



Relazioni e Bilancio 2022

COOPERATIVA EDIFICATRICE di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 Cusano Milanino (Mi)
Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548

**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**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

Ai Soci della

Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, 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 tale scelta.

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 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

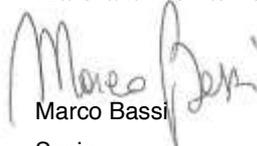
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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 2022, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 18 maggio 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi
Socio

INDICE

RELAZIONI E BILANCIO 2022

Pag 7 - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Pag 19 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2022

Pag 23 - Rendiconto finanziario al 31/12/2022

Pag 29 - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2022

Pag 65 - Allegati di bilancio



COOPERATIVA EDIFICATRICE
di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Reg. Imp. 00769780156

Rea 16693

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 CUSANO MILANINO (MI)
Cod. Fisc. 00769780156 – Part. IVA 00692750961
Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548 cat. E.A.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Signore Socie e signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.286.339.

Premessa

L'anno di riferimento del Bilancio che ci apprestiamo a presentarVi, il 2022, sarà ricordato come un anno spartiacque, a cavallo tra periodi particolarmente complessi e difficili della storia contemporanea. Se da una parte il 2022 è stato infatti caratterizzato dalla graduale uscita dalle restrizioni dell'emergenza sanitaria da Covid-19 e la conseguente e progressiva ripresa della vita sociale; dall'altra, è stato segnato profondamente anche dal ritorno della Guerra in Europa, scatenata da Putin con l'invasione dell'Ucraina. Una guerra che sta riportando il mondo sull'orlo di uno scontro tra Est e Ovest, riaprendo antiche ferite e proponendo nuovamente una dinamica di contrapposizione tra potenze nucleari che sta alterando radicalmente gli equilibri continentali e mondiali, oltre a moltiplicare le incertezze e le preoccupazioni per il futuro.

I sintomi della crisi internazionale hanno fortemente inciso nel quadro di grande fragilità politica ed economica dell'Europa e del nostro Paese. L'instabilità internazionale ha così avuto forti ripercussioni anche sulla nostra quotidianità: il 2022 è stato drammaticamente segnato infatti dagli aumenti dei costi dell'energia e delle materie prime, dalle difficoltà di approvvigionamento energetico e dalla tensione inflazionistica che, manifestata progressivamente nel corso del 2021, si è acuita già nei primi due mesi del 2022,

con forti aumenti dei prezzi di tutti i comparti merceologici, andando a raggiungere valori che non si registravano da fine 1995 (un periodo di cambi fluttuanti e di svalutazione della lira).

Ciò ha avuto conseguenze importanti nel nostro tessuto sociale, manifestando, con drammatica forza, fragilità economiche di diversi Nostri Soci, alcuni dei quali, già colpiti dagli effetti della crisi pandemica. Nonostante questo contesto di ombre e preoccupazioni, nonostante l'impatto di tutti questi fenomeni dirompenti, la Nostra Cooperativa si è dimostrata forte, resistente e pronta ad affrontare le sfide che le si sono poste di fronte, tanto che il bilancio dell'anno 2022 presenta un risultato economico molto consistente. Grazie a ciò, abbiamo potuto mettere in atto una serie di misure volte a mitigare, per quanto possibile, le conseguenze della crisi sulle Nostre famiglie, azioni di contrasto e di assorbimento dei fattori negativi che detaggeremo nei seguenti paragrafi.

Abbiamo anche provato a cogliere tutte le opportunità che nonostante il periodo decisamente complicato, ci sono state date e, pur con i limiti del quadro normativo in continuo e spesso incoerente e dissonante cambiamento, abbiamo cercato di approfittare al massimo dei bonus per efficientare le Nostre centrali termiche, per migliorare i Nostri stabili, per innovare e dematerializzare servizi e processi.

Ciò si è concretizzato, ad esempio, nel grande "Progetto Superbonus" che ha coinvolto sei edifici e due centrali termiche del quartiere di Montegrappa/Stelvio in un articolato e molto complesso can-

tiere che ha visto interessati quasi un terzo dei nostri alloggi e che ha certamente anche arrecato disagi a molti dei nostri abitanti. D'altra parte questi interventi concentrati in due anni e mezzo (tra il giugno del 2020 e la fine del 2023, salvo ulteriori possibilità di prosecuzione dei lavori, a seguito della proroga degli incentivi per le IACP e per le Cooperative di abitanti) sono stati finalizzati all'efficientamento energetico, alla messa in sicurezza e alla rigenerazione progressiva dell'intero quartiere, con l'intento di migliorare la qualità dell'abitare di una gran parte della Nostra Comunità.

La Responsabilità Sociale è uno dei pilastri che dovrebbe sempre sorreggere la Nostra realtà, un Valore Etico Cooperativo. La responsabilità dei Soci infatti consente alla Cooperativa di mantenere gli impegni presi e sviluppare processi di rigenerazione del proprio patrimonio immobiliare, favorire la sostenibilità economico-finanziaria e la creazione di valore comune. Il venir meno del senso di Responsabilità produce effetti deleteri: la morosità colpevole; gli scontri e le conflittualità tra vicini di casa, l'intolleranza sociale; l'incuria nei confronti delle parti comuni e nel conferire i rifiuti; il mancato rispetto del Regolamento; il disinteresse, la trascuratezza, l'egoismo sociale; la non aderenza dei comportamenti alla convivenza civile. La Responsabilità Sociale è anche la promozione di dinamiche sociali e relazionali rispettose dell'altro e del bene comune; tolleranza, attenzione e cura degli altri, solidarietà.

La necessità di partecipare a incoraggiare e sostenere la ripresa civile e sociale di Cusano Milanino, dopo gli anni oscuri



dell'emergenza sanitaria da Covid-19 e contribuire così a lenire le lacerazioni del tessuto sociale che quel periodo ha prodotto nella Nostra Comunità, ci ha spinto a rendere più fruibili e accessibili i Nostri spazi per le Associazioni del territorio e a cooperare per progetti formativi e di promozione culturale, volti alla valorizzazione delle relazioni interpersonali e del bene comune, per confermare il legame di appartenenza e il Nostro radicamento territoriale. Per poter migliorare la Cooperativa abbiamo contribuito a rinnovare il gruppo dei collaboratori, implementato gli Uffici Tecnico e Amministrativo con nuove competenze e professionalità, al fine di riuscire a rispondere con maggiore prontezza e qualità alle segnalazioni e ai bisogni dei Nostri Soci e guardare al futuro con occhi capaci di leggere ad ampio spettro criticità e opportunità.

