acconti" presenta una variazione negativa pari a Euro 408.182, dovuta al combinato effetto di acquisizioni per Euro 88.610 (di cui Euro 3.937 inerenti ad acconti versati per interventi su parti comuni di immobili di proprietà, oggetto di futura capitalizzazione, così come saranno patrimonializzati per Euro 84.673 i costi per studi di fattibilità commissionati nell'anno per futuri interventi di risanamento ed efficientamento energetico, che potranno beneficiare del credito fiscale previsto dal Superbonus 110) e dallo scarico di precedenti accantonamenti per Euro 496.792 (di cui Euro 477.779 per i tetti di via Mozart 13/15 ed Euro 19.013 per l'unità commerciale acquisita in via San Paolo 15).

In merito ai fabbricati è importante richiamare quanto detto nella precedente sezione della presente Nota Integrativa concernente i criteri di valutazione. Orbene la Cooperativa, nell'esercizio 2008, si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 titolato "Rivalutazione dei beni immobili relativi all'impresa" - convertito con modificazioni dalla Legge n. 2 del 28 gennaio 2009 e ulteriormente modificato dal Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 - e pertanto ha effettuato la rivalutazione, anche tenendo conto di quanto disposto dalla Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dei propri beni immobili non ammortizzabili, costituiti dalle unità abitative insistenti su terreni di proprietà dati in godimento ai Soci o locati, escludendo gli immobili abitativi realizzati su terreni in diritto di superficie, ammortizzabili secondo la metodologia "finanziaria", e quelli strumentali, come risulta da altro prospetto riportato più avanti che evidenzia l'attribuzione della rivalutazione alle singole unità immobiliari costituite da alloggi abitativi e relative pertinenze assegnati ai propri soci in godimento o locati e da negozi, magazzini ed uffici locati. L'intera rivalutazione è stata contabilizzata nell'esercizio 2008 a incremento del costo storico dell'immobile e in contropartita è stata iscritta una Riserva nel Patrimonio Netto. Si evidenzia altresì che si era scelto di non effettuare il versamento, opzionale, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%. Pertanto si rileva che la rivalutazione effettuata non avrà negli esercizi successivi alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Per i fabbricati abitativi nel corso dell'esercizio sono state iscritte svalutazioni per Euro 477.779, inerenti il fabbricato di via Mozart 13/15.

Evidenziamo il dettaglio della rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2008 sui fabbricati abitativi non ammortizzabili insistenti su terreni di proprietà:

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
In Comune di Cinisello Balsamo (MI):	

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
Via Verdi 3	
- appartamenti e box	3.823.004
- sottotetti	5.494
Via Verdi 6	
- appartamenti e box	6.818.265
- sottotetti	241.917
Via Aurora 1/3/5	
- appartamenti e box	10.294.854
Via San Paolo 4/6	
- appartamenti e box	4.245.656
Via Martinelli 1	
- appartamenti e box	1.878.267
Via Matteotti 1	
- appartamenti e box	9.649.169
Via 5 Giornate 2	
- appartamenti e box	11.040.623
- sottotetti	225.158
Via Solferino 1	
- appartamenti e box	3.293.334
- sottotetti	17.594
Via Mariani 16	
- appartamenti e box	5.624.441
Piazza Costa 27	
- appartamenti e box	1.627.714
- sottotetti	15.058
Viale Rinascita 80	
- appartamenti e box	12.717.791
- sottotetti	99.345
Via Giovanni XXIII 1	
- appartamenti e box	13.080.683

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
- sottotetti	399.653
Via Giovanni XXIII 2	
- appartamenti e box	15.970.307
- sottotetti	483.291
Via Marconi 121	
- appartamenti e box	9.203.235
- sottotetti	176.360
Via Carlo Villa 6	
- appartamenti e box	28.764.475
- sottotetti	528.199
Via Carlo Villa 21	
- appartamenti e box	3.549.433
Via Moncenisio 8	
- appartamenti e box	7.061.118
Via 1 Maggio 3	
- appartamenti e box	1.857.297
- sottotetti	38.993
Via Lario 1	
- appartamenti e box	5.311.231
- sottotetti	214.373
Via Lario 3	
- appartamenti e box	6.672.372
- sottotetti	48.880
Via XXV Aprile 30	
- appartamenti e box	1.529.145
- sottotetti	27.728
Via XXV Aprile 34	
- appartamenti e box	2.357.767
- sottotetti	34.938
Via Giolitti 23	
- appartamenti e box	1.052.611
Via Moro 10/12/14/16	
- appartamenti e box	10.063.426
Via Mozart 13/15	
- appartamenti e box	14.974.371
Via Mozart 17	

Ubicazione e descrizione del fabbricato	Rivalutazione effettuata
- appartamenti e box	6.053.295
Via Brunelleschi 45	
- appartamenti e box	4.742.931
Via Marconi 15	
- appartamenti e box	18.078.279
Via Marconi 43	
- appartamenti e box	5.741.547
Via Monte Grappa	
- appartamento	156.598
In altri Comuni:	
Via Volta 15/19 - Torre Boldone	
- appartamenti e box	545.008
Via G. Cantore 117 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	1.693.591
Via Mazzini 60 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	549.270
Via Campestre 250 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	827.975
Via Parpagliona 53 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	611.329
Piazza XI Settembre 1 / 2 – Sesto San Giovanni	
- appartamenti e box	1.560.668
Totale rivalutazione D.L. 185/2008	235.578.061

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

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

Ai sensi dell'articolo 10 Legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Società al 31/12/2020 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica. Come già evidenziato nelle premesse di questa Nota Integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. L'ammontare delle rivalutazioni viene analiticamente evidenziato come segue:

	Importi in Euro
Rivalutazione ai sensi della Legge 74/1952	174.892
Rivalutazione ai sensi della Legge 576/1975	318.597
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 sui fabbricati di proprietà	1.961.129
Rivalutazione ai sensi della Legge 72/1983 sui fabbricati in diritto di superficie	917.181
Rivalutazione ai sensi del D.L.185/2008 sui fabbricati di proprietà non strumentali	235.578.061
Totale rivalutazioni su fabbricati di proprietà al 31/12/2020	238.949.860

La rivalutazione ai sensi del D.L. 185/2008 sopra esposta, di Euro 235.578.061, è formata dalle rivalutazioni al 31 dicembre 2009 dell'ex Auprema, per Euro 230.335.228, e dell'ex Camagni Olmini, per Euro 5.242.833; il saldo riferito

ad Auprema comprende anche Euro 156.598, relativi alla rivalutazione dell'immobile di Via Monte Grappa, ceduto nel 2010: va infatti evidenziato che nel 2008 si scelse di non effettuare il versamento, opzionale, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, prevista per gli immobili non ammortizzabili nella misura dell'1,5%; così facendo la rivalutazione allora effettuata non avrebbe avuto, negli esercizi successivi, alcuna rilevanza al fine della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da cessione degli immobili interessati, pertanto la rivalutazione di via Monte Grappa continua ad essere iscritta nella voce Riserve di Rivalutazione anche se l'immobile non è più nelle nostre disponibilità.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 la società non ha usufruito di alcun contributo in conto capitale.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha posto in essere operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono costituite da Partecipazioni - ammontanti a Euro 2.751.502, contro Euro 2.477.175 al 31 dicembre 2019, e più precisamente dalle quote del capitale, in gran parte di cooperative, o del fondo di dotazione di consorzi sottoscritte o comunque acquisite da UniAbita con l'intento di mantenerle stabilmente tra i propri investimenti per meglio realizzare, con il loro contributo, lo scopo sociale da essa perseguito - e da crediti - ammontanti a Euro 109.228, contro Euro 493.228 al 31 dicembre 2019.

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.860.730	2.970.403	(109.673)

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

Di seguito le movimentazioni delle partecipazioni e dei crediti immobilizzati. La società non iscrive tra le immobilizzazioni finanziarie né titoli né strumenti finanziari derivati attivi.

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate hanno registrato, rispetto al precedente esercizio, un aumento pari a Euro 274.327:

Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Variazioni
2.751.502	2.477.175	274.327

Imprese controllate: società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone della maggioranza dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 1° c. n.1 del c.c.:

Descrizione	Immobiliare C.F.G. S.r.l. Cinisello Balsamo 80%	Totale imprese controllate
Valore di inizio esercizio:		
Valore di carico della partecipazione	416.000	416.000
Fondo svalutazione 31/12/2019	(246.000)	(246.000)
Valore di bilancio 31/12/2019	170.000	170.000
Incrementi per acquisizioni	-	-
Aumento di capitale per sottoscrizione quote	240.000	240.000
Stanziamiento riserve per copertura perdite	1.280.000	1.280.000
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-

Descrizione	Immobiliare C.F.G. S.r.l. Cinisello Balsamo 80%	Totale imprese controllate
Dismissione o azzeramento della partecipazione	(1.267.056)	(1.267.056)
Totale variazioni valore di carico	252.944	252.944
Fondo svalutazione partecipazione		
Utilizzo del fondo svalutazione	246.000	246.000
Accantonamento dell'esercizio	(216.351)	(216.351)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni fondo svalutazione	29.649	29.649
Valore di bilancio 31/12/2020	452.593	452.593

Descrizione	Consorzio Il Sole Soc. Coop. Cinisello Balsamo 62,22%	Totale Coop. e Consorzi controllati
Valore di inizio esercizio:		
Valore di carico della partecipazione	1.919.784	1.919.784
Fondo svalutazione 31/12/2019	-	-
Valore di bilancio 31/12/2019	1.919.784	1.919.784
Incrementi per acquisizioni	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni valore di carico	-	-
Fondo svalutazione partecipazione	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	-
Totale variazioni fondo svalutazione	-	-
Valore di bilancio 31/12/2020	1.919.784	1.919.784

Imprese collegate: società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone almeno del 20% dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 3° c.. 2^ parte del c.c.:

Descrizione	Consorzio Co. C.E.C. Cinisello Balsamo 33,33%	Consorzio Gerenzano ex Nivea Sesto San Giovanni 33,33%	Consorzio Casatua Soc. Coop. Cinisello Balsamo 25%	Quality Living Service Soc. Coop R.L. Milano 33,33%	Totale Cooperative e Consorzi
Valore di inizio esercizio:					
Valore di carico della partecipazione	10.000	8.266	5.000	30.000	53.266
Fondo svalutazione 31/12/2019	-	-	-	-	-
Valore di bilancio 31/12/2019	10.000	8.266	5.000	30.000	53.266
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	(8.266)	-	-	(8.266)
Totale variazione valore di carico	-	(8.266)	-	-	(8.266)
Fondo svalutazione partecipazione	-	-	-	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-	-	-	-

Descrizione	Consorzio Co. C.E.C. Cinisello Balsamo 33,33%	Consorzio Gerenzano ex Nivea Sesto San Giovanni 33,33%	Consorzio Casatua Soc. Coop. Cinisello Balsamo 25%	Quality Living Service Soc. Coop R.L. Milano 33,33%	Totale Cooperative e Consorzi
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Dismissione o azzeramento della partecipazione	-	8.266	-	-	8.266
Totale fondo svalutazione	-	8.266	-	-	8.266
Valore di bilancio 31/12/2020	10.000	0	5.000	30.000	45.000

Altre imprese:

Descrizione	31/12/2019	Incr. partec.	Decr. (partec)	Riclas. partec.	Decr. fondo	Incr. (fondo)	Riclass. fondo	31/12/2020
Esseaeffe S.r.l. Milano	43.145	-	-	-	-	-	-	43.145
Credito valtellinese Sondrio	11.113	-	-	-	-	-	-	11.113
Totale altre imprese non cooperative	54.258	-	-	-	-	-	-	54.258
Società cooperative e consorzi:								
Ente Consortile di Mutualità	258	-	-	-	-	-	-	258
Ed. Residenziale Soc. Coop.	26	-	-	-	-	-	-	26
Coopservizi Soc. Coop. Milano	1.033	-	-	-	-	-	-	1.033
Cooperfidi Società Cooperativa Roma	2.066	-	-	-	-	-	-	2.066
Cooperativa Dar Soc. Coop. Milano	12.066	-	-	-	-	-	-	12.066
Imm.re Valpetrosa S.r.l.	52	-	-	-	-	-	-	52
Cooperativa Nazionale Soci dell'Unità Soc. Coop.	516	-	-	-	-	-	-	516
Banca di Credito Coop. di Sesto San Giovanni Sesto San Giovanni	6.261	-	-	-	-	-	-	6.261
Finabita Soc. Coop. Roma	2.066	-	-	-	-	-	-	2.066
Consorzio Coop. Finanziario per lo Sviluppo Reggio Emilia	77.470	-	-	-	-	-	-	77.470
Italnorge Soc. Coop. Cinisello Balsamo	250	-	-	-	-	-	-	250
Cooperativa Sociale Lotta Contro l'Emarginazione (ex Icaro 2000 Cooperativa Sociale) Sesto San Giovanni	516	-	-	-	-	-	-	516
Coop. Agricola Cinisello Balsamo	171.937	-	-	-	-	-	-	171.937
Banca di Credito Coop. della Maremma Grosseto	5.100	-	-	-	-	-	-	5.100
Consorzio Maremmare Orbetello	250	-	-	-	-	-	-	250
Totale altre imprese cooperative e consorzi	279.867	-	-	-	-	-	-	279.867
Totale altre imprese	334.125	-	-	-	-	-	-	334.125

(1) Fino al 2018 la partecipazione nella Coop. Agricola era classificata tra le società controllate. Dal 2019 viene riportata tra le altre imprese in quanto, pur detenendo UniAbita più del 90% delle quote sociali, la natura cooperativistica di quest'ultima ed il suo Statuto fanno sì che UniAbita abbia lo stesso diritto di voto e partecipazione in Assemblea di tutte le altre decine di soci, pertanto con una capacità di influenza assolutamente nulla.

Le partecipazioni di seguito evidenziate risultano esposte per valori uguali a zero o comunque inferiori a quelli di carico per effetto delle svalutazioni operate:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Immobiliare CFG S.r.L.			
- valore di carico	668.944	416.000	252.944

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
- dedotto Fondo di svalutazione	(216.351)	(246.000)	29.649
Valore di iscrizione in Bilancio	452.593	170.000	282.593
Valore di iscrizione in Bilancio	-	-	-

Con il presente Bilancio si può concludere che il processo di razionalizzazione delle partecipazioni di proprietà di UniAbita, avviato nei passati esercizi e che ha portato alla progressiva chiusura di Mondo Auprema S.r.l., Gestione Centri Sportivi S.r.l., Co.R.C.Ab Lombardia, Hinterland Soc. Coop. e Co.In.Co., ed al recesso da Prospettive Urbane S.r.l. e Co.R.C.Ab. Sviluppo, sia giunto al termine. Nel portafoglio rimangono quelle partecipazioni che si ritengono strategiche per le attività attuali e future della Cooperativa.

Si evidenzia ulteriormente che già con l'esercizio 2014 sono venuti meno i presupposti di cui all'art. 27 del D.lgs. n. 127 dell'aprile 1991; pertanto la Cooperativa, anche per questo esercizio come per quello precedente, non è soggetta all'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato, come rilevato nella parte introduttiva della Relazione sulla Gestione a cui si rimanda.

Di seguito sono riportati i fatti e i dati salienti relativi alle società partecipate, nonché un prospetto evidenziante il valore di Bilancio ed il Patrimonio Netto delle imprese controllate e collegate e delle principali altre imprese.

Imprese controllate

Immobiliare CFG S.r.l. - Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

La Società è stata costituita il 30 novembre 2010. Il Capitale Sociale è, da dicembre 2020, pari a Euro 320.000, versato per euro 95.000, e detenuto da UniAbita per un importo di Euro 256.000 (pari all'80%), di cui Euro 76.000 già versati. Ha per oggetto la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione di immobili sia civili che commerciali e industriali, sia rustici che urbani nonché la gestione di immobili di proprietà sociale.