A partire dal mese di novembre 2021, ad oggi, infatti, nell'organico sono entrati in servizio: un responsabile finanziario e degli affari legali, un tecnico specializzato negli impianti di riscaldamento e due geometri; inoltre la riorganizzazione di questi ultimi anni, sta promuovendo il potenziamento complessivo della struttura organizzativa, attraverso la promozione interna e la valorizzazione di tutto il personale, la redistribuzione dei carichi e dei compiti e l'assunzione di nuovi ruoli, per presiedere e gestire al meglio i nuovi processi aziendali, incoraggiando nel contempo le occasioni di formazione e auto-formazione. L'obiettivo è quello di continuare a sviluppare la dialettica critica e costruttiva tra la Nostra Struttura organizzativa e il Nostro Corpo Sociale, una relazione cooperativa di prossimità e condivisione di responsabilità, un legame fondamentale e una caratteristica peculiare della Nostra Comunità.

Di seguito, vi relazioneremo i principali aspetti finanziari, progettuali, sociali e organizzativi della gestione 2022, oltre a condividere il piano strategico degli obiettivi e degli investimenti della nostra Cooperativa.

Risultanze del Bilancio 2022 e andamento della gestione

Andamento economico generale

L'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari ad Euro 1.286.339, al netto delle imposte da versare all'Era-rio, un risultato molto importante in linea con i bilanci di esercizio degli ultimi anni. I risultati sono dunque molto positivi, la solidità patrimoniale e finanziaria è notevole. I criteri generali non si discostano da quelli relativi ai bilanci precedenti. Il bilancio di esercizio può essere riassunto in poche voci, per delineare con precisione l'andamento societario.

Segnatamente: il patrimonio immobiliare di 141 milioni di euro, che viene rinnovato progressivamente, anche grazie ad importanti investimenti, soprattutto relativi alle manutenzioni straordinarie in SuperEcobonus 110%, di cui all'art. 119 del DL 34/2020. A partire dalla prima metà dell'esercizio 2020, la Cooperativa si è attivata per eseguire interventi su una serie di edifici posseduti e concessi in godimento ai Soci; si è partiti, nel luglio 2020, con la progressiva cantierizzazione di un intero quartiere, comprendente quasi la metà degli alloggi di proprietà della Nostra Cooperativa, edifici che hanno ricevuto una ristrutturazione complessiva che ha per centro, come intervento trainante, l'isolamento termico (cappotto) e la sostituzione di infissi, insieme ad interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, con il rinnovo delle centrali termiche e l'utilizzo di pannelli solari termici e, per la prima volta nella Storia dei Nostri edifici a proprietà indivisa, il ricorso ai pannelli fotovoltaici. I lavori di manutenzione straordinaria in SuperEcobonus 110% iniziati nelle annualità 2020/2021/2022 saranno terminati nella prima metà dell'anno 2023. Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto e ritiene tuttora indispensabile sfruttare gli incentivi derivanti dal SuperEcobonus 110%, vantaggi che si realizzano non solo con l'ottenimento di un forte beneficio fiscale ma che si concretizzano, attraverso le operazioni di cessioni del credito, con un recupero della spesa sostenuta. Per le motivazioni appena addotte, si è deciso di iniziare la manutenzione straordinaria di un nuovo stabile ad inizio dell'annualità 2023, nonostante ancora ad oggi ci sia un forte incertezza normativa in merito.

Nel corso dell'esercizio 2022 è stato ceduto l'immobile sito in via N. Sauro a Cusano Milanino per euro 700.000, le motivazioni di tale scelta sono state dettate dalla mancanza di prospettive concrete per un suo utilizzo edificatorio. A seguito di tale vendita non risultano rimanenze iscritte a bilancio.

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato da un contesto macro economico molto complesso, un forte aumento dei costi relativi ai beni di prima necessità quali alimenti, materie prime (gas ed energia elettrica) come conseguenza diretta degli alti tassi di inflazione, la crisi Russia-Ucraina e la conseguente instabilità geopolitica del nostro continente. Per queste ragioni, il Consiglio di Amministrazione si è attivato nella seconda parte dell'anno per avviare misure economiche a tutela dei soci e dei conduttori di attività commerciali e professionali – è stato dedicato un capitolo di approfondimento in merito, nel proseguo della presente relazione sulla gestione.

La missione della Nostra Cooperativa si conferma essere quella primaria di garantire il diritto fondamentale alla casa, attraverso il suo grande patrimonio immobiliare, la proprietà indivisa, che viene messo a disposizione dei Soci con la formula dell'assegnazione in godimento, ovvero un affitto di lunga durata a condizioni calmierate, rispetto al mercato. I nostri appartamenti e i nostri locali commerciali continuano a confermare l'interesse dei Soci. Ad oggi, 27 aprile, data di approvazione del progetto di Bilancio 2022, dei Nostri 1.002 alloggi, 984 sono assegnati in godimento ai Soci, 7 sono in fase di consegna, mentre 8 sono in fase di ristrutturazione e 3 in fase di progettazione. Attualmente sono assegnati o in fase di assegnazione 56 locali commerciali, tali spazi sono destinati alla funzione di negozi commerciali e artigianali, centri analisi, ambulatori medici, servizi educativi e uffici di professionisti: 55 sono occupati, mentre una unità commerciale al momento sfitta.

Di seguito, vi relazioneremo i principali aspetti finanziari, progettuali, sociali, culturali, organizzativi e di gestione, oltre a condividere il piano strategico degli obiettivi e degli investimenti della nostra Cooperativa, attraverso la valutazione di criticità e opportunità, alla ricerca di un complesso equilibrio tra fattori identitari e innovazione.

Misure economiche per far fronte alla crisi energetica e contenimento degli aumenti inflattivi

L'esercizio 2022 è stato caratterizzato da uno scenario macro economico e geopolitico molto complesso, in primis la crisi Russia – Ucraina che ha comportato un forte aumento dei costi relativi alle materie prime, quali gas ed energia elettrica, con un aumento generale dei prezzi pari al 95% - il doppio delle annualità precedenti. Lo scenario economico del nostro paese, come riflesso della situazione globale, è stato contrassegnato da un elevato tasso di inflazione, conseguenza diretta dell'aumento dei costi della vita.

La prima misura adottata dal Consiglio di Amministrazione, per far fronte a tali rincari e per sostenere attivamente la salute "economica" dei Soci, è stata quella di deliberare nel mese di settembre 2022 la presa in carico Cooperativa di un terzo dei costi legati alle spese di riscaldamento per ogni Socio nel limite massimo annuale di euro 250,00 per alloggio sociale, alleggerendo in fase di conguaglio la spesa annuale.

La seconda misura adottata dal Consiglio di Amministrazione, deliberata nel mese

di novembre 2022, è stata quella di bloccare gli aggiornamenti ISTAT sui canoni di locazione annuali delle attività commerciali e professionali – previsti contrattualmente. Come ampiamente approfondito in precedenza, l'aumento generale del costo della vita per le famiglie italiane ha comportato una forte riduzione dei consumi, generando di conseguenza minore entrate per le piccole attività commerciali del territorio, già in difficoltà per un aumento considerevole dei costi dell'energia elettrica, acqua e gas. Il Consiglio di Amministrazione ha voluto dare un sostegno ai commercianti e ai professionisti, bloccando gli aggiornamenti ISTAT dei canoni di locazione annuale, applicando una percentuale del 1% in luogo del reale indice ISTAT, che negli ultimi mesi dell'anno è aumentato fino al 11%, come conseguenza diretta dell'inflazione. Tale scelta ha fatto sì che la Cooperativa riducesse i propri introiti derivanti dalle locazioni commerciali e professionali alleggerendo le spese dei piccoli imprenditori relative alla gestione degli immobili in locazione, nei quali quotidianamente lavorano e producono reddito.