Nel 2011 la Società acquistò un terreno con annesso immobile nel Comune di Cinisello Balsamo, al prezzo di Euro 6 milioni, finanziato da un mutuo bancario di Euro 4,5 milioni, allo scopo di gestirlo e trasferirne la proprietà, come era contrattualmente previsto, alla Cooperativa CMB entro la fine del 2015. Il prezzo della futura vendita a CMB era stato con questa pattuito in un importo pari al costo di acquisizione sostenuto da Immobiliare CFG, maggiorato di tutte le spese e oneri attinenti all'immobile nonché di ogni altro costo iscritto nel Conto Economico di quest'ultima; ragione per cui Immobiliare CFG aveva provveduto a sospendere in ogni esercizio tutti i costi sostenuti nell'anno, portandoli a incremento delle rimanenze costituite per l'appunto dal citato immobile.

La cessione nel 2015 non si realizzò e, dopo lunghe trattative, si giunse nel mese di aprile 2016 a sottoscrivere un nuovo accordo, che avrebbe previsto la vendita, entro il dicembre 2018, del 50% dell'area bonificata e sulla quale fosse già stato avviato l'iter urbanistico e costruttivo; dato che già si prevedeva che i tempi tecnici di conclusione dell'iter urbanistico si sarebbero allungati, nel 2017 venne firmato un atto integrativo che spostava le scadenze di cui sopra al 2019. La quota del restante 50% dell'area sarebbe rimasta in carico a Immobiliare CFG e di conseguenza alle cooperative socie. Il nuovo accordo con CMB prevedeva altresì che la vendita venisse eseguita ad un prezzo prefissato di Euro 4.317.208 e che tutte le spese sarebbero restare a carico di Immobiliare CFG, salvo gli oneri di bonifica (fino ad un tetto massimo di Euro 240.000) e la quota parte della progettazione urbanistica.

Stante le nuove disposizioni contrattuali, già nel bilancio 2016 la rimanenza allora in essere veniva parzialmente svalutata, dato che solo i costi diretti di demolizione e bonifica dell'area avrebbero concorso alla formazione del prezzo, e non gli oneri finanziari, le imposte ed i costi di struttura.

Nel corso del 2017 veniva anche modificato l'assetto sociale, con UniAbita che comprò quote di capitale dalle altre società, passando dal 57% all'80%, mentre la Nostra Casa scendeva dal 29% al 15% e Cooperativa Diaz dal 14% al 5%. Già nella seconda parte del 2017 si accelerarono i lavori di bonifica dell'area, per concludersi nel corso del 2018, con costi in linea con le previsioni iniziali.

Nel corso del 2019 CMB manifestò più volte l'intenzione di dismettere l'investimento in via Matteotti, adducendo il fatto, a loro parere, che le condizioni temporali previste nel contratto preliminare non fossero state rispettate. La Società dimostrò ampiamente che le loro tesi erano infondate, in quanto anche Imm.re CFG restava in attesa delle decisioni dell'Amministrazione Comunale in merito al progetto di sviluppo urbanistico presentato, nonostante i diversi solleciti. I colloqui furono frequenti e anche piuttosto tesi, fino alla scelta, condivisa, di rescindere il precedente contratto per non rischiare l'escussione della fideiussione rilasciata a garanzia degli acconti versati. Con l'uscita di CMB si rendeva necessario il rimborso del debito per acconti già versato: venne definito che il pagamento dell'importo complessivo, pari a Euro 3.417.208, sarebbe stato eseguito nell'arco di 4 anni, per concludersi nel 2023.

La rinuncia all'acquisto del 50% dell'area da parte di CMB ha fatto sì che tutta la proprietà restasse in carico a Imm.re CFG. Con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2019, avvenuto nel luglio 2020, diverse settimane dopo

l'approvazione del bilancio di UniAbita, gli amministratori hanno proposto ai soci la significativa svalutazione del valore dell'area a rimanenza, passando da Euro 8.431.288 a Euro 7.155.600: questo significa che ogni m² di SLP viene valorizzato in Euro 890, in linea con i valori a rimanenza della controllata UniAbita.

Questa svalutazione ha portato ad una perdita di Euro 1.583.818 ed un patrimonio netto negativo per Euro 1.063.820, esaurendo tutte le riserve per copertura perdite che i soci avevano appostato nel dicembre 2019. Nelle previsioni di Bilancio formulate da UniAbita, si prevedeva una perdita di circa euro 300.000 e si stanziava un fondo svalutazione per Euro 246.000, rivelatosi del tutto insufficiente: a fronte di una perdita di Euro 1.583.818, ad UniAbita sarebbe spettata una quota di Euro 1.267.056. Al netto del fondo svalutazione di euro 246.000, l'attuale bilancio recepisce lo scoperto per Euro 1.021.056: parte di questo importo, per Euro 504.653, viene a sua volta coperto con l'utilizzo del fondo rischi appostato nel 2016 proprio per far fronte a potenziali perdite derivanti dalla svalutazione dell'area da parte della Controllata, mentre la differenza di Euro 516.453 viene registrata a costo tra le svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie e concorre pertanto alla formazione del risultato d'esercizio.

Dato che il patrimonio netto era negativo, dopo l'approvazione del bilancio 2019 si è reso necessario convocare un'Assemblea Straordinaria dei Soci per la copertura della perdita. Questa si è tenuta il 15 dicembre 2020 ed in quella sede gli Amministratori hanno presentato una situazione patrimoniale che prevedeva un'ulteriore perdita al 30 novembre 2020 per Euro 253.029. Per far fronte sia alle perdite 2019 che a questa prevedibile per il 2020 i soci avevano già rinunciato, nel corso dell'esercizio, a buona parte dei propri crediti per finanziamenti erogati, appostando riserve per euro 1.600.000: UniAbita contribuiva per la quota maggiore, cioè Euro 1.280.000. L'Assemblea dei Soci pertanto deliberava la copertura della perdita del 2019 utilizzando questa riserva (che sommata agli Euro 500.000 già allocati nel 2019 ammontava a Euro 2.100.000), lasciando una riserva residua di Euro 516.181. Nel corso della stessa Assemblea i soci si accordavano per la sottoscrizione di un aumento di capitale per Euro 300.000 (UniAbita se ne caricava per Euro 240.000), cosa che, unitamente alla riserva residua, dovrebbe consentire la copertura delle perdite per i prossimi esercizi. Dato che il bilancio al 31 dicembre 2020 di Immobiliare CFG, approvato dai soci l'8 aprile 2021, chiude con una perdita di Euro 264.237 (che sarà coperta tramite utilizzo della riserva), UniAbita ripristina il fondo svalutazione della partecipazione, utilizzato totalmente per la copertura della perdita 2019, di ulteriori Euro 216.351.

Consorzio Il Sole Soc. Coop. - Via XXV Aprile, 24 - Cinisello Balsamo (MI)

Alla data di chiusura del Bilancio di UniAbita, quello del Consorzio non è ancora stato approvato. Dalla bozza fornita dagli amministratori si può preventivare un utile prima delle imposte superiore a Euro 100 mila; nel 2019 il Bilancio approvato dall'Assemblea dei Soci evidenziava un utile di Euro 17.564, e un Patrimonio Netto di Euro 3.429.171. La quota di patrimonio netto spettante a UniAbita, stante una partecipazione pari al 62,24%, era pari a Euro 2.134.316, contro un valore nominale a bilancio di Euro 1.919.784.

Si ricorda che dall'agosto 2014, la Società svolge esclusivamente l'attività di gestione di poliambulatori e centri ambulatoriali per prestazioni generiche di medicina e chirurgia. Infatti, a seguito di un contratto di affitto di ramo d'azienda - stipulato in prima istanza il 24 agosto 2014 ed emendato il 28 dicembre 2018 -, la Società ha concesso in locazione alla collegata Residenze del Sole - Consorzio Sociale Soc. Coop. (di cui detiene il 23,81% delle quote) l'attività di gestione della residenza sanitaria assistenziale (casa di riposo o RSA) sita nell'immobile di proprietà di Cinisello Balsamo, in via Bernini 14.

Imprese collegate

Consorzio Cooperativo Edilizio Cinisello Balsamo (Co.C.E.C.) - Piazza Gramsci, 2 – Cinisello Balsamo (MI)

Co.C.E.C. si configura come consorzio con attività esterna. È stato costituito il 20 aprile 2007 con la partecipazione al 33,33% di UniAbita ed una quota di fondo consortile di Euro 10.000. L'esercizio al 31/12/2020 si è chiuso in pareggio, come i precedenti, mantenendo il Fondo Consortile pari a Euro 30.000. Il valore della partecipazione è pertanto rimasto invariato.

Si evidenzia che nell'aprile 2017 è stato modificato lo Statuto del Consorzio, prolungando la durata dello stesso di altri 10 anni fino all'aprile 2027.

Consorzio Gerenzano ex Nivea – Piazza della Repubblica, 8 – Sesto San Giovanni (MI)

Nel 2019 le Cooperative socie uscivano formalmente dall'operazione edilizia per cui il Consorzio era stato demandato, cioè la riqualificazione dell'area di Gerenzano ed il successivo intervento edificatorio, dando mandato alla sola Delta Ecopolis di continuare con quest'ultima operazione. Avendo esaurito il proprio oggetto sociale, il Consorzio veniva messo in liquidazione dall'Assemblea dei Soci del 22 marzo 2019 e questa si concludeva con la chiusura del medesimo esercizio e la redazione del bilancio finale di liquidazione. L'atto di chiusura veniva depositato presso la Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi il 10/03/2020 con numero di protocollo PRA/100705/2020/CMIAUTO.

Consorzio Casatua Soc. Coop. – Piazza Soncino, 1 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2020 evidenzia una perdita di Euro 10.730, contro un utile di Euro 1.609 al 31 dicembre 2019; con un risultato simile il Patrimonio Netto si riduce a Euro 24.435, rispetto a Euro 35.213 riportato nel precedente bilancio: la differenza tra il valore corrispondente alla frazione di Patrimonio Netto di spettanza (25,00%), pari a Euro 6.109, e il valore di carico della partecipazione, di Euro 5.000, risulta positiva per Euro 1.109.

Il Consorzio Casatua è stato costituito nel 2010 con lo scopo di svolgere la propria attività nel settore immobiliare, compravendendo e recuperando singole abitazioni, direttamente o per conto delle cooperative consorziate o talune di esse, da assegnare in proprietà, in godimento o con altre forme contrattuali alle cooperative consorziate o ai soci delle stesse.

Nel corso del 2013 si è modificato l'assetto societario, con l'ingresso dei soci La Nostra Casa Soc. Coop. e Diaz Soc. Coop. e l'uscita della Città del Sole Soc. Coop. e della Società Cooperativa Immobiliare Enrico Toti a responsabilità limitata. Il 20 novembre 2013 si è tenuta un'Assemblea Straordinaria dei soci, la quale ha deliberato in merito a modifiche dello Statuto e dell'Oggetto Sociale, così da attrezzare la Società per le nuove attività, avviate nel 2015, concernenti la gestione di immobili di terzi (per il momento di proprietà delle tre cooperative socie), con locazioni per lo più di medio-breve periodo, rivolte a soggetti che necessitano di un'abitazione per brevi periodi, quali lavoratori o studenti fuori sede.

Più precisamente, dal maggio 2015 Casatua gestisce i 24 appartamenti in proprietà indivisa situati in uno stabile in via Palestro, a Cinisello Balsamo, la cui proprietà indivisa appartiene alle tre cooperative socie (UniAbita, Diaz e La Nostra Casa). Come prescritto dal contratto di mandato, i ricavi e costi rinvenienti dalla gestione dell'immobile vengono tutti riconosciuti alle cooperative mandanti, cosicché hanno un effetto neutro sul bilancio di Casatua.

Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.) - Via Giulio Natta, 19 - 20151 Milano

Il 15 ottobre 2014 UniAbita, insieme a Ecopolis Soc. Coop. e Cooperativa Ferruccio De Gradi, costituì la società Quality Living Service S.c.r.l. (in Breve Q.L.S.), detenendo ciascuna una quota di capitale sociale del 33,33% per un valore di Euro 30.000, interamente versati.

La Società si occupa di gestione di immobili di terzi come gestore sociale. Le tre cooperative infatti volevano disporre di una Società, attraverso la quale presentarsi in forma unitaria a soggetti quali Fondi Immobiliari o Amministrazioni Pubbliche per la gestione di loro immobili in un'ottica "sociale", e non come pura e mera amministrazione degli stabili.

Q.L.S. si occupa di servizi di housing sociale a tutto tondo. Offre funzioni c.d. di Tenant, Smart, Property, Facility, Agency e Community Management. Oltre che di "Gestione Morosità", "Servizio di Portierato" ed anche di "Amministrazione Condominiale".

Negli anni ha ottenuto diverse commesse, tutte con grandi S.G.R. o società immobiliari, quali InvestiRe SGR S.p.A., REDO SGR S.p.A., AGIRE – gruppo IPI, ognuna con centinaia di alloggi da gestire.

Dal 2015 amministra l'intervento immobiliare di housing sociale a Figino, in Milano, denominato Borgo Sostenibile e costituito da 323 alloggi, con rinnovo del contratto avvenuto lo scorso anno ed in scadenza a tutto il 2022.

Inoltre, tramite ATI costituita nel 2019, insieme a Coop D.A.R. Casa e Finabita, Q.L.S. ha in gestione la commessa quadriennale del nuovo intervento immobiliare sito in via Moneta, in Milano, costituito da 310 alloggi di nuova costruzione e denominato "Moneta, più valore all'Abitare".

Dall'analisi del bilancio 2020 si rileva la progressiva riduzione del fatturato, dato dalle minori commesse in essere, passando dagli Euro 638.881 del 2017 a Euro 440.164 nel corrente esercizio (erano Euro 512.274 nel 2019). La diminuzione dei ricavi resta comunque in linea col budget: una corrispondente contrazione dei costi di produzione ha portato ad un risultato di esercizio in linea con i precedenti anni, chiuso con un utile di Euro 5.968 (erano Euro 6.410 del 2019). Il Patrimonio Netto, per effetto di questo risultato, passa a Euro 139.296; la quota di competenza di UniAbita, a fronte di una partecipazione del 33,3%, è pari a Euro 46.427, superiore rispetto al valore nominale di Euro 30.000.

Altre imprese

Esseaeffe S.r.l. - Viale Famagosta, 75 - Milano

La partecipazione, pari al 10% del Capitale Sociale, è stata acquisita nel 2007 ed è iscritta ad un valore di Euro 43.145.

La Società opera nell'ambito dei servizi assicurativi e finanziari e ha chiuso l'esercizio 2020 come di consueto con buoni risultati: proventi, soprattutto derivanti da provvigioni, per circa 2,2 milioni di Euro e un utile netto di Euro 92.429 (contro Euro 32.491 nel 2019), ed un patrimonio netto che si attesta a Euro 1.065.417, portando la quota di spettanza di UniAbita (10%) a Euro 106.542 (superiore al valore di carico della partecipazione per Euro 43.430).

Coop. Agricola di Balsamo Cooperativa Sociale - Via Mariani, 11 - Cinisello Balsamo (MI)

Il progetto di Bilancio al 31/12/2020, non ancora approvato dall'Assemblea dei Soci, evidenzia una perdita prima delle imposte di Euro 10.376. Purtroppo la pandemia ha condizionato fortemente le attività della Cooperativa, impedendo l'utilizzo degli spazi ai soci per seminari ed altre attività culturali come negli anni passati e facendo mancare buona parte dei ricavi derivanti dalla locazione del ristorante alla Cooperativa Barbagianni, alla quale è stato dato supporto per i lunghi periodi di chiusura patiti. I costi fissi, soprattutto ammortamenti di immobili e impianti, hanno provocato la perdita d'esercizio.

Si forniscono le seguenti e principali informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n. 5, C.c.) sulla base dei loro ultimi bilanci approvati, come specificatamente indicato.