Interventi legati al Superbonus 110% - Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Nel 2020, in piena pandemia da Covid-19, il Governo dell'epoca ha promosso un importante programma di miglioramento degli immobili, il cosiddetto Superbonus 110% che oltre alla detrazione fiscale consentiva la cessione del credito e lo sconto in fattura. Dopo attento esame della normativa e dello stato degli immobili di proprietà della cooperativa, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto doveroso, se non obbligatorio, aderire all'iniziativa nella maniera più completa, convinti di essere di fronte ad una opportunità irrinunciabile per una Cooperativa che fonda la sua ragione di essere più importante sul corretto mantenimento del proprio patrimonio immobiliare posto a godimento dei Soci.

È stata pertanto avviata un'attività di progettazione su tutti i nostri quartieri, al fine di verificare le effettive possibilità di miglioramento, nella convinzione che tutti i nostri Soci e i nostri Quartieri dovessero avere l'opportunità di beneficiare dei miglioramenti previsti. Si è trattato naturalmente di un'iniziativa molto complessa, che ha richiesto il massimo impegno della nostra struttura tecnica e amministrativa. Ricordiamo che la nostra scelta tecnica, in linea generale, ha previsto - ove possibile - la realizzazione di isolamenti termici (cappotti), la sostituzione parziale o integrale delle caldaie a metano con pompe di calore alimentate da acqua di calda (la cosiddetta "geoter-

mia") e che utilizzano l'energia dei nostri pannelli fotovoltaici, spesso potenziati, l'installazione di nuovi serramenti, la sostituzione di numerosi impianti di ascensore inadeguati per i disabili. La legge che disciplina il c.d. Superbonus 110% è stata più volte modificata. Quella attualmente in vigore consente alla cooperativa di ultimare i lavori entro il 31 dicembre 2023. Entro tale data gli interventi ancora in corso di esecuzione saranno stati regolarmente completati con il completo beneficio statale previsto. Dagli interventi agevolati avviati avremo un significativo risparmio nei costi di riscaldamento, ma anche un importante contenimento dei futuri costi di manutenzione. Più nello specifico nel corso dell'anno 2022 le opere di efficientamento energetico in fase di realizzazione presso il quartiere di via Monte Grappa e Stelvio sono proseguite con il completamento degli edifici lato Monte Grappa e l'inizio dei lavori sull'edificio di via Stelvio 55/61.

Nel gennaio l'unico edificio con ponteggio montato ed opere ampiamente in corso era quello di via Monte Grappa 13. Presso il civico 11 le grandi opere erano da poco terminate mentre ai civici 7 e 9 restavano aperti i soli interventi riguardanti certe finiture di dettaglio ed alcuni ripristini. A fine 2022, invece, presso il quartiere di via Monte Grappa le grandi opere erano ovunque terminate ma restavano aperti gli interventi di spostamento contatori gas presso i civici 11 e 13 (a causa di una somma di ritardi da parte di Italgas e della ditta Tesi) e le conseguenti opere di finitura sui balconi. Presso l'edificio di via Stelvio 55/61 aveva già avuto inizio lo smontaggio del ponteggio e la posa dei serramenti. Stava per avere inizio anche l'ultima opera prevista ossia il rifacimento delle rampe di accesso disabili poste sul lato degli accessi principali. Verso fine giugno, in previsione della possibilità di eseguire i lavori a superbonus anche presso l'edificio di via Stelvio 63, nonostante ancora non ci fossero certezze, è stata presa la decisione di innalzare subito il ponteggio. L'intento era quello di evitare che, raggiunti gli accordi con Banca Intesa riguardo la cessione del credito, questi non fosse più disponibile se non dopo una lunga attesa.

Durante il corso dell'anno sono stati eseguiti una serie di interventi facenti parte integrante dei lavori di manutenzione straordinaria ma esclusi dal superbonus: rifacimento dei prati laddove i lavori erano terminati (zona Monte Grappa), levigatura dei marmi sui vani scala dei civici 7-9-11 e 13, posa di reti anti-piccione e realizzazione della pavimentazione in resina nell'area sovrastante la centrale termica del civico 9. Le prospettive per l'anno 2023 sono essenzialmente con-

centrate nel proseguire i lavori di efficientamento energetico legati al superbonus. Verrà infatti sicuramente portato a compimento l'intervento presso via Stelvio 63 mentre, se gli adeguamenti di legge e le banche lo permetteranno, si potrà intervenire anche in via Stelvio 65 e 51 terminando così l'intero complesso.

Dovranno anche essere programmati interventi di adeguamento presso le centrali termiche di via Adda 17 (riscaldamento), via Adda 15 (acqua calda sanitaria) e via Tagliabue 1 (riscaldamento e acqua calda sanitaria). In questi casi l'ipotesi più plausibile è quella di proseguire con la logica del semplice ecobonus e dello sconto in fattura.

Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per cambio assegnazioni alloggi

Nel corso di tutto il 2022 sono proseguite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria previste in caso di cambio assegnazione degli alloggi o degli spazi commerciali. La Cooperativa Edificatrice ha effettuato manutenzioni specifiche in 40 alloggi e 1 unità commerciali. Relativamente ai 40 alloggi in 13 di questi si è trattato di manutenzioni straordinarie volte alla totale ristrutturazione edile ed impiantistica mentre, per la parte restante, si è trattato di manutenzioni ordinarie (tinteggiature, sostituzione sanitari e altri parte ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio.

Manutenzioni ordinarie varie

Nel corso dell'anno solare 2022 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, 1.321 interventi di manutenzione ordinaria (suddivisi tra interventi programmati, interventi di riparazione e interventi in emergenza – si tratta di un valore in linea con quelli degli ultimi anni). Di questi ben 524 a carico del nostro personale interno che, contemporaneamente, si è occupato degli interventi programmati loro spettanti (giardinaggio, pulizia cortili e controlli di routine vari). Dal punto di vista delle manutenzioni straordinarie extra rispetto a quelle a superbonus segnaliamo gli interventi eseguiti da Astolia presso le centrali termiche di via Pieroni 3 (sostituzione di una delle due caldaie causa ammaloramento) e di viale Matteotti 35/A (sostituzione caldaia esistente e realizzazione di impianto solare termico). Entrambi gli interventi sono stati effettuati approfittando dell'ecobonus e tramite sconto in fattura ottenendo un risparmio complessivo, tutto compreso, pari al 40% circa.

Gestione e contabilizzazione del calore

Durante il corso del 2022 la "gestione calore" da parte della Cooperativa Edifi-

catrice di Cusano Milanino è continuata secondo le modalità già effettive nelle due precedenti stagioni. Presso i quartieri di via Monte Grappa e Stelvio è attivo il contratto quinquennale stipulato con la ditta Tesi S.r.l. (scadenza ottobre 2025) che prevede la conduzione "all-inclusive" dell'impianto di riscaldamento, di acqua calda sanitaria (ACS – terminato nel corso del 2021) e di acqua fredda sanitaria (AFS – autoclavi) secondo la logica del Servizio Energia (i contatori gas e parte di quelli elettrici sono in carico alla società conduttrice che fattura i KW prodotti per il riscaldamento ed i metri cubi di ACS).

Sono in parte già attivi anche gli impianti solari termici di via Monte Grappa 7-9 e via Stelvio 55-61 che implementeranno la produzione ACS. Anche quest'ultimi rientrano pienamente, a partire dalla loro effettiva messa in funzione, all'interno del Contratto di Servizio Energia.

Presso i restanti quartieri è invece attivo il servizio di Terzo Responsabile da parte della ditta Astolia S.r.l. (ex Nelsa S.r.l.) che prevede la conduzione delle varie centrali di riscaldamento e di produzione ACS limitandosi alle manutenzioni di base ed ai controlli di legge.

La conduzione è poi ampiamente implementata dalla struttura interna della Cooperativa Edificatrice che, grazie ai suoi addetti, estende il servizio anche al di fuori delle vere e proprie centrali (dalle tubazioni esterne di rete sino ad arrivare ai singoli caloriferi).

Le due differenti modalità contrattuali (Servizio Energia e Terzo Responsabile) ben si adattano alle attuali necessità della Cooperativa Edificatrice. Mentre presso i quartieri di via Monte Grappa e Stelvio la complessità dei nuovi impianti rende necessaria una conduzione estremamente puntuale presso i restanti quartieri una conduzione più snella e adattabile risulta l'ideale per garantire la totale efficienza e sicurezza degli impianti.

Proprio tra gli aspetti che riguardano la sicurezza ricordiamo come, con cadenza annuale, la Cooperativa Edificatrice affidi, a una società esterna, il monitoraggio del rischio legionella all'interno degli impianti di ACS.

Anche i controlli eseguiti nel 2022 hanno escluso la presenza di tal rischio.

Parallelamente alla semplice conduzione ed alla manutenzione ordinaria si evidenzia come durante l'anno siano stati eseguiti interventi di efficientamento energetico con sconto in fattura (50%-65%) presso le centrali di via Pieroni 3 e viale

Matteotti 35/A (di cui alla precedente relazione sulle manutenzioni straordinarie). L'efficientamento energetico, la sostituzione dei generatori di calore ormai vetusti con conseguente realizzazione di nuovi impianti (che facciano ricorso, ove possibile, anche alle fonti rinnovabili) rappresenterà la nuova sfida per i prossimi anni. Il superbonus 110% è ormai destinato a concludersi (salvo novità legislative per ora non all'orizzonte) ma la permanenza degli ecobonus (50%-65%) e della possibilità di sconto in fattura lascia spazio a soluzioni importanti.

Ricordiamo, per concludere, che anche durante il 2022 è proseguita la contabilizzazione del calore secondo la logica stabilita dal D.Lgs 73/2020 che ha permesso di accantonare gli squilibri derivanti dall'applicazione della norma UNI 10200 a favore di una ripartizione delle spese di riscaldamento più equilibrata che tiene in considerazione gli alloggi più svantaggiati.

Infine si rammenta, che il costo complessivo della gestione riscaldamento (metano, energia elettrica, manutenzioni ordinarie e straordinarie) è stato suddiviso per singola centrale termica e successivamente ripartito per unità abitativa con riferimento ai metri quadri.

Attività culturali, sociali e ricreative

Come sancito dall'Art. 5 (oggetto Sociale) del nostro Statuto "... in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei Soci stessi..." e come evidenziato dal 7° Principio della Cooperazione (*Dichiarazione di Identità Cooperativa - XXXI Congresso dell'International Cooperative Alliance - Manchester, 20-22 settembre 1995*) la Nostra Cooperativa partecipa attivamente a sostenere lo sviluppo civile e culturale della nostra comunità. Il 2022 è stato l'anno della progressiva conclusione dell'emergenza sanitaria da Covid 19, un periodo particolarmente complicato e gravato anche dalle chiusure e dalle limitazioni che hanno impattato fortemente con il diritto alla fruizione e alla partecipazione alle iniziative aggregative, conviviali, culturali, ricreative ... limitazioni che per oltre due anni hanno ridotto fortemente anche le attività promosse sul Nostro territorio dalla Nostra Cooperativa.

La responsabilità sociale della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nei confronti della propria Comunità si è quindi sostanziata nel facilitare la ripresa della vita sociale cittadina, mettendo a disposizione delle Associazioni del terri-

torio i nostri spazi a prezzi davvero calmierati e aprendo allo sviluppo di iniziative in collaborazione. Inoltre è proseguita per tutto il 2022 la promozione le Feste tradizionali della Nostra Cooperativa (la "Festa dei Nonni", la "Castagnata", la Festa di Quartiere, etc...), grazie al prezioso contributo dei Soci e volontari, nei Nostri Cortili: in particolare al Circolo di via Adige, in Adda-Ticino e in Monte-grappa-Stelvio.

Sono proseguiti per tutto l'anno gli appuntamenti del "Comitato Nonne", le attività socializzanti autogestite dal gruppo nato dall'esperienza del "Progetto Anziani". Questi momenti costituiscono una fondamentale funzione di condivisione e partecipazione per molte nostre Socie, crediamo rappresentino anche un altissimo richiamo ai Valori della Cooperazione (l'Auto-Aiuto, l'Auto-Responsabilità, la Solidarietà, la Cura degli Altri ...) e pertanto debbano essere sostenuti e promossi tra le manifestazioni più preziose della Nostra realtà cooperativa.

Abbiamo ripreso anche, dopo due anni di stop imposto dalle limitazioni connesse all'emergenza sanitaria, grazie alla forza dei Nostri appassionati Volontari, le Serate Danzanti presso la sala da ballo "Vallecchiara". La stagione della Ripresa ha proposto appuntamenti bimestrali per sondare l'adesione alle serate e verificarne il gradimento: il bilancio è stato davvero molto positivo e si prospetta quindi di procedere per la prossima "stagione danzante", ampliando ulteriormente l'offerta per i tanti partecipanti.

Sono riprese anche le Nostre molto apprezzate visite guidate presso mostre e musei di Milano, che la Cooperativa organizza in collaborazione con UCV (Università Cultura e Vita). La Cooperativa ha partecipato il 5 dicembre 2022 alle celebrazioni per i dieci anni della Fondazione Angelo Giorgio Ghezzi. La Fondazione Ghezzi, di cui la Cooperativa è Socio Fondatore, ha come scopo sociale la promozione e il sostegno dei percorsi formativi dei giovani cusanesi meritevoli.