Imprese controllate

Denominazione	Citta o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Immobiliare CFG S.r.l. (2020)	Cinisello Balsamo	320.000	571.944	(264.237)	80,00	452.593
Consorzio il Sole (2019)	Cinisello Balsamo	3.084.273	3.429.171	17.564	62,24	1.919.784

Imprese collegate

Denominazione	Citta o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Qls S.r.l. (2020)	Milano	90.000	139.296	5.968	33,33	30.000
Consorzio Casatua Soc. Coop (2020)	Cinisello Balsamo	20.000	24.435	(10.730)	25,00	5.000

Altre imprese

Di seguito il dettaglio della principale altra impresa:

Denominazione	Citta o Stato Estero	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	% poss.	Valore a bilancio
Esseeffe S.r.l. (2020)	Milano	300.000	1.065.417	92.429	10,00%	43.145

Strumenti finanziari derivati

La società non possiede strumenti finanziari derivati nel proprio portafoglio.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti costituenti Immobilizzazioni finanziarie nel corrente esercizio ammontano complessivamente a Euro 109.228 contro Euro 493.228 al 31 dicembre 2019, registrando dunque un decremento di Euro 384.000:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	430.932	(412.000)	18.932	18.932
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	40.000	-	40.000	40.000
Crediti immobilizzati verso altri	22.296	28.000	50.296	50.296
Totale crediti immobilizzati	493.228	(384.000)	109.228	109.228

Crediti verso Imprese Controllate	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone della maggioranza dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 1° c. n. 1) del C.C.:			
Immobiliare C.F.G. S.r.l. Cinisello Balsamo	18.932	430.932	(412.000)
Totale Crediti verso Imprese Controllate	18.932	430.932	(412.000)

Crediti verso Imprese Collegate	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Società nella cui Assemblea Ordinaria si dispone almeno del 20% dei voti esercitabili ai sensi dell'art. 2359 3° c. 2ª parte del C.C.:			
Consorzio Co.C.E.C.			

Crediti verso Imprese Collegate	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Cinisello Balsamo	40.000	40.000	-
Borgo Magliano Magliano in Toscana			
Totale Crediti verso Imprese Collegate	40.000	40.000	-

Crediti verso Altre Imprese – Cooperative e Consorzi	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Cooperativa Nuova Urbanistica Varese	129.574	129.574	-
Fondo svalutazione Nuova Urbanistica	(116.238)	(116.238)	-
Imprese diverse (Cooperative e Consorzi)	36.960	8.960	28.000
Totale Crediti verso Altre Imprese – Cooperative e Consorzi	50.296	22.296	28.000

I crediti verso Altre Imprese – Cooperative e Consorzi -, ammontanti a Euro 50.296, comprendono il finanziamento fruttifero, al tasso del 3%, erogato in esercizi precedenti il 2009 alla Cooperativa Dar per Euro 8.960, il credito verso Nuova Urbanistica per Euro 13.336 e il credito verso Italnorge per Euro 28.000.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	18.932	40.000	50.296	109.228
Totale	18.932	40.000	50.296	109.228

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non presenta crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

La società non presenta detta voce tra le immobilizzazioni finanziarie.

Attivo circolante

Rimanenze

Le Rimanenze ammontano complessivamente a Euro 33.819.871, mentre al 31 dicembre 2019 il loro saldo ammontava a Euro 42.223.745, registrando pertanto un decremento di Euro 8.403.874:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
33.819.871	42.223.745	(8.403.874)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa. La valutazione adottata è in linea con quella effettuata con il criterio dei costi correnti (articolo 2426, primo comma, n. 9, C.C.).

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari né costi interni di struttura ai conti iscritti all'Attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.C.). Le rimanenze si riferiscono esclusivamente a unità immobiliari costituenti la cosiddetta "proprietà divisa" e comprendono i Lavori in corso su ordinazione e i Prodotti finiti e merci.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	41.249.956	(8.366.978)	32.882.978
Prodotti finiti e merci	973.789	(36.896)	936.893
Totale rimanenze	42.223.745	(8.403.874)	33.819.871

I Lavori in corso su ordinazione, ammontanti ad Euro 32.882.978 (Euro 41.249.956 al 31 dicembre 2019), sono costituiti dalle unità immobiliari – la cui costruzione è oggetto di contratti di appalto finalizzati all'assegnazione ai soci delle stesse – che sono in corso di realizzazione al 31 dicembre 2020.

Nella voce Prodotti Finiti e Merci (Euro 936.893) sono classificati i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 287.396 (Euro 324.292 al 31 dicembre 2019) e sono costituiti da unità immobiliari i cui lavori sono stati del tutto ultimati, e le Merci, pari a Euro 649.497, invariate rispetto al precedente esercizio e principalmente costituite da immobili acquistati per l'assegnazione in proprietà ai soci.

Di seguito è riportata ogni altra informazione rilevante concernente le Rimanenze:

Descrizione	Rimanenza 31/12/2020	Rimanenza 31/12/2019	Variazione
Via Adriano Milano	230.229	231.827	(1.598)
Via Carducci Cinisello Balsamo	45.000	45.000	-
Via Monte Pasubio Monza	769.000	769.000	-
Torricelli Cinisello Balsamo	1.900.468	3.973.890	(2.073.422)
Bergamella Univillage Sesto San Giovanni	4.656.420	11.933.984	(7.277.564)
Bergamella Lotto D Sesto San Giovanni	2.099.739	2.038.958	60.781
Bergamella Lotti GH -F Sesto San Giovanni	7.752	7.752	-
Bicocca Milano	324.044	324.044	-
Gerenzano Varese	460.000	542.000	(82.000)
Via Matteotti CF Gomme Cinisello Balsamo	9.542.922	9.542.922	-
Via Libertà / Mazzucotelli Monza	1.046.196	1.536.060	(489.864)
Via San Martino Cinisello Balsamo	102.913	102.913	-
Isola del Bosco Sesto San Giovanni	4.348.291	3.167.946	1.180.345
Via Picasso Cinisello Balsamo	274.173	274.173	-
Via Falck 44 Sesto San Giovanni	250.837	879.986	(629.149)
Via Martiri Palestinesi Cinisello Balsamo	1.571.064	1.571.064	-
Via Partigiani Cinisello Balsamo	1.122.760	1.168.750	(45.990)
Lumiere Milano	1.065.210	76.639	988.571
Via Marelli Sindacati Sesto San Giovanni	3.063.048	3.063.048	-
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	2.912	0	2.912
Totale lavori in corso su ordinazione (A)	32.882.978	41.249.956	(8.366.978)
Beole 4 Bollate	155.620	155.620	0
Via Boccaccio Sesto San Giovanni	108.025	144.921	(36.896)
Via Mozart 13 Balsamo Cinisello	18.503	18.503	0
Via Marconi 121 Balsamo Cinisello	5.248	5.248	0
Totale prodotti	287.396	324.292	(36.896)
Magliano in Toscana	649.497	649.497	0
Totale merci	649.497	649.497	0

Totale prodotti finiti e merci (B)	936.893	973.789	(36.896)
Totale (A) + (B)	33.819.871	42.223.745	(8.403.874)
Totale rimanenze	33.819.871	42.223.745	(8.403.874)

Per quanto concerne i lavori in corso, si precisa che:

- Via Adriano - Milano (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 230.229, contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 231.827): si tratta di un intervento che ha avuto per oggetto la realizzazione di 240 alloggi e 245 box in edilizia convenzionata, ultimati nel corso del 2011. Si ricorda che al Consorzio Adriano, che ha realizzato l'intervento, partecipavano l'ex Auprema e la sua incorporata ex Camagni Olmini con una percentuale del 50% ciascuna. Resta a rimanenza solo 1 appartamento e 1 box, già assegnati con un patto di futura vendita senza obbligo di acquisto, pertanto la loro valutazione a Bilancio, data la particolare natura di questo contratto, è fatta sulla base del costo sostenuto, prevedendo una piccola svalutazione annuale di Euro 1.598, tale da portare il valore a rimanenza del bene a quello che sarà il prezzo effettivo di vendita qualora il socio utilizzi tutti i 15 anni previsti nel patto per far valere la sua opzione di acquisto;

- Torricelli – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 1.900.468, contro un saldo di Euro 3.973.890 al 31 dicembre 2019), si riferisce ad un intervento ultimato nel 2014, concernente in 64 appartamenti e 76 box. Sono state assegnate il 95% delle unità immobiliari previste, di cui l'85% rogitate entro la fine 2020: quelle ancora presenti nelle rimanenze sono valutate secondo il criterio del ricavo maturato (trattasi di 6 alloggi e 7 box), mentre la parte di invenduto è esposta secondo il principio del costo sostenuto (3 appartamenti e 8 box);

- Via Carducci – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 45.000, invariata rispetto al 2019), identifica un'iniziativa del Consorzio Co.C.E.C ultimata nel 2012, concernente la realizzazione di alloggi, spazi commerciali e box. UniAbita si è occupata della commercializzazione di 6 appartamenti, 2 uffici, 1 negozio, 1 magazzino e 32 box. L'ultimo negozio è stato assegnato nel 2016 ad un valore di Euro 90.000, di cui ad UniAbita compete il 50% (Euro 45.000);

- Via Monte Pasubio, 8 – Monza (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 769.000, invariata rispetto al 2019), si riferisce ad un intervento che prevedeva la costruzione di 19 alloggi e 24 box da parte del Consorzio Brianteo, di cui 9 alloggi ed 11 box assegnati in proprietà da UniAbita. Rimangono a rimanenza 2 appartamenti e 4 box., già assegnati alle imprese che hanno partecipato alla realizzazione dei lavori presso l'intervento di Bergamella a seguito di accordi transattivi. Va segnalato che un appartamento e un box, per il valore complessivo di Euro 347.000, sono assegnati a Unieco Soc. Coop., mentre un secondo appartamento più il box a CMB e Unieco, entrambe al 50%, per un valore totale di Euro 352.000. Nel mese di aprile 2017 Unieco è stata posta in liquidazione coatta amministrativa e si presume che non possa rispettare gli accordi sottoscritti. Per tale motivo, nella previsione che i due immobili possano non essere ceduti e ritornare allo status di “non assegnati”, nel bilancio 2016 è stato stanziato un fondo rischi di Euro 100.000, per fronteggiare potenziali perdite da svalutazione degli immobili;

- Viale Sarca “Bicocca” – Milano (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 324.044, invariata rispetto al precedente esercizio), si riferisce a un intervento che prevedeva la realizzazione di 71 appartamenti e 90 box. Nell'immobile, ultimato nel 2015, sono stati assegnati e rogitati tutti gli appartamenti e 75 box. Restano attualmente invenduti 15 box, valutati a bilancio al costo sostenuto. Si riporta che nella voce Altri Fondi e Rischi sono già stati allocati in precedenti esercizi Euro 750.000 (oggi ridotti a 742.632), a copertura dei costi che si sosterranno nei prossimi anni per l'ultimazione delle urbanizzazioni.

- Cascina Gatti – Bergamella – Sesto San Giovanni. Questo intervento molto complesso di bonifica e riqualificazione urbanistica si componeva inizialmente di 4 lotti: due sono stati oggetto di vendita (Lotto GH e Lotto F) ad altri operatori privati, due sono rimasti in capo ad UniAbita, il Lotto AB, sul quale è stato realizzato un immobile con 254 appartamenti terminato con le ultime realizzazioni nel 2019, e il Lotto D, sul quale nel 2021 verrà avviato un intervento denominato Quadrifoglio.

L'immobile del Lotto AB porta a bilancio a fine 2020 un valore residuo di Euro 4.656.420 (contro Euro 11.933.984 nel 2019): rispetto agli iniziali 254 appartamenti e 284 box, ne sono stati assegnati 246 e 266, mentre sono ancora da assegnare 8 e 18. Va segnalato che dei 246 appartamenti e 266 box assegnati, ne sono già stati rogitati 231 e 251. Ad oggi sono stati assegnati immobili per il 97% del valore di vendita complessivo.

Il Lotto D è oggi valutato al costo per Euro 2.099.739 (contro Euro 2.038.958 nel 2019); su questa area UniAbita realizzerà un nuovo stabile, denominato Quadrifoglio, che prevedrà soluzioni progettuali e costruttive innovative, anche grazie alla collaborazione con il Politecnico di Milano.

- Gerenzano (VA) (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 460.000, contro Euro 542.000 al 31 dicembre 2019), si riferisce a un'area acquistata nel 2010 nel comune di Gerenzano. Il Consorzio Gerenzano, in cui UniAbita partecipava con il 33% del Fondo Consortile, ha negli scorsi esercizi realizzato le opere di bonifica, conclusi nel 2015.

Nel febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione di UniAbita ha valutato l'investimento in Gerenzano poco profittevole e ha deciso di uscirne, trovando un accordo con l'altro principale proprietario, Delta Ecopolis: a questo veniva rilasciata apposita procura per la realizzazione dell'intervento in autonomia, anche sulla quota di area di spettanza della Cooperativa e veniva siglato un contratto preliminare, che prevedeva la cessione dell'area al valore di Euro 542.000, non appena l'intervento fosse stato realizzato; un acconto di Euro 190.000 veniva incassato alla firma del preliminare.

Nel corso del 2020 Delta Ecopolis ha manifestato l'intenzione di acquistare subito l'area e non attendere la fine dell'intervento, con tempi di conclusione molto lunghi: in cambio ha chiesto uno sconto rispetto al prezzo previsto. Fatte le dovute valutazioni, sono stati modificati gli estremi del precedente accordo, definendo tempi certi di rogito entro settembre 2021 ed un valore di acquisto di Euro 460.000 (importo dato dall'attualizzazione del precedente prezzo di vendita in un arco di tempo di 8 anni): questo bilancio già riflette la nuova valorizzazione dell'area.

- Via San Martino – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 102.913, invariata rispetto al 2018), identifica un intervento edificatorio ultimato nel 2014 dal Consorzio Co.C.E.C., per il quale a UniAbita competeva la commercializzazione di 7 appartamenti e 19 box. Mentre gli appartamenti sono stati tutti assegnati e rogitati, restano ancora 2 box invenduti e 1 assegnato ma da rogitare;

- Via Matteotti – CF Gomme – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 9.542.922, invariata rispetto al 2019), si riferisce al valore di un'area in Via Matteotti, acquisita nel 2010 ed il cui sviluppo sarà compiuto nei prossimi anni insieme ad altre cooperative;

- Isola Del Bosco (via Puricelli Guerra, 90) – Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 4.348.291, contro Euro 3.167.946 al 31 dicembre 2019), si riferisce ad un intervento edilizio per la realizzazione di 13 appartamenti e 16 box. Il progetto nasce nel 2010, con l'acquisto di uno stabile in via Puricelli Guerra; nel 2016 sono stati avviati i lavori di demolizione del precedente immobile e la realizzazione della nuova palazzina. A seguito di problemi burocratici con l'Amministrazione Comunale, i lavori di costruzione sono iniziati solo a fine 2018, sotto la denominazione di “Firmati UniAbita”, con un profilo progettuale e realizzativo completamente nuovi rispetto al passato: seguendo questa nuova impostazione, all'intervento è stata data una denominazione evocativa quale “Isola del Bosco”.