Come già anticipato, si è intensificato il rapporto con tante Associazioni del territorio che fruiscono dei nostri spazi e con i quali, in diverse occasioni si concertano progettualità e iniziative rivolte ai Soci Cooperatori e ai Cittadini in generale: in particolare segnaliamo le collaborazioni con la Proloco cittadina ("Festa della Musica", "Sbandando in Città", etc ...); con UCV (percorsi culturali e di formazione); l'Anpi locale (mostre e iniziative di promozione della Storia e dei valori della Resistenza); i Comitati Genitori delle Scuole di Cusano Milanino; l'Asd Erredance (corsi di ballo); il CSC pallavolo; l'Associazione amicizia e solidarietà

Italia-Cuba; l'Archivio Storico; il Gruppo di Acquisito Solidale di Cusano Milanino; il Comitato Soci di zona Coop Consumo (progetti educativi rivolti alle scuole del territorio).

Si rammenta che la Cooperativa ha fornito i propri spazi anche ad altre associazioni del territorio per iniziative, conferenze ed eventi a prezzi calmierati. È stato altresì deciso di riprendere con gli appuntamenti storici della Cooperativa, seppure nell'incertezza confermiamo la volontà di "far vivere" i Nostri Spazi e i Nostri Cortili con iniziative che possano promuovere quel "senso di Comunità" che in passato è stato una prerogativa identitaria della Nostra Cooperativa. Riteniamo sia fondamentale per una realtà cooperativa come la Nostra, considerare non solo i "bisogni passivi" dei fruitori di proposte e servizi, quanto i "bisogni attivi" di partecipazione e di socializzazione, la solidarietà intra-generazionale e il protagonismo sociale.

Attività di progettazione e innovazione tecnologica

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nel corso dell'esercizio 2022 ha intrapreso un percorso rivolto allo sviluppo tecnologico e di innovazione dei propri mezzi di comunicazione.

La prima operazione è stata quella di installare la fibra ottica nei nostri stabili, dando la possibilità a tutti i Soci di migliorare la propria connessione domestica e la connessione dei nostri uffici.

La seconda operazione, legata ai processi innovativi, è stata quella di implementare nuove linee telefoniche presso i nostri uffici, operazione che si è sostanziata nei primi mesi dell'anno 2023 con l'installazione di nuove apparecchiature di comunicazione.

La terza operazione è stata rivolta all'ammodernamento tecnologico della nostra sala riunioni. La pandemia ha drasticamente ridotto i rapporti e le interazioni sociali, quindi la società, anche a seguito delle varie disposizioni normative in materia di assemblee, ha rinnovato l'impianto di telecomunicazione della sala riunioni, con l'installazione di video, telecamere e dispositivi audio e comando.

Le operazioni sopra menzionate, sono state oggetto di specifico "Bonus Fiscale", che ha consentito alla Società di recuperare le spese attraverso un processo di detassazione che si è concretizzato con la formazione di un credito fiscale da utilizzare in compensazione nel modello F24, portando un importante risparmio per le nostre casse e consentendo un forte miglioramento dell'apparato tecnologico. Unitamente a tali innovazioni nel corso dell'esercizio 2022 è partito un progetto di formazione rientrante sem-

pre nel sopracitato bonus fiscale.

Infine, nel corso dell'esercizio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di intraprendere un ambizioso progetto portando la nostra Cooperativa a nuovi standard di comunicazione e interazione sociale, la creazione di una applicazione per smartphone. Il progetto ha visto coinvolte numerose risorse del nostro organico, dall'ufficio amministrativo ai reparti tecnici, e attraverso la collaborazione di un importante studio di sviluppo tecnologie informatiche è stata paritorita la nuova applicazione, che vedrà la luce nel primo semestre dell'anno 2023. La nuova applicazione darà la possibilità ai Soci di avere un filo diretto in qualsiasi momento del giorno con gli uffici, potendo visionare la documentazione contabile-fiscale quali fatture e relativi pagamenti, prendere appuntamento presso i nostri sportelli e rimanere sempre aggiornati in tempo reale sugli eventi e le news legate al mondo Cooperativa. Si rammenta, che il nostro sito internet viene costantemente aggiornato e rappresenta insieme alla nostra pagina facebook, il fulcro tecnologico informatico della comunicazione social.

Contenimento delle morosità

Il Consiglio di Amministrazione in continuità con il lavoro svolto nelle annualità precedenti, ha proseguito l'attività di contenimento delle morosità dei Soci assegnatari e degli affittuari commerciali. Il fenomeno della morosità è cresciuto particolarmente negli ultimi cinque anni, diverse sono le cause quali l'emergenza Covid-19, la fragilità del mercato del lavoro, l'aumento dell'inflazione e del costo della vita.

La Cooperativa nel corso dell'annualità 2022 ha attivato importanti procedure interne di carattere amministrativo e legale, per intervenire con rapidità al fine di evitare che talune situazioni degenerassero ed il credito diventasse irrecuperabile. Sono stati riformulati i moduli legati alle "dilazioni" trimestrali degli affitti, per consentire ai soci in temporanea situazione di difficoltà di far fronte con più leggerezza al pagamento trimestrale; il modulo "piano di rientro" per situazioni di morosità complessa, con il quale il Socio ha la possibilità tramite un incontro guidato, di spiegare i propri problemi finanziari, stipulando un piano di medio/lunga durata rinnovabile di sei mesi in sei mesi, recuperando in modo sostenibile gli affitti arretrati.

La Cooperativa si è fatta promotrice nel corso dell'annualità 2022 di una procedura di ascolto con l'obiettivo di accogliere e risolvere le fragilità economiche

dei Soci, tutelando in primis la Società dal rischio finanziario di irrecuperabilità del credito. Nella annualità 2022 si sono concluse anche vecchie pratiche legali legate a situazioni di morosità complessa ormai ritenute irrecuperabili, nonostante la volontà della Cooperativa di trovare un accordo sostenibile, che hanno portato all'esclusione di alcuni Soci e al procedimento di convalida dello sfratto. Grazie anche a questo costante presidio di attenzione e sostegno, siamo riusciti a contenere i livelli assoluti di morosità, nonostante le grandi difficoltà economiche derivanti dall'attuale congiuntura economica.

Prestito sociale e garanzie per i Soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato un decremento, rispetto al precedente esercizio, di circa euro 500.000. Uno degli obiettivi principali del Consiglio di Amministrazione per l'annualità 2022 è stato quello di aumentare progressivamente la parte vincolata del Prestito Sociale, che oggi ne rappresenta quasi il 20%, perché si è ritenuto e si ritiene tuttora essere la modalità più in linea con la natura della Nostra Cooperativa a larga base sociale. Infatti, la sottoscrizione del Prestito Sociale è uno strumento rilevante di raccolta e di partecipazione attiva dei Soci al perseguimento degli obiettivi sociali della Cooperativa. Rappresenta una risorsa di primaria importanza, in quanto fornisce alla Cooperativa i mezzi economici necessari allo sviluppo della sua attività e missione, permettendo ai Soci di ottenere la giusta remunerazione del Prestito, partecipando insieme alla realizzazione degli scopi sociali e dei valori originari e fondamentali della Cooperazione.

Nel corso dell'esercizio 2022 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione la quinta emissione del Prestito Sociale Vincolato, che ha ottenuto un forte riscontro da parte dei Soci con la possibilità di sottoscrizione dal giorno 1 Febbraio 2022 al giorno 23 Dicembre 2022, per la durata:

- 3 Anni (da Euro 3.000 e multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 1,40%;
- 5 Anni (da Euro 5.000 e multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 2,00%.

Il Consiglio di Amministrazione, nei primi mesi dell'annualità 2023, ha deliberato una nuova emissione del Prestito Sociale Vincolato con un nuovo aumento dei tassi di interesse, tale decisione è stata dettata dalla volontà di aumentare ulteriormente la parte vincolata sulla parte ordinaria, anche a fronte di un aumento generale dei tassi di interesse nel mondo finanzia-

rio, scelte dettate dalla Banca Centrale Europea per far fronte all'attuale situazione economica contraddistinta da una galoppante inflazione.

La Nostra Cooperativa offre ai propri Soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia – "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche", provvedimento emanato il giorno 8 novembre 2016, norme che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017. Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali. In tali condizioni la nostra Cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore. La nostra Cooperativa rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e la liquidità è sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori e che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore. Inoltre, la legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, aveva dettato nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da Soci di cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che ad oggi non ha ancora emanato. A seguito di tali disposizioni, la raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio netto della Cooperativa formato da Capitale, Riserva Legale e altre Riserve Indivisibili.

È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate. I limiti alla raccolta del Prestito Sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati. La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute tutte le società cooperative che ricorrono al Prestito Sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei Soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i Soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato. Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2022, pari ad euro 65.048.880 non supera la misura del patrimonio netto, al 31 dicembre 2022 pari ad euro 80.350.041 con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguata-

mente tutti i Soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti della società e degli amministratori.

Andamento degli investimenti azionari e obbligazionari

L'anno 2022 è stato per i mercati finanziari un anno particolarmente complesso, dove gli eventi geopolitici hanno avuto un peso specifico importante, impattando sia sui dati economici che nella vita di tutti i giorni di ciascuno di noi. Dopo decenni, di tassi a zero e rendimenti sui mercati obbligazionari praticamente negativi, il conflitto in Ucraina ed un rally forsennato del costo dell'energia, ha generato una spinta inflazionistica che non si vedeva ormai da decenni. L'impatto sui mercati finanziari di una ripresa dell'inflazione ha portato come conseguenza un'azione da parte delle banche centrali rapida e "violenta" portando ad un rialzo dei tassi di interesse, sia in Europa che negli Stati Uniti di America. Il rialzo dei tassi, ha come conseguenza, una perdita del prezzo delle obbligazioni, anche abbastanza evidente, sulle scadenze superiori ai 3 anni. La paura dell'inflazione è anche la paura maggiore dei mercati azionari. Il mix di questi fattori, ha portato delle conseguenze oggettive sui mercati nell'anno 2022:

- Bond Germania : -9,9%
- Bond Italia : -8,3%
- Bond Usa : -2,3%
- Bond Corporate : -6,3%

Stessi risultati sono avvenuti sui mercati equity, che hanno visto bruciare parte dei guadagni avuti da inizio anno. La posizione della Cooperativa è così strutturata al 31 dicembre 2022:

- Equity : 15,73 % (componente fisiologica su un ptf, soprattutto in un contesto che è sempre stato di mercati obbligazionari negativi);
- Bond Governativi : 3,71%;
- Bond Corporate : 6,16%;
- Cash : dove vengono considerate le polizze di Ramo 1, ovvero con garanzia del capitale per una percentuale del 69,44%;
- Altri prodotti finanziari: 4,96%;

La performance del PTF al 31 dicembre 2022 è stata negativa del 4,23% .

Di seguito vengono fornite alcune precisazioni:

- 1) Taluni strumenti, ancorchè, con un time to market negativo, hanno una garanzia del capitale. Nel dettaglio :
 - Banco BPM equity protection : garanzia del capitale a scadenza.
 - Btp Italia;
 - Bond Italia rep in Usd;
 - Rci Banque.
- 2) La diversificazione del ptf, ci ha permesso di mitigare un mercato estremamente negativo.

Le scelte fatte tuttavia, a riprova della bontà delle azioni, ci portano ad avere una percentuale positiva di oltre 1 % ad oggi, con incorporate performance ben maggiori sulle polizze di Ramo 1.

Prospettiva della continuità della cooperativa.

Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la coop. Edif. Di Cusano Milanino costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 117 anni precedenti. Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore, è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della cooperativa. È prevedibile che alla grave situazione sanitaria e, ancora peggio, dell'attuale guerra in corso nel libero stato dell'Ucraina, si accompagni una altrettanto grave situazione economica di portata mondiale. Le condizioni patrimoniali ed economiche della cooperativa sono in grado di far fronte agli eventuali inconvenienti ed è quindi nelle condizioni di poter guardare al futuro con fiducia ed anche con preoccupazione per le persone che subiscono immotivate violenze per ragioni di potere.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi Soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento previa verifica dello scambio

mutualistico che gli aspiranti Soci hanno dichiarato, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro Soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta. La consueta ricognizione della base sociale dei Soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la cooperativa, non offre più le significative variazioni dei primi anni di adozione di tale procedura. La ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) ed anche alla necessaria verifica della effettività del rapporto mutualistico che in una cooperativa a larga base sociale e che applica il principio della "porta aperta" può sfuggire il controllo.

Ristorni

Il vantaggio mutualistico dei Soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità

con il carattere cooperativo della società

Articolo 2545 c.c.

Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono. Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile anche i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel libro Soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.
- I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la cooperativa.
- Sono state osservate le norme in mate-

ria di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

- Per le ammissioni a Soci la cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Con riferimento alla nuova prescrizione della legge e della Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria con un buon risultato conseguito.