In chiusura di bilancio 2020 l'intervento è quasi ultimato (la fine lavori sarà all'inizio del mese di marzo 2021): purtroppo il periodo di lockdown della primavera 2020 e la successiva ripartenza, avvenuta con lentezza a seguito delle difficoltà di approvvigionamento dei fornitori, hanno prorogato la fine dell'intervento di oltre 6 mesi. Fortunatamente non ne hanno risentito le assegnazioni: a dicembre 2020 risultano assegnati 12 alloggi e 13 box, pari al 90% del valore di vendita. L'ultimo appartamento libero è stato assegnato ad inizio 2021;

- Via Picasso – Cinisello Balsamo (rimanenza di Euro 274.172 al 31 dicembre 2020, invariata rispetto al 2019), si tratta di un intervento la cui costruzione, avviata nel 2013, si è conclusa a fine 2015. Sono stati realizzati 6 appartamenti, tutti assegnati, di cui uno ancora da rogitare insieme al proprio box pertinenziale;

- Via Libertà - Monza (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 1.046.196, contro un saldo di Euro 1.536.060 risultante nel Bilancio 2019), si riferisce ad un intervento consistente nella realizzazione di 123 appartamenti e 188 box. Sono stati complessivamente rogitati 120 appartamenti e 166 box. Nel 2014 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di destinare a patrimonio e mettere in affitto 25 box: 8 di questi sono già stati assegnati in vendita a soci tra 2015 e 2020. A chiusura del bilancio 2020 restano a rimanenza rispettivamente 4 appartamenti, 2 assegnati (uno dei quali assegnato con patto di futura vendita vincolante) e 2 attualmente liberi: uno di questi è un'unità immobiliare che era già stato contrattualizzata tramite un patto di futura vendita, ma, a causa di problemi economici dei soci, il rapporto è stato rescisso ed è ritornata nelle disponibilità della Cooperativa. Restano poi 5 box, di cui 3 assegnati;

- Via Martiri Palestinesi – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 1.571.064, invariato rispetto al 2019), si riferisce a un intervento realizzato dal Consorzio Co.C.E.C., avviato nel dicembre 2013 e finalizzato alla realizzazione di 16 alloggi e 19 box, di cui, rispettivamente, 8 e 9 di spettanza UniAbita. La particolarità di questo intervento, denominato Domus Ligna, è che è completamente realizzato in legno, attraverso soluzioni moderne ed ecologiche che consentono di sfruttare al meglio le doti di questa materia prima. I lavori, che si sarebbero dovuti concludere nel 2014, hanno subito significativi rallentamenti a causa dei problemi dell'impresa appaltatrice, che hanno portato ad una sua sostituzione; il cantiere si è chiuso nel 2017. Ad oggi si registra il rogito di due appartamenti e due box, mentre un altro alloggio con box è già stato assegnato. Il valore riportato a bilancio coincide con quello di vendita come da listino tutt'ora in essere;

- Via Falck – Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 250.837, contro un saldo di Euro 879.986 risultante nel Bilancio 2019) si riferisce alla ristrutturazione di un edificio da cui si sono ricavati 16 appartamenti e 25 box, oltre a spazi ceduti alla Fondazione La Pelucca per le proprie attività sociali. Al 31 dicembre 2020 sono stati assegnati tutti appartamenti e 23 box (solo 2 rimangono non assegnati), pari al 99% del valore di vendita: sono stati tutti rogati, tranne 1 appartamento e 2 box;

- Via Partigiani – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 1.122.760, contro un saldo di Euro 1.168.750 risultante nel Bilancio 2019), si tratta di un intervento realizzato dal Co.C.E.C., UniAbita si è occupata della vendita di 26 appartamenti, 12 box pertinenziali e 53 box inclusi nel Piano Urbano Parcheggi (PUP). A fine 2020 risultano assegnati 25 appartamenti (di cui 24 già rogati, 1 è oggetto di patto di futura vendita): purtroppo nel corso dell'esercizio è stato rilasciato un appartamento, anch'esso sottoposto a patto di futura vendita, in quanto il socio assegnatario è risultato inadempiente ed un magistrato ha deliberato il rilascio dell'immobile. Nel 2021 si sono concluse trattative per la sua riassegnazione a un nuovo socio, ad un valore in linea con il listino vendite. Sono stati assegnati 23 box (di cui 18 rogati ed uno assegnato con patto di futura vendita), mentre ne restano ancora invenduti 43 (di cui 41 ricompresi nel Piano Urbano Parcheggi);

- Via Marelli – Sesto San Giovanni (rimanenza di Euro 3.063.048 al 31 dicembre 2020, invariata rispetto all'anno precedente), il valore a rimanenza è dato da un immobile sito in via Marelli a Sesto San Giovanni;

Per quanto concerne i Prodotti finiti, ammontanti a Euro 287.396, contro un saldo di Euro 324.292 al 31 dicembre 2019, si precisa che:

- Beole 4 - Bollate (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 155.620, invariata rispetto al precedente esercizio), si riferisce ai diritti volumetrici, valutati al costo, derivanti da una convenzione urbanistica del 1994;

- Via Boccaccio, 411 - Sesto San Giovanni (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 108.025, contro un valore al 31 dicembre 2019 di Euro 144.921), si riferisce a 6 box ancora a rimanenza; 2 sono stati assegnati e rogati nel corso del 2020;

- Via Mozart, 13 – Cinisello Balsamo (rimanenza al 31 dicembre 2020 di Euro 18.503, invariata rispetto all'esercizio precedente) e via Marconi 121 – Cinisello Balsamo (Euro 5.248 al 31 dicembre 2020, anch'essa invariata): sono 2 unità commerciali, situate nei rispettivi stabili di proprietà di UniAbita e già presenti tra i beni a patrimonio. La classificazione tra le rimanenze al valore originario di carico è dovuta alla stipula di due contratti di godimento con promessa di acquisto futura: non potendo più considerare questi beni come investimenti durevoli, vengono classificati tra le merci in attesa di vendita.

Per quanto concerne le Merci, si precisa che la rimanenza, ammontante a Euro 649.497, è costituita da 5 appartamenti ubicati presso il Villaggio Borgo Magliano in Magliano in Toscana, valutati al costo di acquisizione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante presentano una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio pari a Euro 972.326:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.990.297	5.962.623	(972.326)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo dei crediti iscritti nell'attivo circolante al 31/12/2020 risulta così suddiviso secondo scadenza:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.036.642	(726.742)	4.309.900	2.742.635	1.567.265
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	216.491	(15.691)	200.800	200.800	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	234.863	(125.411)	109.452	109.452	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	27.342	(2.103)	25.239		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	447.285	(102.379)	344.906	323.588	21.318
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.962.623	(972.326)	4.990.297	3.376.475	1.588.583

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2020, pari a Euro 4.645.391, sono così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Verso clienti per locazioni, assegnazioni in godimento e proprietà	4.342.309
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.599.674)
Totale crediti verso clienti entro 12 mesi	2.742.635
Verso clienti per contratti di assegnazione	1.567.265
Totale crediti verso clienti oltre 12 mesi	1.567.265
Quality Living Service R.L.	125.477
Consorzio Casatua	75.323
Totale imprese collegate entro 12 mesi	200.800
Erario c/iva	49.944
Ritenute d'acconto	8
Crediti verso erario per interessi iva	59.500
Totale crediti verso erario entro 12 mesi	109.452
Imposte anticipate	25.239
Totale Imposte anticipate entro 12 mesi	25.239
Totale crediti di ammontare rilevante	4.645.391

I crediti verso altri al 31/12/2020, pari a Euro 344.906 risultano così suddivisi per scadenza:

Descrizione	Importo
Contributi Gestione Servizi Energetici (GSE)	9.644
CCFS Deposito ordinario	6.973
Verso società di recupero crediti	82.990
Anticipo a fornitori	45.600
Caparre per acquisto aree	50.000
Credito verso Inail	10.570
Credito verso Inps	69
Altri crediti	117.742
Totale crediti verso altri entro 12 mesi	323.588
Depositi cauzionali	21.318
Totale crediti verso oltre 12 mesi	21.318
Totale crediti verso altri	344.906

I Crediti entro 12 mesi sono iscritti al loro presumibile valore di realizzo, opportunamente adeguati attraverso lo stanziamento di appositi fondi svalutazione. Non è stato utilizzato il criterio del costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza è di scarso rilievo.

I crediti oltre i 12 mesi sono stati attualizzati, in quanto da contratto con i clienti non viene applicato alcun interesse: pertanto è stato applicato il principio di attualizzazione, utilizzando come tasso il Costo Medio per il Reperimento di Liquidità Interna in essere al momento dell'apertura del credito, dato dal rapporto tra la sommatoria degli interessi passivi maturati su mutui e prestito sociale e dei costi accessori su finanziamenti esterni e la sommatoria dei debiti su mutui residui e prestito sociale, compresa la capitalizzazione degli interessi sul prestito stesso.

Si segnala che sono stati soggetti ad attualizzazione solo i crediti maturati dopo il 1° gennaio 2016, come previsto dall'OIC 15.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.309.900	4.309.900
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	200.800	200.800
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	109.452	109.452
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	25.239	25.239
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	344.906	344.906
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.990.297	4.990.297

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

Non sono presenti crediti iscritti nell'attivo circolante che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019	1.549.408		1.549.408
Utilizzo nell'esercizio	281.310		281.310
Accantonamento esercizio	331.576		331.576
Saldo al 31/12/2020	1.599.674		1.599.674

Sui crediti scaduti è applicato un tasso d'interesse di mora del 5,20%.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, ammontanti a Euro 7.037.537, non registrano variazioni rispetto al precedente esercizio:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.037.537	7.037.537	

Il saldo al 31/12/2020 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	6.092	0	6.092
Altri titoli non immobilizzati	7.031.445	0	7.031.445
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	7.037.537	0	7.037.537

Le Altre partecipazioni non immobilizzate sono costituite da (i) n. 140 azioni della Banca Popolare di Sondrio, di cui n. 100 acquistate nel 2006 e n. 40 sottoscritte nel 2009; (ii) n. 200 azioni della BCC di Cernusco sul Naviglio acquistate

nel 2015, ora BCC Milano. Dette azioni, così come i titoli e le obbligazioni bancarie classificate negli Altri Titoli non Immobilizzati, come già evidenziato nella prima parte della presente Nota Integrativa, concernente i criteri di valutazione, sono stati valutati al minore tra il valore di carico e quello presunto di realizzo desunto dal mercato dei titoli. Gli Altri Titoli non Immobilizzati pari a Euro 7.031.445 sono costituiti da due obbligazioni Unipol acquistate nel 2016, una del valore di Euro 6.000.000 scadente a settembre 2022 con un tasso annuo del 2.75% e l'altra dal valore di Euro 1.000.000 scadente a settembre 2025 con un tasso annuo del 3%, e da un fondo di investimento azionario per Euro 31.445.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono costituite da depositi liberi di conto corrente tenuti presso istituti di credito. Rispetto al precedente anno si registra un aumento di Euro 9.578.132:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
37.074.270	27.496.138	9.578.132

Il saldo al 31/12/2020 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	27.496.049	9.539.404	37.035.453
Denaro e altri valori in cassa	89	38.728	38.817
Totale disponibilità liquide	27.496.138	9.578.132	37.074.270

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

Ratei e risconti attivi

I Ratei e risconti attivi rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 144.413:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
491.897	636.310	(144.413)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione sono riportati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	54.772	(50.238)	4.534
Risconti attivi	581.538	(94.175)	487.363
Totale ratei e risconti attivi	636.310	(144.413)	491.897

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

Descrizione	Importo
Ratei proventi su titoli	4.534
Totale ratei attivi	4.534
Risconti canonici di godimento/locazione	7.976
Risconti manutenzione macchine d'ufficio	6.387

Descrizione	Importo
Risconti assistenza software/internet	10.194
Risconti assicurazioni	56.160
Risconti noleggi stampanti/cellulari/computer	10.293
Risconti spese legali/notarili	5.911
Risconti manutenzione ascensori	12.480
Risconto realizzazione ristrutturazioni su immobili	357.706
Risconti ex Borgo Magliano	17.300
Altri risconti attivi	2.956
Totale risconti attivi	487.363
Totale ratei e risconti attivi	491.897

Al 31/12/2020 si annovera la presenza di risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni, per un valore pari a Euro 238.470, relativi alla ristrutturazione delle facciate dell'immobile in via Matteotti a Cinisello Balsamo.

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c).

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2020 ammonta complessivamente a Euro 280.956.490, mentre al 31 dicembre 2019 il suo saldo ammontava a Euro 281.741.253, registrando pertanto una diminuzione di Euro 784.763:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
280.956.490	281.741.253	(784.763)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Di seguito illustriamo dettagliatamente le variazioni intervenute nelle singole voci:

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	6.112.603	74.057	320.036		5.866.624
Riserve di rivalutazione	238.949.860	-	-		238.949.860
Riserva legale	13.481.268	-	-		13.481.268
Riserve statutarie	19.489.533	30.750	889.610		18.630.673
Altre riserve					
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	-	-		4.271.576
Varie altre riserve	326.023	-	-		326.023
Totale altre riserve	4.597.599	-	-		4.597.599
Utile (perdita) dell'esercizio	(889.610)	(569.534)	(889.610)	(569.534)	(569.534)
Totale patrimonio netto	281.741.253	(464.727)	320.036	(569.534)	280.956.490

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	200.675
9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348
Totale	326.023

La variazione negativa del patrimonio netto rispetto al precedente esercizio si è prodotta per il combinato effetto della perdita dell'esercizio corrente per Euro 569.534, della riduzione del Capitale Sociale per Euro 245.979 e dalla variazione positiva delle riserve statutarie per Euro 30.750, data dalla registrazione delle 205 tasse di ammissione pagate dai nuovi soci nel corso dell'anno.

Il numero complessivo dei soci in essere al 31 dicembre 2020 è 18.482 (di cui soci prestatori 7.909), mentre al 31 dicembre 2019 il numero totale era 18.513. Il numero totale delle quote sottoscritte al 31 dicembre 2020 risulta così composto:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
n. 43.746 quote da Euro 2,58	112.865

Descrizione	Saldo 31/12/2020
n. 3.235 quote da Euro 15,49	50.110
n. 124.438 quote da Euro 25,82	3.212.989
n. 49.813 quote da Euro 50,00	2.490.650
N. 1 quote da Euro 10,32	10
N. totale quote 229.281 per un controvalore pari a	5.866.624

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
Capitale	5.866.624	B	5.866.624	-
Riserve di rivalutazione	238.949.860	B	238.949.860	-
Riserva legale	13.481.268	B	13.481.268	-
Riserve statutarie	18.630.673	B	18.630.673	4.926.949
Altre riserve				
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	4.271.576	B	4.271.576	-
Varie altre riserve	326.023	B	326.023	-
Totale altre riserve	4.597.599		4.597.599	-
Totale	281.526.024		281.526.024	4.926.949
Quota non distribuibile			281.526.024	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)	200.675	B	200.675
9) Riserva indivisibile disinquinamento fiscale	125.348	B	125.348
Totale	326.023		

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

UniAbita è una cooperativa a mutualità prevalente e tutte le riserve iscritte sono “indivisibili”. Pertanto dette riserve non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento. Se in futuro venissero costituite riserve divisibili collegate all'esistenza di strumenti finanziari partecipativi di soci finanziatori, tali riserve sarebbero divisibili, come previsto dallo Statuto (art. 15.3).

In caso di scioglimento e liquidazione della Cooperativa, il patrimonio residuo risultante dal Bilancio Finale di Liquidazione – dedotte le somme necessarie al rimborso del Capitale Sociale e dei dividendi eventualmente maturati – è devoluto al Fondo Mutualistico per lo Sviluppo della Cooperazione istituito dalla Lega Nazionale Cooperative e Mutue ai sensi dell'art. 11 della Legge 31/01/1992 n. 59, come previsto dallo Statuto (art. 40.2).

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

La società non presenta detta voce.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
(L.576/75)	318.597	-
(L.72/83)	2.878.310	-
(L.74/52)	174.892	-
(D.lgs. 185/2008)	235.578.061	-
Totale	238.949.860	-

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	6.428.866	13.481.268	265.343.458	(1.987.008)	283.266.584
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	62.487		96.341	(889.610)	(730.782)
- Decrementi	378.750		2.402.807	(1.987.008)	794.549
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				(889.610)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	6.112.603	13.481.268	263.036.992	(889.610)	281.741.253
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	74.057		30.750	(569.534)	(464.727)
- Decrementi	320.036		889.610	(889.610)	320.036
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(569.534)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	5.866.624	13.481.268	262.178.132	(569.534)	280.956.490

Riserve incorporate nel capitale sociale

La Società non presenta Riserve incorporate nel Capitale Sociale.

Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

La società non presenta detta voce.

Fondi per rischi e oneri

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

I Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a Euro 1.331.674, contro un saldo al 31 dicembre 2019 pari a Euro 1.976.267, registrando una diminuzione di Euro 644.593:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.331.674	1.976.267	(644.593)

Nel corrente esercizio questo saldo è così suddiviso:

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	378.439	1.597.828	1.976.267
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	-	644.593	644.593
Totale variazioni	-	(644.593)	(644.593)
Valore di fine esercizio	378.439	953.235	1.331.674

Come già rilevato nella nota integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2014, il Fondo imposte di Euro 378.439 è relativo al noto contenzioso con l'Agenzia delle Entrate che riguarda principalmente l'IVA e, secondariamente, le imposte IRAP e IRES. Più precisamente il fondo copre quanto, molto prudenzialmente, si stima di dover corrispondere a fronte delle pretese dell'Agenzia afferenti queste ultime imposte, ritenendo del tutto remota, per quanto si dirà infra, l'ipotesi che UniAbita risulti soccombente al termine dell'iter giudiziario in corso. Le vicende concernenti il contenzioso IVA sono di seguito descritte. Prima del 4 luglio 2006 - entrata in vigore del decreto Visco - Bersani (D.L. 223 del 4/7/2006 convertito nella L. 248/2006) che aveva introdotto un regime di esenzione IVA per talune tipologie di immobili - UniAbita aveva effettuato, ritenendola vantaggiosa, un'operazione di acquisto di unità abitative per assegnarle in proprietà ai soci. In particolare nel primo semestre del 2006 aveva acquisito da Intesa Leasing S.p.A. n. 64 appartamenti siti in Magliano in Toscana per Euro 10 milioni circa, di cui IVA per Euro 1,6 milioni circa.