I dati di Bilancio

Riforma contabile e D.Lgs. 139/015

Come già osservato nelle precedenti relazioni, a partire dal 2016, i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 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.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	4.407.549	3.631.403	4.185.512
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.370.932	2.526.121	2.659.946
Margine operativo netto (MON o Ebit)	2.250.994	2.398.024	2.500.164
Utile (perdita) d'esercizio	1.286.339	1.424.677	1.744.206
Attività fisse	141.900.302	141.562.320	138.675.184
Patrimonio netto complessivo	80.350.041	79.099.866	77.719.446
Posizione finanziaria netta	(60.229.867)	(60.697.579)	(57.170.946)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	6.880.084	6.126.468	6.066.024
margine operativo lordo	2.370.932	2.526.121	2.659.946
Risultato prima delle imposte	1.445.805	1.594.448	1.920.949

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite	4.407.549	3.631.403	776.146
Produzione interna	(557.461)	(557.461)	
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	2.924.082	2.429.662	494.420
Valore della produzione operativa (VP)	6.774.170	6.061.065	713.105
Costi esterni operativi	3.293.341	2.593.154	700.187
Costo del personale	812.610	806.453	6.157
Oneri diversi tipici	297.287	135.337	161.950
Costo della produzione operativa	4.403.238	3.534.944	868.294
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	2.370.932	2.526.121	(155.189)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	119.938	128.097	(8.159)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	2.250.994	2.398.024	(147.030)
Risultato dell'area finanziaria	(777.427)	(832.025)	54.598
Risultato corrente	1.473.567	1.565.999	(92.432)
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	(27.762)	28.449	(56.211)
Risultato prima delle imposte	1.445.805	1.594.448	(148.643)
Imposte sul reddito	159.466	169.771	(10.305)
Risultato netto	1.286.339	1.424.677	(138.338)

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE	1,60	1,80	2,24
ROI	1,60	1,72	1,85
ROS	51,07	66,04	59,73

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	3.973	9.423	(5.450)
Immobilizzazioni materiali nette	141.817.773	141.462.387	355.386
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	78.556	90.510	(11.954)
Capitale immobilizzato	141.900.302	141.562.320	337.982
Rimanenze di magazzino		557.461	(557.461)
Crediti verso Clienti	693.772	537.281	156.491
Altri crediti	3.381.308	3.844.594	(463.286)
Ratei e risconti attivi	154.110	11.389	142.721
Attività d'esercizio a breve termine	4.229.190	4.950.725	(721.535)
Debiti verso fornitori	1.450.714	2.381.855	(931.141)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	402.040	420.769	(18.729)
Altri debiti	212.315	274.896	(62.581)
Ratei e risconti passivi	21.551	22.468	(917)
Passività d'esercizio a breve termine	2.086.620	3.099.988	(1.013.368)
Capitale d'esercizio netto	2.142.570	1.850.737	291.833
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	202.733	229.728	(26.995)
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	3.299.956	3.426.029	(126.073)
Passività a medio lungo termine	3.502.689	3.655.757	(153.068)
Capitale investito	140.540.183	139.757.300	782.883
Patrimonio netto	(80.350.041)	(79.099.866)	(1.250.175)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(11.842.841)	(12.485.579)	642.738
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(48.336.533)	(48.155.456)	(181.077)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(140.529.415)	(139.740.901)	(788.514)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	(61.550.261)	(62.462.454)	(60.955.738)
Quoziente primario di struttura	0,57	0,56	0,56
Margine secondario di struttura	(46.193.963)	(46.304.719)	(45.926.302)
Quoziente secondario di struttura	0,67	0,67	0,67

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide	2.952.878	2.923.669	29.209
Altre attività finanziarie correnti (C3)	1.908.955	1.999.426	(90.471)
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	3.095		3.095
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	53.234.996	53.118.696	116.300
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(48.376.258)	(48.195.601)	(180.657)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)			
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	11.853.609	12.501.978	(648.369)
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	(11.853.609)	(12.501.978)	648.369
Posizione finanziaria netta	(60.229.867)	(60.697.579)	467.712

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	0,16	0,17	0,15
Liquidità secondaria	0,16	0,18	0,16
Indebitamento	0,88	0,91	0,90
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,67	0,67	0,67

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,16. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Rispetto all'anno precedente che era pari a 0,17, C'è stato quindi un lieve scostamento che, come riferito nella precedente relazione, sarà adeguato al ripristino della misura necessaria dopo che saranno ultimati i lavori in corso di esecuzione. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Tale risultato è conseguente alla natura del prestito sociale che lo rende collocabile tra i debiti a breve in quanto i soci possono prelevare l'ammontare del prestito in qualsiasi momento, salvo il preavviso di legge. Tuttavia è dimostrato che da quando esiste la cooperativa, circa 117 anni, il prestito sociale non è mai diminuito e non sarebbe quindi corretto allocarlo tutto a breve. La stessa legge 205/2017 e la Banca D'Italia, stabilisce che nel caso in cui il prestito sociale superi l'ammontare del patrimonio netto

scatta l'obbligo della garanzia fidejussoria di una banca o di una compagnia di assicurazione che garantisca, nel caso di necessità, l'immediata erogazione del 30% dell'intero prestito sociale. Ciò vuol dire che anche la legge e l'organo di controllo ritengono che il 70% del prestito non corra tale rischio e per tale ragione potrebbe essere allocato (tale 70%) tra i debiti a medio/lungo termine con conseguente ribaltamento degli indici di liquidità primaria.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale della cooperativa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile. Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	3.020.248
Altri beni	45.855

Come si è già riferito in altre parti della presente relazione, nel corso del corrente esercizio termineranno gli ingenti interventi per l'efficientamento energetico degli edifici di via Montegrappa e Stelvio che, come quelli dell'esercizio precedente, saranno coperti dal superbonus 110%. Pertanto tali interventi saranno coperti con i seguenti mezzi finanziari:

- Con il credito d'imposta ceduto a banca Intesa san Paolo;
- Con risorse disponibile.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto che la cooperativa non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti per la semplice ragione della loro inesistenza.

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci, persone fisiche regolarmente iscritte. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile si precisa che la Cooperativa non ha fatto uso di strumenti finanziari e, di conseguenza, non vi è alcun rischio finanziario.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni volte a segnalare la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte

della cooperativa:

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia sia per quanto riguarda i crediti verso soci per i canoni di godimento per i quali è stato già previsto comunque un adeguato fondo rischi, che per quanto riguarda i crediti verso l'erario o verso l'istituto di credito al quale abbiamo ceduto i crediti tributari previsti dall'articolo 119 del D.L. 34/2020.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

La solidità della cooperativa e gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato. Siamo comunque consapevoli che al termine dei significativi interventi edilizi in corso occorre puntare al ripristino di una liquidità più elevata di quella attuale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con la proroga e le limitazioni inserite nella legge di bilancio 2023, e nei provvedimenti successivi, del c.d. superbonus la gestione e la prosecuzione dei lavori in corso proseguiranno per essere ultimati entro la fine dell'anno in corso (il 60% entro il 30/06/2023). La cessione del credito d'imposta a Intesa San Paolo prosegue come dagli accordi stipulati per tempo.

La gestione del patrimonio immobiliare seguirà la consueta programmazione per assicurare ai soci e alle loro famiglie la vivibilità che per il Consiglio di Amministrazione rappresenta l'impegno massimo assunto in sede di nomina. Per quanto riguarda gli effetti che derivano dalla guerra in Ucraina nessuno è in grado di prevederle con certezza la fine. Noi speriamo che finisca subito e che la nazione occupata acquisisca la sua libertà, la democrazia e che possa programmare la ricostruzione con l'aiuto degli altri paesi UE.