L'acquisto dei predetti immobili era stato assoggettato a IVA e anche la vendita lo sarebbe stato se non fosse stato emesso il citato Decreto Visco - Bersani. La vendita con IVA avrebbe reso interamente detraibili l'IVA stessa pagata da UniAbita su detto acquisto.

Successivamente all'entrata in vigore del citato Decreto Visco - Bersani, UniAbita ha venduto gran parte dei predetti immobili abitativi in regime di esenzione IVA, conformemente a quanto prescritto dal Decreto stesso.

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate ha dato a questa modifica normativa (vendita in esenzione IVA) una interpretazione penalizzante per il contribuente e dunque anche per UniAbita: secondo l'Agenzia, l'IVA pagata sull'acquisto degli immobili sarebbe da considerare indetraibile, cioè non recuperabile (costituendo così un costo per UniAbita), per effetto del nuovo regime di esenzione applicato alle vendite degli stessi. L'interpretazione data dall'Agenzia è smentita dalla Legge di Conversione di detto Decreto che - in accordo con i principi espressi dalla giurisprudenza comunitaria per garantire la tutela del legittimo affidamento - ha mitigato i suddetti effetti rendendo detraibile l'IVA pagata sui fabbricati posseduti al 4 luglio 2006 (art. 35 comma 9 della Legge 223/2006).

Nell'incertezza, però, della nuova legge UniAbita, al fine di applicare il trattamento fiscale corretto, ha consultato alcuni dei più autorevoli esperti fiscali. In particolare, UniAbita, confortata dai pareri ricevuti, ha portato in detrazione l'IVA relativa agli acquisti dei predetti immobili avvenuti in data antecedente al 4 luglio 2006.

In data 12 luglio 2010 la Direzione Provinciale di Monza e della Brianza iniziava una verifica fiscale a carico di UniAbita. La stessa si concludeva con il rilascio del PVC (Processo Verbale di Contestazione) il 29 settembre 2010.

Con il PVC Processo Verbale di Costatazione, la Direzione Provinciale di Monza ha mosso a UniAbita diversi rilievi sostanziali tra i quali il più significativo è stato quello relativo all'IVA, a suo giudizio indebitamente detratta per circa 1,6 milioni di Euro, in violazione dell'art. 19 e 19 bis c. 2 DPR 633/72. I verbalizzanti hanno applicato alla lettera la circolare del 1° marzo 2007 emessa dalla stessa Agenzia delle Entrate.

UniAbita ha incaricato per farsi assistere in ambito processuale lo Studio Legale Tributario Salvini Escalar & associati, fondato da F. Gallo, Studio particolarmente esperto in procedure e attività afferenti il contenzioso tributario.

In data 28 giugno 2011 UniAbita, avvalendosi dei diritti previsti dallo Statuto del Contribuente, presentava, attraverso l'Avvocato Livia Salvini, partner di detto Studio e i Dottori Renato Portale e Cesare Meregalli, le proprie osservazioni

all'Agenzia per raggiungere un accordo. L'Agenzia rimaneva inflessibile soprattutto sulla detraibilità dell'IVA richiamando il principio che non è intervenuta alcuna disposizione di esclusione specifica, rispetto alla circolare interpretativa del 1° marzo 2007 sopra citata. L'accordo non veniva raggiunto.

In data 30 gennaio 2012 UniAbita, assistita dall'Avvocato Salvini, dal Dr. Portale e dal Dr. Meregalli presentava ricorso all'Amministrazione. La Commissione di primo grado accoglieva il ricorso, rigettando tutti i rilievi in materia di IVA e accogliendo solo alcuni rilievi in tema di IRES esposti nel PVC, e depositava la sentenza il 13 novembre 2012. L'Amministrazione ricorreva in appello. La Commissione Regionale Tributaria accoglieva il ricorso in appello e confermava la quasi totalità dei rilievi esposti nel PVC. La stessa sentenza è stata deposita il 12 maggio 2014. Contro la sentenza di secondo grado UniAbita - ottenuto un parere pro-veritate, sottoscritto dai predetti Avvocato Salvini, dott. Portale e Dott. Meregalli, che in merito alla legittimità della detrazione IVA recita testualmente "...si può ritenere remota, secondo la terminologia e il significato ad essa assegnato dai principio contabili..., in relazione alla qualificazione e alla graduazione del rischio, l'eventualità che la Società possa rimanere definitivamente soggetta al recupero delle suddette imposte a seguito di soccombenza in sede contenziosa." – ricorreva in Cassazione e contestualmente chiedeva alla Commissione Regionale la sospensione del pagamento delle imposte. A suo tempo era stata rilasciata da parte della Banca Popolare di Sondrio una polizza fideiussoria sine die a favore dell'Agenzia delle Entrate a garanzia del contenzioso pari a Euro 5,2 milioni per avere chiesto e ottenuto un rimborso IVA di 9 milioni nel 2013.

Nonostante fosse stata prodotta la citata polizza fideiussoria, il 12/09/2014 è pervenuta da Equitalia la cartella di immissione a ruolo per un importo totale di Euro 5 milioni così composto:

Descrizione	
IVA indetraibile (cioè non ritenuta rimborsabile)	1.671.920
IRES	166.204
IRAP	26.265
Totale imposte (A)	1.864.389
Sanzioni pecuniarie (circa 133% di A)	2.482.723
Interessi (circa 27% di A)	494.726
Aggio – Compenso all'Esatri (circa 12% di A)	225.145
Totale sanzioni, interessi e aggio (B) (circa 171% di A)	3.195.792
Totale complessivo (C) = A+B (circa 271% di A)	5.066.984

In relazione a quanto sopra, l'Agenzia ha emesso in data 17 novembre 2014 una ordinanza di sospensione del pagamento della suddetta cartella.

In merito agli Altri fondi, ammontanti a Euro 953.235, si rileva l'utilizzo di parte degli accantonamenti presenti nel bilancio al 31 dicembre 2019 per complessivi Euro 644.593.

Il movimento più significativo è stato, per Euro 504.653, l'uso del fondo, stanziato nel 2016, per tutelarsi da potenziali perdite derivanti dalla svalutazione della rimanenza proveniente dalla controllata Immobiliare CFG. In chiusura del proprio bilancio 2019 (quando il bilancio di UniAbita era già chiuso ed approvato), i soci di Immobiliare CFG deliberavano in merito alla svalutazione della rimanenza dell'area di via Matteotti a Cinisello Balsamo: il valore a metro quadro di SLP passava da Euro 1.049 a Euro 890 (in linea con il valore che UniAbita ha nella propria contabilità), producendo una perdita di bilancio di Euro 1.583.818. Con una partecipazione dell'80%, UniAbita si è fatta carico di una perdita di Euro 1.267.054, di cui solo euro 246.000 già stanziato nel precedente bilancio: su quello in corso impatta così una perdita di euro 1.021.054. Dato che la perdita deriva dalla svalutazione della rimanenza, si decide di utilizzare la quota di fondo accantonata per Euro 504.653, così che la perdita effettiva su questo bilancio si riduce a Euro 516.401.

La seconda variazione significativa del Fondo Rischi è, per Euro 139.094, l'utilizzo di parte dello stanziamento, fatto nel 2018 per Euro 350.000, per far fronte agli accertamenti IMU eseguiti dal Comune di Sesto San Giovanni sugli anni 2014 – 2017 riguardanti l'area di Bergamella. Nel novembre 2018 UniAbita ricevette una cartella di accertamento sull'IMU pagata nel 2013, nella quale veniva contestato il valore dell'area utilizzato dalla Cooperativa per la determinazione dell'imposta. Vale la pena ricordare che, con l'introduzione dell'IMU, i terreni edificabili devono essere valutati al "loro valore di mercato": dato che nel 2012 UniAbita aveva venduto a due operatori diversi sia il lotto G-H (edilizia libera) che due terzi del lotto F (edilizia convenzionata), l'Amministrazione Comunale utilizzò tali valori per valutare le aree ancora di proprietà della Cooperativa. Ne derivò perciò un importo di gran lunga superiore a quello storico da sempre utilizzato per il calcolo dell'imposta. Prontamente furono attivati i contatti con gli Uffici Tributi e Tecnico, decidendo di aprire un procedimento di accertamento con adesione e chiarire con i tecnici comunali un valore delle aree coerente e soddisfacente per entrambe le parti. Al termine di un lungo percorso di confronto, a marzo 2019 si

giunse alla determinazione della maggiore IMU che UniAbita avrebbe dovuto corrispondere per l'anno 2013, cioè Euro 120 mila come differenza di imposta, Euro 20 mila per sanzioni ed euro 4 mila per interessi su ritardati pagamenti, per un totale di circa Euro 144 mila: questi importi furono stanziati tra i debiti in chiusura di bilancio al 31 dicembre 2018. Come già si prevedeva, nel 2019 un identico procedimento è stato avviato anche per l'anno 2014, dato che UniAbita possedeva le stesse aree e che l'immobile sito sul lotto A-B era ancora in costruzione. Venne perciò stanziato un fondo rischi, che prudenzialmente fu fissato ad Euro 350.000.

Il 21 novembre 2019 è stato firmato con il Dirigente dell'Ufficio Tributi il verbale di accertamento per l'anno 2014, fissando in euro 153.068 l'ammontare da versare, dato da maggior imposta per Euro 128.890, sanzioni per Euro 21.482 e interessi per Euro 2.696. Rispetto al fondo rischi del 2018, risultavano stanziati Euro 132.466, mentre Euro 20.602 erano maggiori oneri non previsti, dovuti da una parte ad una sottostima dello stanziamento precedente e dall'altra (Euro 1.022) a minori versamenti che il Comune ha valutato anche sull'area di via Falck 44.

Nel 2020 una medesima procedura si è ripetuta per l'anno di imposta 2015: il 4 novembre 2020 è stato siglato un nuovo atto di accertamento, che quantifica in Euro 139.094 l'importo da versare, dato da differenza di imposta per Euro 117.622, sanzioni per Euro 19.603 e interessi per Euro 1.869: essendo il fondo residuo (Euro 249.697) capiente rispetto a quanto emerso, è stato parzialmente utilizzato. Al 31 dicembre 2020 restano allocati euro 110.603, che si ritiene sufficienti per quanto emergerà dai controlli sugli anni 2016 e 2017.

La terza e ultima variazione è per costi pervenuti dall'ultimazione delle urbanizzazioni del comparto Bicocca per Euro 846: rispetto agli originali Euro 750.000, ne rimangono stanziati Euro 742.632.

In conclusione, alla data del 31 dicembre 2020 la voce Altri fondi può così essere sintetizzata:

- dal residuo dell'originale stanziamento effettuato nel 2012 (euro 750.000) per Euro 742.632, afferente gli oneri che si stima di sostenere per opere di urbanizzazione, relative all'iniziativa "Bicocca";
- dall'accantonamento del 2016 per potenziali perdite sulla rimanenza di Monza, via Monte Pasubio, per Euro 100.000;
- per i rischi derivanti dall'accertamento sulla differenza di IMU versata tra 2015 e 2017 per i lotti dell'area di Bergamella e per le aree Falck 44 e Puricelli Guerra: rispetto all'originario stanziamento di Euro 350.000 rimangono in essere Euro 110.603.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di Fine Rapporto ammonta a Euro 1.395.977, mentre al 31 dicembre 2019 il suo saldo ammontava a Euro 1.356.711, registrando pertanto un aumento di Euro 39.266:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.395.977	1.356.711	39.266

Il trattamento di fine rapporto accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa, al netto degli anticipi corrisposti a favore dei dipendenti in forza al 31/12/2020 e corrisponde alla somma delle indennità maturate da ciascun dipendente fino alla predetta data e dalle indennità maturate nel 2020 per i dipendenti (la quasi totalità) che hanno optato di mantenere tali indennità presso la Cooperativa.

L'utilizzo del fondo è relativo sia a cessazioni del rapporto di lavoro che ad anticipazioni ai sensi della Legge n. 297 del 29 maggio 1982. Tale utilizzo comprende altresì la quota maturata – afferente i dipendenti che hanno optato per una forma pensionistica complementare – che è stata iscritta tra gli Altri debiti. In merito si rammenta che con il Decreto Legislativo n.252 del 5 dicembre 2005 è iniziato il processo di riforma della previdenza complementare, la cui operatività è stata anticipata al 1° gennaio 2007 dalla Legge Finanziaria 2007. L'intera riforma ruota attorno alla destinazione del trattamento di fine rapporto (TFR). Il TFR maturato a decorrere dal 1° gennaio 2007 viene conferito alle forme pensionistiche complementari, salva diversa esplicita volontà del lavoratore dipendente.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.356.711
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	145.092
Utilizzo nell'esercizio	105.826

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Totale variazioni	39.266
Valore di fine esercizio	1.395.977

Debiti

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

I Debiti ammontano complessivamente a Euro 205.278.476 mentre al 31 dicembre 2019 il loro saldo ammontava a Euro 205.736.300, registrando conseguentemente un decremento di Euro (457.824):

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
205.278.476	205.736.300	(457.824)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	117.033.893	213.740	117.247.633	74.008.207	43.239.426	27.414
Debiti verso banche	71.457.079	(1.618.792)	69.838.287	9.999.454	59.838.833	32.219.949
Debiti verso altri finanziatori	4.543.901	235.708	4.779.609	3.101.131	1.678.478	-
Acconti	3.262.578	(485.010)	2.777.568	2.777.568	-	-
Debiti verso fornitori	7.280.867	752.975	8.033.842	8.033.842	-	-
Debiti verso imprese controllate	1.825	185.457	187.282	187.282	-	-
Debiti verso imprese collegate	60.686	(19.325)	41.361	41.361	-	-
Debiti tributari	465.367	(19.609)	445.758	445.758	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.733	(63.351)	86.382	86.382	-	-
Altri debiti	1.480.371	360.383	1.840.754	1.840.754	-	-
Totale debiti	205.736.300	(457.824)	205.278.476	100.521.739	104.756.737	32.247.363

I Debiti verso soci per finanziamenti sono costituiti dal "Prestito Sociale", ovvero dai prestiti effettuati dai soci alla Cooperativa con restituzione a richiesta (ordinari) oppure dopo un periodo minimo di due anni (vincolati). Al 31 dicembre 2020 il Prestito Sociale ammonta a Euro 117.247.633, di cui Euro 74.008.207 esigibile entro l'esercizio successivo, contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 117.033.893, di cui Euro 78.373.662 esigibile entro 12 mesi. I Debiti verso soci per finanziamenti esigibili oltre l'esercizio successivo, al 31 dicembre 2020, ammontano a Euro 43.239.426, di cui Euro 27.414 scadenti oltre i cinque anni.

Di seguito viene elencato l'andamento del Prestito Sociale degli ultimi 10 anni, espresso in migliaia di Euro, suddiviso tra ordinario e vincolato.

Anno	Ordinario	Vincolato	Totale
2011	81.708	56.235	137.943
2012	73.803	62.940	136.743
2013	72.528	71.111	143.639
2014	73.330	75.984	149.314
2015	75.968	64.671	140.639

2016	73.134	60.105	133.239
2017	68.663	55.078	123.741
2018	66.597	50.102	116.699
2019	63.571	53.463	117.034
2020	64.461	52.787	117.248

Il saldo del prestito sociale al 31 dicembre 2020 viene così suddiviso per scadenza:

	Scadenza 2021	Scadenza oltre 2021	Con clausola di Postergazione
Scadenza 2021	9.547.090		-
Scadenza 2022		16.174.569	-
Scadenza 2023		16.219.400	-
Scadenza 2024		10.547.392	-
Scadenza 2025		244.582	-
Scadenza 2026		11.021	-
Scadenza 2028		15.048	-
Scadenza 2029		4.937	-
Scadenza 2030		2.960	-
Scadenza 2031		16.912	-
Scadenza 2032		2.605	-
Totale Prestiti vincolati	9.547.090	43.239.426	-
Prestiti ordinari			
Con restituzione senza vincolo	64.461.117	-	-
Totale prestiti verso soci	74.008.207	43.239.426	-

Il Prestito Sociale è disciplinato da apposito Regolamento e viene effettuato nei limiti ed alle condizioni previste dalle disposizioni di legge. Nella tabella seguente vengono riportati i dati per il calcolo dell'entità massima del Prestito Sociale, determinata secondo le disposizioni fissate dalla Banca d'Italia per i soggetti diversi dalle banche.

Schema dimostrativo compatibilità limiti Prestito Sociale (circolari del 2 dicembre 1994 della Banca d'Italia e del 19/7/2005 del C.I.C.R.)			
Patrimonio Netto al 31 dicembre 2019			281.741.253
A) Totale patrimonio di riferimento	281.741.253	per tre volte	845.223.759
B) Ammontare complessivo del Prestito Sociale			117.247.633
Differenza (A-B)			727.976.126

Il rapporto tra il Prestito Sociale (B) di Euro 117.247.633 e il patrimonio di riferimento (A) di Euro 845.223.759, determinato secondo lo schema sopra illustrato, pari a 0,14, è conforme alla Circolare della Banca d'Italia a tutela dei soci finanziatori e di molto inferiore al limite di 3.

Secondo quanto previsto dal "Provvedimento recante disposizioni per la raccolta del risparmio da soggetti diversi dalle banche", emesso da Banca d'Italia nel novembre 2016, le società, che sono esonerate dall'obbligo di redigere il bilancio consolidato, devono considerare il Patrimonio Netto individuale rettificato degli effetti con società partecipate che sarebbero state elise qualora fosse stato redatto il bilancio consolidato. Nel caso specifico di UniAbita, le operazioni con le società che avrebbero potuto essere incluse all'interno del perimetro risultano essere non significative e produrrebbero un effetto sostanzialmente nullo sul patrimonio netto della Cooperativa.

In merito al cosiddetto "vincolo di liquidità" riferito al Prestito Sociale, si rileva che il rapporto al 31/12/2020 determinato, come suggerito da Legacoop, ponendo al numeratore le risorse liquide e/o assimilabili alla liquidità, ammontanti a Euro 47.488.282 – costituite da depositi bancari e postali, titoli a reddito fisso non immobilizzati e crediti esigibili entro l'esercizio successivo – e al denominatore il Prestito sociale ammontante a Euro 117.247.633, risulta pari al 40,50%.

I Debiti verso banche per mutui e altri finanziamenti ammontano complessivamente ad Euro 69.838.287, mentre al 31 dicembre 2019 il loro saldo ammontava a Euro 71.457.079, registrando conseguentemente un decremento di Euro 1.618.792. Di seguito il dettaglio della voce in migliaia di euro:

Banca erogante tipo rata	Debito residuo 31 /12/2019	Debito residuo 31 /12/2020	Rimborsi entro 12 mesi	Scadenza
Intesa n...7746	4.183	4.183	296	2027
Intesa n...0988	205	202	9	2032
Bcc n... 3002	-	1.200	798	2022
Bper n... 9896	-	1.500	-	2026
Intesa n... 3307	-	1.500	-	2026
Bcc n... 7607	-	1.000	60	2025
Popolare Sondrio	6.004	-	-	
Bper (Ex Unipol 1217)	11.114	-	-	
Bper (Ex Unipol 1216)	10.010	-	-	
Bcc Maremmano	145	-	-	
Bcc n...4382	1.109	1.109	30	2024
Intesa n...1825	1.032	1.010	23	2040
Intesa n...4830	919	623	188	2040
Credem n...9661	524	475	149	2023
Creval n...2942	726	676	151	2023
Bcc n...9854	67	67	2	2035
Bper n...1564	1.956	537	102	2032
Bcc Cernusco sul N. n...6749	1.614	1.539	153	2026
Popolare Sondrio n...3584	4.238	4.151	176	2031
Bcc Carate n...0827	897	884	39	2031
Banco Desio n...0873	1.684	1.610	150	2026
Bcc n...8745	494	339	6	2042
Creval n. 657	586	586	21	2032
BPM n...8216 (Ex Credito Bergamasco)	317	67	2	2021
Ubi n...4764 (ex Bpci)	170	168	3	2042
Intesa n...2928	111	109	7	2028
Intesa n...7734	7.733	7.733	302	2032
Ubi n...6410	2.993	2.933	192	2028
Bcc n...7512	5.654	1.822	47	2046
Bcc n...3208	2.483	2.460	69	2036
Bcc n... 7600	-	552	31	2035
Intesa n...1348	2.116	2.116	39	2040
Bcc n...0262	1.220	-	-	
Bcc n...0425	1.153	2.435	29	2021
C/C Ipot. Popolare Sondrio n. 5370	-	5.992	5.992	
C/C Ipot. Bper n. 4675	-	10.000	333	2036
C/C Ipot. Bper n. 4671	-	10.260	600	2030
Totale	71.457	69.838	9.999	

L'ammontare del debito residuo al 31/12/2020 pari a Euro 69.838 migliaia è garantito da ipoteche per Euro 147.995 migliaia. La quota di debito esigibile oltre l'esercizio successivo, nel corrente esercizio, ammonta a Euro 59.838.833 di cui Euro 32.219.949 scadenti oltre i cinque anni.

I Debiti verso altri finanziatori ammontano complessivamente a Euro 4.779.609, mentre al 31 dicembre 2019 il loro saldo ammontava a Euro 4.543.901, registrando conseguentemente un incremento di Euro 235.708.

Tale voce comprende i debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali e i finanziamenti della Regione Lombardia. I debiti verso soci e clienti per depositi cauzionali, esigibili entro l'esercizio successivo, accolgono i versamenti effettuati dai soci per le unità assegnate in godimento e quelli dei clienti per le unità date in locazione. Ammontano ad Euro 3.101.131, contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 2.885.927 e registrano conseguentemente un aumento di Euro 215.204.

I finanziamenti della Regione Lombardia, esigibili oltre l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.678.478 contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 1.657.974. Si riferiscono a contributi ottenuti dalla Cooperativa Camagni Olmini, incorporata nel 2010, per la realizzazione degli interventi di Parpagliona e Fola: il contributo fu di Euro 2.226.143, che la Regione Lombardia erogò (decreto 50506 del 20/01/1998) per il 50% a fondo perduto e per il restante 50% (Euro 1.113.072) a titolo di finanziamento da rimborsare, maggiorato annualmente della rivalutazione ISTAT (secondo l'indice del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati) in un'unica soluzione, decorsi 30 anni dalla data di erogazione. Nell'esercizio 2020, così come per i passati esercizi, si è provveduto a iscrivere a Conto Economico la rivalutazione maturata, che per il corrente esercizio è risultata pari a Euro 20.504.

Gli Acconti, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 2.777.568, contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 3.262.578. Gli Acconti registrano conseguentemente un decremento di Euro 485.010 rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti dai versamenti effettuati da soci e clienti della Cooperativa per l'acquisto delle unità della proprietà "divisa".

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i debiti, aventi tutti una scadenza inferiore a 12 mesi, pertanto l'eventuale attualizzazione non avrebbe prodotto risultati significativi; inoltre i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono poco significativi. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

Anche i debiti verso collegate e controllate non sono soggetti ad attualizzazione o al criterio del costo ammortizzato, in quanto si tratta di debiti di natura commerciale, il cui pagamento sarà fatto nei primi mesi del 2021.

I Debiti verso fornitori, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 8.033.842 contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 7.280.867 e registrano conseguentemente un aumento di Euro 752.975. Comprendono:

- Debiti verso fornitori per fatture ricevute pari a Euro 4.118.629;
- Debiti verso fornitori per fatture da ricevere pari a Euro 2.691.174;
- Debiti verso fornitori per ritenute a garanzia pari a Euro 1.224.039.

I Debiti verso controllate esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 187.282 contro un saldo al 31/12/2019 di Euro 1.825, presentano un aumento pari a Euro 185.457 e si riferiscono per Euro 1.080 al debito verso il Consorzio il Sole, mentre per Euro 186.202 al debito verso Immobiliare CFG: quest'ultimo è dato per Euro 180.000 da quanto resta ancora da versare a titolo di capitale sociale sottoscritto (il saldo sarà fatto nel 2021), mentre l'importo di Euro 6.202 è dato dal credito maturato verso la controllata per il consolidamento della sua perdita fiscale per l'anno 2020, come si dirà meglio nella sezione "Debiti tributari".

I Debiti verso collegate, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 41.361 e sono relativi al Consorzio Co.C.E.C. per Euro 6.303 e al Consorzio Casatua per Euro 35.058. Rispetto al precedente esercizio registrano una diminuzione pari a Euro 19.325.

I Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo, ammontanti a Euro 445.758 contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 465.367, presentano una diminuzione di Euro 19.609.

Il saldo al 31/12/2020 risulta così formato:

- Euro 336.893 per ritenute operate sugli interessi riconosciuti ai soci;
- Euro 83.378 per ritenute operate su stipendi e compensi a terzi;
- Euro 581 per l'imposta sostitutiva inerente la rivalutazione del Tfr;
- Euro 5.537 per debito Irap;
- Euro 18.307 per debito Ires; come riportato sopra nella sezione "debiti verso controllate", questo importo si è in parte ridotto dopo che è stata incorporata la perdita fiscale maturata da Immobiliare CFG nell'esercizio 2020. Le due Società infatti hanno stabilito, a partire da questo esercizio, di aderire al regime di consolidato fiscale nazionale (artt. 117 e seguenti, Dpr 917/86), al quale partecipano UniAbita (in qualità di consolidante) e Immobiliare CFG S.r.l. (in qualità di consolidata). Per il corrente anno Immobiliare CFG ha ceduto al consolidato una perdita fiscale di Euro 25.841, dalla quale è maturato un debito verso la controllata di Euro 6.202;
- Euro 1.062 per altri tributi.

I Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 86.382, contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 149.733. Diminuiscono di Euro 63.351 rispetto al 2019. Accolgono principalmente i Debiti verso Inps e Inail per contributi maturati nell'esercizio e non ancora liquidati.

Gli Altri debiti, esigibili entro l'esercizio successivo, ammontano a Euro 1.840.754, mentre al 31 dicembre 2019 il loro saldo ammontava a Euro 1.480.371. Rispetto al precedente esercizio presentano un aumento pari a Euro 360.383.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Norvegia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	117.247.633	-	117.247.633
Debiti verso banche	69.838.287	-	69.838.287
Debiti verso altri finanziatori	4.779.609	-	4.779.609
Acconti	2.777.568	-	2.777.568
Debiti verso fornitori	8.033.842	-	8.033.842
Debiti verso imprese controllate	187.282	-	187.282
Debiti verso imprese collegate	41.361	-	41.361
Debiti tributari	445.758	-	445.758
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	86.382	-	86.382
Altri debiti	1.734.354	106.400	1.840.754
Debiti	205.172.076	106.400	205.278.476

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito i debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	117.247.633	117.247.633
Debiti verso banche	51.372.005	51.372.005	18.466.282	69.838.287
Debiti verso altri finanziatori	-	-	4.779.609	4.779.609
Acconti	-	-	2.777.568	2.777.568
Debiti verso fornitori	-	-	8.033.842	8.033.842
Debiti verso imprese controllate	-	-	187.282	187.282
Debiti verso imprese collegate	-	-	41.361	41.361
Debiti tributari	-	-	445.758	445.758
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	86.382	86.382
Altri debiti	-	-	1.840.754	1.840.754
Totale debiti	51.372.005	51.372.005	153.906.471	205.278.476

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Operazioni di ristrutturazione del debito

La società, a oggi, non ha posto in essere alcuna operazione di rinegoziazione del debito.

Ratei e risconti passivi

Ratei e i risconti passivi ammontano a Euro 5.204.707, contro un saldo al 31 dicembre 2019 di Euro 4.943.004, registrano pertanto un aumento pari a Euro 261.703.

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.204.707	4.943.004	261.703

Il saldo dei ratei e risconti al 31/12/2020 risulta così suddiviso:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	173.848	906.830	1.080.678
Risconti passivi	4.769.156	(645.127)	4.124.029
Totale ratei e risconti passivi	4.943.004	261.703	5.204.707

Ratei e risconti possono così essere dettagliati (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.):

Descrizione	Importo
Rateo 14° mensilità – Stipendi e contributi	79.020
Ratei su interessi c/c	180.686
Ratei su commissioni bancarie	35.763
Ratei pluriennali su interessi mutuo	736.993
Ratei acqua	48.216
Totale Ratei passivi	1.080.678
Risconto margine area "Bergamella"	1.447.193
Risconto ricavi Patto Futuro Vendita	1.639.936
Risconto canoni	953.319
Risconti canoni Patti Futura Vendita	83.581
Totale risconti passivi	4.124.029
Totale ratei e risconti passivi	5.204.707

Con la moratoria del pagamento di quote capitale e interessi per il 2020, a partire dal mese di marzo, non sono stati addebitati oneri finanziari sui conti correnti bancari. Per competenziare correttamente gli interessi passivi effettivamente maturati nell'esercizio, e che saranno rimborsati alle banche nei prossimi anni in base ai piani di ammortamento dei finanziamenti residui, al 31/12/2020 sono stati calcolati gli oneri passivi e stanziati come ratei passivi pluriennali: ammontano a Euro 736.993, e saranno rimborsati secondo piani di pagamento calcolati dagli istituti di credito. Le scadenze a breve e lungo di questo saldo possono così essere sintetizzate:

- ratei su interessi passivi 2020 da liquidare entro 12 mesi: Euro 94.666;
- ratei su interessi passivi 2020 da liquidare oltre 12 mesi: Euro 283.438;
- ratei su interessi passivi 2020 da liquidare oltre 5 anni: Euro 358.889.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Il Valore della produzione ammonta a Euro 19.722.736, mentre nel 2019 il suo saldo ammontava a Euro 20.843.401, registrando conseguentemente un decremento di Euro 1.120.665:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
19.722.736	20.843.401	(1.120.665)

Il saldo al 31/12/2020 risulta così ripartito:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	21.544.546	25.226.565	(3.682.019)
Variazioni rimanenze prodotti	(36.896)	5.248	(42.144)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(8.366.978)	(12.732.629)	4.365.651
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni		1.150.000	(1.150.000)
Altri ricavi e proventi	6.582.064	7.194.217	(612.153)
Totale	19.722.736	20.843.401	(1.120.665)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti tra:

terzi e soci:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	1.342.779	2.191.585	(848.806)
Vendite e prestazioni a soci	20.201.767	23.034.980	(2.833.213)
Totale	21.544.546	25.226.565	(3.682.019)

proprietà indivisa e divisa:

Categoria	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi indivisa	10.713.083	10.563.782	149.301
Ricavi divisa	10.831.463	14.662.783	(3.831.320)
Totale	21.544.546	25.226.565	(3.682.019)

Proprietà indivisa	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Canoni godimento alloggi e box (soci)	9.555.643	9.425.519	130.124
Canoni godimento vari (soci)	25.960	25.278	682
Canoni locazioni commerciali (non soci)	1.131.480	1.112.985	18.495
Totale ricavi indivisa	10.713.083	10.563.782	149.301
Proprietà divisa			
Ricavi vendita "Assegnazioni a soci"	10.620.163	13.584.183	(2.964.020)
Ricavi vendita "Assegnazioni a non soci"	211.300	1.078.600	(867.300)
Totale ricavi divisa	10.831.463	14.662.783	(3.831.320)
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.544.546	25.226.565	(3.682.019)

Le variazioni dei prodotti finiti e dei lavori in corso su ordinazione, nel corrente esercizio, vengono così ripartite:

Descrizione	31/12/2020
2) Variazioni dei Prodotti finiti	
Variazioni Boccaccio – Sesto San Giovanni	(36.896)
Totale Variazioni dei Prodotti finiti	(36.896)
3) Variazioni Rimanenze lavorazioni in corso di ordinazione	
Variazioni "Torricelli" – Cinisello Balsamo	(2.073.422)
Variazioni "Via Adriano" - Milano	(1.597)
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto D – Sesto San Giovanni	60.780
Variazioni "Bergamella Univillage" Lotto A-B – Sesto San Giovanni	(7.277.564)
Variazioni "Gerenzano" - Varese	(82.000)
Variazioni "Via Libertà" – Monza	(489.864)
Variazioni "Via Falck 44" – Sesto San Giovanni	(629.149)
Variazioni "Via Puricelli Guerra" – Sesto San Giovanni	1.180.345
Variazioni "Via Partigiani" – Cinisello Balsamo	(45.990)
Variazioni "Lumiere" - Milano	988.571
Variazioni "Via Boccaccio" – Sesto San Giovanni	2.912
Totale Variazioni Rimanenze lavorazioni in corso di ordinazione	(8.366.978)

La voce altri ricavi e proventi risulta così ripartita tra ricavi ordinari e ricavi straordinari:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Altri ricavi e proventi			
Ricavi ordinari			
Rimborso spese da soci e clienti	5.732.773	6.152.625	(419.852)
Proventi da risparmio energetico	99.630	92.467	7.163
Ricavi attività amministrative società partecipate	163.989	221.532	(57.543)
Contributi Fondo Fon.Coop	5.977	-	5.977
Altri ricavi ordinari	315.116	244.130	70.986
Contributi Ministeriali	36.841	28.386	8.455
Contributi Comunali	-	4.951	(4.951)
Totale ricavi ordinari	6.354.326	6.744.091	(389.765)
Ricavi straordinari			
Sopravvenienze attive	116.874	444.930	(328.056)
Ricavi per alienazioni cespiti	110.864	5.196	105.668
Totale ricavi straordinari	227.738	450.126	(222.388)
Totale ricavi ordinari e straordinari	6.582.064	7.194.217	(612.153)

La voce "Totale altri ricavi e proventi" iscritta in bilancio per Euro 6.582.064 è da imputarsi per Euro 42.818 ai "contributi in conto esercizio", di cui Euro 5.977 contributi Fon. Coop. ed Euro 36.841 contributi Ministeriali GSE.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.):

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati	100	100
Totale	100	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.):

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	21.544.546
Totale	21.544.546

La società nel corrente esercizio non ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Costi della produzione

I costi della produzione rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti di Euro 1.649.155:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
16.432.652	18.081.807	(1.649.155)

Il saldo al 31/12/2020 risulta così ripartito:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	41.554	19.833	21.721
Servizi	10.876.313	12.332.367	(1.456.054)
Godimento di beni di terzi	165.199	87.272	77.927
Salari e stipendi	1.664.414	1.908.430	(244.016)
Oneri sociali	421.028	588.428	(167.400)
Trattamento di fine rapporto	148.437	117.983	30.454
Altri costi del personale	28.900	53.946	(25.046)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	11.724	75.370	(63.646)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.174.066	1.470.265	(296.199)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	477.779	136.585	341.194
Svalutazioni crediti attivo circolante	331.576	231.643	99.933
Variazione rimanenze materie prime	-	29.796	(29.796)
Accantonamento per rischi	-	32.163	(32.163)
Oneri diversi di gestione	1.091.662	997.726	93.936
Totale	16.432.652	18.081.807	(1.649.155)

I Costi per materie prime, sussidiarie e merci nel corrente esercizio ammontano a Euro 41.554 e si riferiscono all'acquisto di materiale di consumo per Euro 28.517 (di cui Euro 25.764 relativo ai dispositivi di protezione individuale

Covid), alle spese per cancelleria e stampati per Euro 8.501 e alla spesa per pannelli parafiato disposti negli ambienti di lavoro per Euro 4.536.

I Costi per servizi ammontano a Euro 10.876.313, contro un saldo di Euro 12.332.367 nel 2019. Rispetto al precedente esercizio presentano una diminuzione pari a Euro 1.456.054. Comprendono “Costi per interventi edilizia “divisa”” per Euro 2.618.544 (Euro 2.995.487 nel 2019) e “Costi per altri servizi ricevuti” per Euro 8.257.769 (Euro 9.336.880 nel 2019):

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Costi per servizi			
Costi per interventi edilizia "Divisa"	2.618.544	2.995.487	(376.943)
Costi per altri servizi ricevuti	8.257.769	9.336.880	(1.079.111)
Totale costi per servizi	10.876.313	12.332.367	(1.456.054)

Godimento di beni di Terzi

In questa voce, ammontante nel corrente esercizio a Euro 165.199, sono registrati noleggi di (i) autovetture (Euro 13.219), (ii) strumenti elettronici e software (50.993), (iii) affitti e locazioni immobili (Euro 18.597) e (iv) i costi finali di locazione delle precedenti bacheche elettroniche (Euro 82.390). Rispetto al precedente esercizio sono aumentate di Euro 77.927.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. Risultano prevalentemente costituiti da:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Dipendenti	1.664.414	421.028	148.437
Totale	1.664.414	421.028	148.437

Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali

Ammontano complessivamente a Euro 11.724 e sono diminuiti di Euro 63.646 rispetto al precedente esercizio. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo “Movimenti delle immobilizzazioni immateriali” della presente nota integrativa.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

Ammontano complessivamente a Euro 1.174.066 e sono diminuiti di Euro 296.199 rispetto al precedente esercizio. Per il dettaglio di detta voce si rimanda al paragrafo “Movimenti delle immobilizzazioni materiali” della presente nota integrativa.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Il saldo di Euro 477.779 si riferisce alla svalutazione, accantonata in apposito fondo, dell'investimento capitalizzato nel 2020 (ancorchè iniziato e completato in precedenti esercizi) dei nuovi tetti dello stabile di via Mozart 13/15: la svalutazione si è resa necessaria in quanto l'attuale valore contabile del fabbricato eccede il presumibile valore di mercato, pertanto l'accantonamento a fondo annulla l'effetto della patrimonializzazione sul valore definito di bilancio.

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

Per l'anno 2020 viene accantonato un importo di Euro 331.576 per adeguare il fondo svalutazione crediti, in considerazione del valore presunto di realizzo dei crediti stessi. Rispetto al precedente esercizio si è deciso di accantonare, a titolo meramente prudenziale, un maggior importo di Euro 99.933, così da meglio tutelare la Cooperativa da potenziali future perdite legate a difficoltà finanziarie dei propri soci e clienti.

Oneri diversi di gestione

Gli Oneri diversi di gestione, ammontanti a Euro 1.091.662, sono aumentati di Euro 93.936 rispetto al saldo del 2019. Di seguito la composizione della voce:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
14) Oneri diversi di gestione (parte ordinaria)			
Imposta municipale sugli immobili (IMU) e TASI	628.117	622.281	5.836
Perdita su crediti	1.769	2.928	(1.159)
Imposta registro-CCGG	78.323	80.347	(2.024)
Tosap	2.905	3.275	(370)
Tassa raccolta rifiuti e altre tasse locali	45.764	56.009	(10.245)
Iva indetraibile attività ordinaria	-	19.380	(19.380)
Abbonamenti a giornali e riviste	5.682	5.220	462
Multe e ammende	4.678	1.598	3.080
Contributi di categoria	81.000	83.927	(2.927)
Altri oneri diversi di gestione	12.362	6.445	5.917
Totale oneri diversi di gestione (parte ordinaria)	860.600	881.410	(20.810)
14) Oneri diversi di gestione – (parte straordinaria)			
Sopravvenienze passive	220.004	95.714	124.290
Imu anni precedenti	11.058	20.602	(9.544)
Totale oneri diversi di gestione (parte straordinaria)	231.062	116.316	114.746
Totale oneri diversi di gestione	1.091.662	997.726	93.936

Con effetto dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI ed è entrata in vigore la nuova IMU. La Legge di Bilancio 2020 ha previsto l'abolizione dell'Imposta unica comunale (IUC) nelle sue componenti relative all'Imposta municipale propria (IMU) e al Tributo sui servizi indivisibili (TASI) e l'unificazione delle due imposte nella nuova IMU.

Nel corrente esercizio la nuova IMU pari a Euro 628.117 è da imputarsi per Euro 259.375 alla proprietà divisa e per Euro 368.742 alla proprietà indivisa.

La società nel corrente esercizio non ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale.

Proventi e oneri finanziari

Il risultato della gestione finanziaria presenta, rispetto all'esercizio precedente, un miglioramento di Euro 230.248:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(2.521.371)	(2.751.619)	230.248

Il saldo al 31/12/2020 risulta così suddiviso:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione		39	(39)
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	196.912	198.280	(1.368)
Proventi diversi dai precedenti	42.311	65.374	(23.063)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(2.760.594)	(3.015.312)	254.718
Totale	(2.521.371)	(2.751.619)	230.248

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

La società non presenta detta voce.

Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni e proventi diversi dai precedenti

Al 31/12/2020 detta voce risulta così distribuita:

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli	-	-	-	-	196.912	196.912
Totale proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	-	-	-	196.912	196.912
Interessi bancari e postali	-	-	-	-	11.133	11.133
Interessi su finanziamenti	-	-	-	-	20	20
Interessi altri crediti	-	-	-	-	634	634
Interessi di mora	-	-	-	27.444	553	27.997
Interessi su crediti attualizzati	-	-	-	2.527	-	2.527
Totale proventi diversi dai precedenti	-	-	-	29.971	12.340	42.311
Totale altri proventi finanziari	-	-	-	29.971	209.252	239.223

Interessi e altri oneri finanziari

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

Al 31/12/2020 detta voce risulta così distribuita:

Descrizione	Controllate	Collegate	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari su mutui	-	-	-	-	908.466	908.466
Commissioni bancarie	-	-	-	-	167.413	167.413
Interessi passivi bancari	-	-	-	-	233.261	233.261
Interessi su finanziamenti	-	-	-	1.391.913	-	1.391.913
Altri oneri su operazioni finanziarie	-	-	-	-	59.541	59.541
Totale	-	-	-	1.391.913	1.368.681	2.760.594

Nel Conto Economico gli interessi e gli altri oneri finanziari verso Soci sono iscritti tra gli interessi e gli altri oneri finanziari da altre imprese.

Utile e perdite su cambi

La società non presenta utile e perdite su cambi.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Le rettifiche di valore di attività e passività finanziarie rispetto al precedente esercizio presentano una variazione negativa di Euro 457.520:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(732.754)	(275.234)	(457.520)

Rivalutazioni

Non sono presenti rivalutazioni di attività e passività finanziarie.

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	732.754	275.234	457.520
Totale	732.754	275.234	457.520

La voce in commento, pari a Euro 732.754, è composta dalle svalutazioni che UniAbita ha recepito nel 2020 dalla controllante Immobiliare CFG: l'importo di Euro 516.403 si riferisce alla perdita della partecipata maturato nel 2019, che UniAbita non aveva stanziato nel proprio bilancio in quanto chiuso prima dell'approvazione di quello di Immobiliare CFG, mentre Euro 216.351 è la quota della perdita dell'esercizio 2020 di pertinenza della Cooperativa.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sono presenti nel corrente esercizio "Ricavi di entità o incidenza eccezionale".

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sono presenti nel corrente esercizio "Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale".

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

Le imposte sul reddito d'esercizio rispetto al precedente esercizio presentano un decremento pari a Euro 18.858:

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
605.493	624.351	(18.858)

Di seguito il dettaglio delle imposte sul reddito d'esercizio:

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	603.684	632.786	(29.102)
IRES	549.200	551.208	(2.008)
IRAP	54.484	81.578	(27.094)
Imposte relative a esercizi precedenti	-	17.419	(17.419)
Imposte differite (anticipate)	1.809	(25.854)	27.663
IRES	1.809	(22.240)	24.049
IRAP	-	(3.614)	3.614

Totale	605.493	624.351	(18.858)
---------------	----------------	----------------	-----------------

Di seguito ne evidenziamo la composizione e determinazione:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato dopo Irap	(18.524)	
- Variazioni in aumento	19.943.158	
- Variazione in diminuzione	(17.636.300)	
Saldo variazioni	2.306.858	
Imponibile fiscale	2.288.334	
Onere fiscale teorico (%)	24,00	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		549.200

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'Irap viene calcolata con il metodo misto applicando il metodo retributivo alla base imponibile Irap istituzionale e il metodo ordinario alla base imponibile Irap non istituzionale:

IRAP	Valore	Imposta
Valore della produzione istituzionale	1.632.422	
Valore della produzione non istituzionale	1.384.891	
Totale valore della produzione	3.017.313	
Variazioni in diminuzione (deduzione per contributi, forfettaria, per disabili e residuale)	(783.594)	
Imponibile IRAP	2.233.719	
IRAP (2.233.719 * 3,9%)		87.115
Primo acconto Irap non dovuto art. 24 DL. 34/2020		(32.631)
IRAP corrente		54.484

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

Fiscalità differita / anticipata

Nel bilancio 2019 venne stanziato un credito per imposta IRES anticipata per Euro 23.520, derivante dalla svalutazione dell'avviamento della controllata Borgo Magliano. Dalla svalutazione dell'avviamento per Euro 108.000 maturarono imposte d'esercizio per Euro 25.920 e contestualmente, come previsto dall'art. 103 comma 3 del TUIR (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917), si stanziarono imposte anticipate per Euro 23.520, da recuperare fino al 2032. Nel corrente bilancio viene rilasciato dal credito un importo di Euro 1.809, imputato ad incremento delle imposte d'esercizio.

Un'operazione simile è stata fatta per L'IRAP: la svalutazione dell'avviamento di Borgo Magliano ha portato all'imputazione di crediti per imposte anticipate per Euro 3.822. Per l'anno 2020 sono rilasciati Euro 294, che non vengono registrati tra le imposte ma a sopravvenienza passiva: infatti l'attività dell'incorporata Borgo Magliano non ha prodotto ricavi per il 2020 e pertanto i costi da essa derivanti, compresa la variazione in diminuzione della quota di avviamento, non possono essere portati in deduzione. Nell'esercizio corrente non si rileva alcuna fiscalità differita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	1	1	-
Quadri	7	8	(1)
Impiegati	41	42	(1)
Altri	2	2	-
Totale	51	53	(2)

Al 31 dicembre 2020 risultano iscritti a libro paga 51 dipendenti, tutti a tempo indeterminato, di cui 13 part-time. La voce "Altri" si riferisce ai due custodi dei caseggiati di via Mozart 13/15 e via Cinque Giornate 2.

La forza lavoro risulta così composta:

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Lavoratori ordinari soci	44	45	(1)
Lavoratori ordinari non soci	7	8	(1)
Totale	51	53	(2)

Nell'esercizio corrente l'organico aziendale si è ridotto di due unità, un impiegato (per il raggiungimento dell'età pensionabile) e un quadro (per rassegnate dimissioni).

Il contratto nazionale di lavoro applicato all'organico aziendale risulta così suddiviso:

- per i Dipendenti: CCNL per i dipendenti da imprese della distribuzione Cooperativa;
- per i Dirigenti: CCNL per i dirigenti di aziende dipendenti da imprese Cooperative;
- per i portieri/custodi: CCNL portieri ed altri lavoratori addetti agli stabili urbani.

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e al Collegio Sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.):

Qualifica	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Amministratori	155.953	128.746	27.207
Collegio sindacale	45.000	45.000	-
Totale	200.953	173.746	27.207

Nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e sindaci, come non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei loro confronti.

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenzia che il compenso spettante alla società di revisione per i servizi resi ammonta a Euro 50.250.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

I Conti d'ordine sono di seguito dettagliati:

Descrizione	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
1) Garanzie personali prestate			
Garanzie prestate a favore di CCFS nell'interesse di:			
a) Imprese controllate:			
- Consorzio Il Sole	126.139	252.278	(126.139)
b) Imprese collegate:			
c) Altre imprese:			
Totale garanzie personali prestate	126.139	252.278	(126.139)

Le Garanzie prestate ammontano a Euro 126.139, contro Euro 252.278 al 31 dicembre 2019, e comprendono le sole fideiussioni prestate a favore di C.C.F.S. e nell'interesse del Consorzio il Sole a garanzia dell'80% di quanto dovuto a C. C.F.S., da parte del Consorzio il Sole, per il caso di escussione da parte della Regione Lombardia delle fideiussioni rilasciate a garanzia del rimborso dei contributi erogati da quest'ultima al Consorzio il Sole per la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistenziale di Cinisello. Queste fideiussioni scadranno nel giugno 2021.

Di seguito evidenziamo le informazioni relative alle garanzie diverse da quelle sopra riportate, le quali non esprimono possibili passività aggiuntive rispetto a quelle iscritte in Bilancio e/o sono assunte da terzi in favore o nell'interesse della Cooperativa:

- ipoteche per finanziamenti erogati da banche, ammontanti a Euro 147.995 migliaia per ipoteche su immobili e aree;
- obbligazioni date in pegno a Unipol Banca per Euro 7.000 migliaia, a garanzia di un conto corrente ipotecario acceso sull'intervento edilizio di Bergamella Univillage;
- garanzie rilasciate da compagnie di assicurazioni nell'interesse di UniAbita, per Euro 1.393 migliaia, che comprendono le garanzie a favore di enti locali come richiesto dalle convenzioni stipulate con gli stessi per la realizzazione di immobili e, in particolare, quella con il Comune di Milano per l'area Besta – Bicocca, per Euro 309 migliaia, con il Comune di Sesto San Giovanni per l'area Bergamella per Euro 118 migliaia, per via Falck 44 per Euro 2 migliaia; sono inoltre comprese le fideiussioni rilasciate a garanzia della Regione Lombardia per Euro 325 migliaia per i contributi ricevuti per l'intervento di Social Housing di Bicocca e per Euro 561 migliaia per i contributi per la realizzazione di 32 piloty;
- due fideiussioni emesse da Banca Popolare di Sondrio per complessivi Euro 5.211 migliaia a garanzia delle somme contestate dall'Agenzia delle Entrate nel suo avviso di accertamento per l'anno 2006, emesso il 17 novembre 2011, le quali riportano la scadenza "sino a definizione del contenzioso", di cui si fa riferimento nella sezione relativa ai Fondi e Rischi;
- garanzie rilasciate da banche e assicurazioni nell'interesse di UniAbita e a favore di terzi per Euro 890 migliaia, costituite da garanzie rilasciate ai soggetti coinvolti nell'acquisizione dell'area Bicocca (Euro 890 migliaia).

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha in essere operazioni con parti correlate eseguite a condizioni non di mercato.

Di seguito, si segnalano comunque alcune operazioni poste in essere con i soggetti che rientrano in questa fattispecie:

Immobiliare CFG S.r.l. – Cinisello Balsamo

Nel corso dell'esercizio UniAbita ha provveduto a erogare finanziamenti a breve per consentire a Immobiliare CFG di far fronte ai propri impegni. Buona parte degli stessi finanziamenti, per Euro 1.280.000, sono stati convertiti in riserva per coperture future perdite.

Consorzio Casatua Soc. Coop.

UniAbita e il Consorzio Casatua Soc. Coop. hanno in essere un contratto di mandato senza rappresentanza per la gestione, in comunione con gli altri proprietari, dell'immobile di via Palestro, con un costo da mandato per UniAbita di Euro 16.800. Un secondo mandato, per 2 appartamenti in via S. Antonio, si è chiuso nel 2020, avendo riportando la gestione all'interno della Cooperativa.

UniAbita inoltre ha fornito a Casatua servizi di tipo amministrativo, tecnico e commerciale, sulla base di un contratto di servizi, che ha prodotto ricavi per Euro 15.000.

Quality Living Service

UniAbita ha fornito alla sua partecipata Quality Living Service (QLS) servizi di facility management per gli immobili che questa amministra, oltre che altre attività di supporto commerciale e legale. Complessivamente su tre diversi progetti gestiti da QLS, UniAbita nel 2020 ha maturato ricavi per Euro 131.902.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai certificati verdi

La Cooperativa svolge un'attività a cui non è correlata l'emissione di certificati verdi.

Informazioni relative alle quote di emissione di gas a effetto serra

La Cooperativa non presenta quote di emissione di gas a effetto serra.

Informazioni relative all'impresa che redige il bilancio consolidato

Anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, la Cooperativa non ha redatto il bilancio consolidato in quanto permane l'esonero da tale adempimento.

In attuazione delle Direttive n. 78/660/CEE e n. 83/349/CEE in materia societaria, relative ai conti annuali e consolidati, anche il D.lgs.127/1991 ha subito significativi cambiamenti. In particolar modo sono stati rivisti i limiti, previsti all'art. 27, il cui mancato superamento per due esercizi consecutivi consente l'esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato. Questi sono:

- a. Euro 20.000.000 nel totale degli attivi degli stati patrimoniali (nella precedente versione erano Euro 17.500.000);
- b. Euro 40.000.000 nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (erano Euro 35.000.000);
- c. 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio (limite non variato).

UniAbita, anche qualora fossero in vigore i precedenti limiti, sarebbe comunque esonerata, in quanto il valore del fatturato e dei dipendenti è da almeno due esercizi inferiore rispetto a quanto richiesto dal Legislatore.

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

Come richiesto dall'art. 2427, n. 22 quater del Codice Civile, si danno in questa sezione informazioni su fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Nei primi mesi del 2021 è purtroppo proseguita l'emergenza sanitaria provocata dalla pandemia da Coronavirus. L'impatto sulle attività di UniAbita fortunatamente è stato più ridotto rispetto al 2020, in particolar modo, nonostante divieti di spostamento e mobilità regolati attraverso i provvedimenti governativi, l'operatività degli uffici è proseguita senza particolari intoppi, sia in presenza sia tramite il ricorso al lavoro agile, soprattutto per quelle figure che non hanno contatto con il pubblico.

È mantenuta soprattutto l'organizzazione di ricevimento degli uffici avviata nello scorso esercizio e che ha dato ottimi riscontri, al di là del periodo di emergenza, tanto che anche in futuro gli incontri tra i collaboratori e i soci e clienti saranno tenuti previo appuntamento.

Non si sono riscontrati criticità dal punto di vista della gestione degli immobili di proprietà indivisa, anche se il perdurare delle chiusure di alcune attività economiche, oltre al ridotto giro d'affari di altre, hanno portato a concedere sconti e dilazioni di pagamento ad alcuni negozi, in continuità con quanto già fatto nel 2020.

Si stanno nel frattempo valutando i tanti progetti messi in cantiere per meglio utilizzare le agevolazioni fiscali previste dal Governo a sostegno dell'economia. In particolar modo si intende migliorare l'efficienza energetica degli edifici, attraverso ristrutturazioni mirate ed implementazione di soluzioni ecologiche di alto livello (con operazioni già avviate anche negli anni passati, come cappotti termici, pannelli fotovoltaici, pompe di calore, infissi ad alto efficientamento), sfruttando quanto più possibile il Superbonus 110%.

Queste operazioni, che interesseranno buona parte del patrimonio edilizio della Cooperativa, permetteranno un radicale rinnovamento degli immobili, aumentandone il valore e l'efficienza a favore dei soci. Per le medesime finalità UniAbita ha partecipato a un bando regionale, dal quale potrebbe ricevere, a titolo di contributo a fondo perduto, circa 2 milioni di Euro per la ristrutturazione di 80 appartamenti, oltre che per la completa riqualificazione di immobili residenziali dell'unità commerciale sita in via Carducci a Sesto San Giovanni.

Per quanto riguarda le attività costruttive riguardanti la proprietà divisa, tra febbraio e marzo si è concluso il cantiere di Isola del Bosco in via Puricelli Guerra a Sesto San Giovanni. La fine dei lavori si sarebbe dovuta verificare già nell'autunno del 2020, ma il lockdown primaverile e la ripartenza lenta dei cantieri hanno allungato i tempi di oltre 6 mesi. Va evidenziato che tutte le unità sono state vendute e entro il mese di aprile dovrebbero essere effettuati tutti i rogiti.

A marzo UniAbita ha ottenuto i titoli per avviare il cantiere di Lumiere in via Adriano a Milano: anche in questo caso il ritardo per l'avvio del cantiere supera il semestre ma le responsabilità sono soprattutto da ricercare nei tempi lunghi che le amministrazioni pubbliche si sono presi per il rilascio delle necessarie autorizzazioni.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

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

Descrizione	Valore	Di cui verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi	21.544.546	20.201.767	93,77%

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Nel corso del 2020 l'Assemblea della Cooperativa non ha deliberato alcun ristorno a favore dei soci.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono stati ricevuti contributi per Euro 42.818, di cui Euro 5.977 come contributi Fon. Coop. ed Euro 36.841 come contributi Ministeriali GSE.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di Bilancio al 31/12/2020, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra attenzione, chiude con una perdita di Euro 569.534.

Se l'unito progetto di Bilancio verrà approvato, il Consiglio di Amministrazione propone di ripianare l'intera perdita imputandola a riduzione delle Riserve Statutarie che passerebbero da Euro 18.630.673 a Euro 18.061.139.

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	(569.534)
Riduzione Riserva Statutaria	Euro	569.534

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione

Pierpaolo Forello



Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto CESARE MEREGALLI ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

CESARE MEREGALLI

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

UNIABITA - SOCIETÀ COOPERATIVA

Piazza Soncino, 1 Cinisello Balsamo

Rea n. 1476566 Registro Imprese, CF e P. Iva n. 02512940962

Albo società cooperative n. A109242

RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

SUL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31.12.2020

Ai Soci della UniAbita - Società Cooperativa



IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

Premessa

Preliminarmente viene dato atto che:

- i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato e rinnovato nella sua totalità nelle Assemblee Separate dei Soci tenutesi (in seconda convocazione) in data: 04, 05, 06, 11 e 13 giugno 2019 e poi confermato nell'Assemblea Generale (in seconda convocazione) del 20 giugno 2019;
- ii. 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, valutando attentamente l'impegno e il tempo richiestoci per un corretto svolgimento dell'incarico;
- iii. lo scrivente Collegio rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021;
- iv. in conformità alle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale" emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;
- v. il Consiglio di amministrazione ha consegnato e messo a disposizione del Collegio Sindacale, rispettando pienamente i termini di legge ex art. 2429, co. 1, c.c, il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 approvato in data 15 aprile 2021, corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c.

La presente relazione è stata redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. in quanto la revisione legale ai sensi del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è demandata alla società di revisione Deloitte & Touche SpA e, pertanto, si rimanda alla relativa relazione per il giudizio circa la revisione legale sul bilancio.

1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e 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:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) 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 - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.



IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

È stato, quindi, possibile confermare che:

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

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2020) e quello precedente (2019). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 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 sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili; tali norme sono state oggetto di ultimo aggiornamento con decorrenza 12 gennaio 2021 con le disposizioni introdotte dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178.

In particolare:

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, alle adunanze dell'Organo Amministrativo e alle riunioni del Comitato esecutivo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Durante le verifiche periodiche, il Collegio sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono avuti confronti con la società di revisione a cui è demandata la revisione legale della cooperativa oltre all'Organismo di Vigilanza su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo. Il Collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura -

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

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

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società, sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

2. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa non sono emersi fatti particolarmente degni di nota.

3. Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

4. 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

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

5. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate. In particolare si rileva che, come esplicitato dagli Amministratori, nella Nota Integrativa *"Con il presente Bilancio si può concludere che il processo di razionalizzazione delle partecipazioni di proprietà di UniAbita, avviato nei passati esercizi e che ha portato alla progressiva chiusura di Mondo Auprema S.r.l., Gestione Centri Sportivi S.r.l., Co.R.C.Ab Lombardia, Hinterland Soc. Coop. e Co.In.Co. ed al recesso da Prospettive Urbane S.r.l. e Co.R.C.Ab. Sviluppo, sia giunto al termine. Nel portafoglio rimangono quelle partecipazioni che si ritengono strategiche per le attività attuali e future della Cooperativa."*
6. Abbiamo tenuto gli opportuni contatti con Deloitte & Touche Spa, incaricata della revisione legale, dai quali non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.
7. Abbiamo tenuto gli opportuni contatti con l'Organismo di Vigilanza, dai quali non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
8. Nel corso dell'esercizio:
 - non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 c.c.;
 - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
 - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.
9. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
10. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
11. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 è stato approvato dall'organo di amministrazione in data 15 aprile 2021 e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, inoltre l'organo amministrativo ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.

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

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quinto comma, c.c. ad eccezione della rappresentazione degli immobili patrimonio della cooperativa oggetto di rivalutazioni monetarie e correttamente evidenziato in nota integrativa nel rispetto dell'art. 10, Legge 72/1983;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale. A tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, c. 1, n. 5 c.c., il Collegio sindacale ha preso atto che non esistono valori iscritti alle voci al punto B-I-1) e B-I-2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- ai sensi dell'art. 2426, c. 1, n. 6 c.c., il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo di stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive in valuta diversa dall'euro;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

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

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio **negativo** di **euro 569.534** che si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	494.167.324
Passività	Euro	213.210.834
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	281.526.024
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	(569.534)

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

	2020	2019
Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro 19.722.736	Euro 20.843.401
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro 16.432.652	Euro 18.081.807
Differenza	Euro 3.290.084	Euro 2.761.594

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

Proventi e oneri finanziari	Euro (2.521.371)	Euro (2.751.619)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro (732.754)	Euro (275.234)
Risultato prima delle imposte	Euro 35.959	Euro (265.259)
Imposte sul reddito	Euro (605.493)	Euro (624.351)
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro (569.534)	Euro (889.610)

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere **negativo di euro 569.534**. Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa. I risultati della revisione legale del bilancio sono riepilogati nella relazione della società di revisione Deloitte & Touche SpA emessa in data 3 maggio 2021.

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

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

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

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

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 31/01/1992, n.59.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A109242 categoria Edilizie di Abitazione.

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



IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni
Dott. Manuela Ornella Cane
Dott. Gianluca Ronzio

Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori.

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

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad euro 117.247.633 di cui euro 43.239.426 rappresentato da debiti per depositi vincolati scadenti oltre l'esercizio. Esso è detenuto da 7.909 soci prestatori, con 798 accensioni nell'anno (di cui 235 libretti ordinari e 563 libretti vincolati) e 1.068 estinzioni nell'anno (di cui 440 libretti ordinari e 628 libretti vincolati).

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni, il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 è pari ad euro 74.595,57 (nel triennio 2019-2021).

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

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

Il rapporto tra l'importo del Prestito Sociale e il Patrimonio Netto di riferimento (3 volte il Patrimonio Netto contabile) risulta pari a 0,14, pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CIRC 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella relazione sulla gestione tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso, considerando il prestito sociale integralmente quale passività consolidata.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, così come suggerito da LEGACOOOP, si dà atto che al 31 dicembre 2020 i dati sono riepilogati nella tabella di pagina seguente:

Prestito soci:	Euro 117.247.633
Attività finanziarie non immobilizzate	Euro 7.037.537
Liquidità corrente	Euro 37.074.270
Crediti esigibili entro i 12 mesi	Euro 3.376.475
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	Euro 47.488.282
Rapporto tra prestito e fonti liquide	Euro 40,50%

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Matteo Navaroni

Dott. Manuela Ornella Cane

Dott. Gianluca Ronzio

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, nonché quelle dell'attività svolta dall'organo di controllo legale dei conti contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo in corso di emissione, il Collegio propone all'Assemblea dei Soci della UniAbita - Società Cooperativa di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

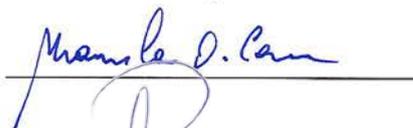
Cinisello Balsamo, li 03 maggio 2021

Il Collegio Sindacale

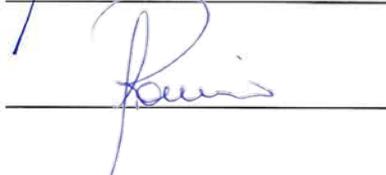
Matteo Navaroni – Presidente

Handwritten signature of Matteo Navaroni in black ink, written over a horizontal line.

Manuela Ornella Cane – Sindaco

Handwritten signature of Manuela Ornella Cane in blue ink, written over a horizontal line.

Gianluca Ronzio – Sindaco

Handwritten signature of Gianluca Ronzio in blue ink, written over a horizontal line.

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 Uniabita
Piazza Soncino, 1
20092-Cinisello Balsamo

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 Uniabita Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

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

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

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Uniabita Società Cooperativa al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

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

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Vittorio Camosci

Socio

Milano, 3 maggio 2021