Purtroppo i focolai ed i pericoli di guerra appaiono in altre parti del mondo in quasi tutti i continenti. Ci auguriamo che torni la pace ovunque e che si possano aiutare tutti i popoli in sofferenza.

In particolare, in merito alla gestione patrimoniale si richiama quanto già riferito nella nota integrativa in relazione all'art. 2427 c.c. ed al principio OIC n. 16, paragrafo 90, in relazione ai criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali per i casi in cui gli incrementi sono stati eseguiti in forza di contributi concessi dallo Stato o dagli enti pubblici.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 104/2020

La rivalutazione degli immobili prevista dal Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, della quale la Cooperativa si è avvalsa, è una rivalutazione monetaria come la precedente ex legge 72/83.

Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983, si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della Società al 31/12/2016 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONE IMMOBILI

Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
Fabbricati	446.330	2.441.385	63.103.518	-	66.099.233

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato con la seguente destinazione dell'utile d'esercizio:

30% Al Fondo di riserva legale	385.902
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	38.590
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	861.847
Totale	1.286.339

Presidente del Consiglio di amministrazione
Andrea Mikis D'Onghia

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea dei Soci

ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Premessa

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Cooperativa, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento. Sempre in via preliminare viene dato atto che 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 bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, formato da tutti i documenti che lo compongono ovvero, Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario e corredato dalla Relazione sulla Gestione degli amministratori.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409-bis c.c. essendo stata affidata la revisione legale dei conti alla società Ria Grant Thornton SpA, nominata ai sensi dell'art. 14 D. Lgs 27/01/2010 n. 39, con la quale ci siamo confrontati prima della stesura della nostra Relazione. Non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 1° gennaio 2021 e successive modificazioni ed integrazioni.

Avendo la Cooperativa conferito l'incarico della revisione legale dei conti a una Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giusti-

zia, l'attività di revisione legale dei conti, ai sensi dell'articolo 2409-bis e seguenti del Codice Civile, è stata svolta dalla società Ria Grant Thornton SpA. La relazione della Società di Revisione ex art. 14 D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2022 è stata predisposta in data 18 maggio 2023 e non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

La Società di revisione ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n.7208 al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della cooperativa con il bilancio d'esercizio della stessa chiuso al 31/12/2022. A suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc. coop. al 31/12/2022.

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

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

- 1 la tipologia dell'attività svolta;
- 2 la sua struttura organizzativa e contabile e tenendo conto anche delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene qui indicato 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 riscon-

tro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo e alle informazioni consolidate e costantemente aggiornate.

Da ciò è 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 invariati e di buon livello;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono mutate, e sono dotate di una significativa esperienza e conoscenza della cooperativa;

A riprova di quanto sopra occorre evidenziare che tali elementi sono riscontrabili anche dai valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2022) e quello precedente (2021).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2022 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, la loro piena confrontabilità e la natura intrinseca dei costi e dei ricavi. I rischi potenziali dell'attività di vigilanza, a noi noti, sono stati sistematicamente ridotti con un'azione mirata a trovare riscontri documentali nelle affermazioni degli amministratori, attività questa che è stata svolta dal collegio per tutta la durata dell'incarico come attestano e dimostrano i verbali periodici del collegio ex art. 2404 cc.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- i risultati dell'esercizio sociale;
- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento

- all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime, come in precedenza descritto.

2 - Attività svolta

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 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. Il collegio sindacale ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Ha partecipato alle assemblee dei soci, alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. I sindaci hanno acquisito dal legale rappresentante, durante le riunioni svolte e con colloqui individuali, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, 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. Abbiamo acquisito

conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

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

- il livello della preparazione tecnica del personale amministrativo incaricato della rilevazione dei fatti aziendali è adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno piena e perfetta conoscenza storica dell'attività svolta dalla società e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno interessato le poste del bilancio.

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 impru-

denti 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 allo spirito cooperativo e mutualistico della società e non in contrasto con le decisioni prese dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri.

3 - vigilanza specifica per le cooperative - verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Il Collegio Sindacale attesta che gli amministratori hanno dato conto nella nota integrativa della verifica del rispetto dei requisiti della mutualità prevalente della cooperativa ex art. 2512, e seguenti del c.c.. La percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2022 è riportata nella seguente tabella:

	2022 importo	Percentuale	2021 importo	Percentuale
Ricavi verso soci	3.265.615	74%	3.219.671	89%
Ricavi verso non soci	1.141.934	26%	411.732	11%
Totale	4.407.549	100%	3.631.403	100%

Si dà atto, inoltre, che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2022 hanno fatto propri i dettami e le indicazioni contenute nella legge 59/1992 e le altre norme speciali sulla cooperazione.

Il Collegio attesta che per quanto riguar-

da il prestito sociale la Cooperativa è in regola con le disposizioni della Banca di Italia - Provvedimento del 8 novembre 2016 - delibera 584/2016.

Secondo quanto indicato nel regolamento del prestito il Collegio attesta che i limiti di raccolta e di impiego sono stati ri-

spettati. Per quanto riguarda i parametri richiesti da parte della Banca D'Italia per la raccolta del risparmio sociale, gli amministratori hanno determinato un indice di struttura finanziaria inferiore a 1, pari a 0,67 ed hanno indicato le motivazioni dello scostamento, le azioni intraprese per il raggiungimento del livello minimo

e il ricalcolo dello stesso, secondo un'interpretazione della circolare che di fatto, supportata da elementi condivisibili, permette di raggiungere il valore minimo richiesto dalla norma. Infine, si attesta che il prestito sociale rispetta tutti i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca di Italia in attuazione della delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

4 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato approvato dall'organo di amministrazione nei tempi previsti. Esso risulta composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Tali documenti sono stati consegnati ai Sindaci in tempo utile affinché siano depositati presso la sede sociale corredati dalla presente relazione e nel pieno rispetto dei termini di cui all'art. 2429 comma 1 cc.

Non avendo il controllo legale dei conti, come detto in premessa, il nostro controllo si è limitato alla struttura del documento contabile e alla sua generale impostazione.

Si evidenzia che il consiglio di amministrazione ha fatto ricorso alla deroga ex art. 2423 comma 5 del cc. unicamente per la rappresentazione del valore degli immobili che non vengono ammortizzati, per il fatto che le continue manutenzioni ne prolungano indefinitamente la vita utile. Si da atto che esistono piani di manutenzioni cicliche.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono stati riscontrati i seguenti elementi di conformità:

- I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati negli esercizi precedenti;
- Per quanto riguarda i criteri di valutazione, non è stata utilizzata dall'organo amministrativo la valutazione al costo ammortizzato per i crediti e i debiti, in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- Il Collegio ha posto attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle nor-

me di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e 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 dell'art. 2423, comma 5, c.c. ad eccezione di quanto sopra riportato;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- Ai sensi dell'art. 2426 comma primo n. 5 del codice civile si dichiara che non vi sono importi iscritti nei punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo patrimoniale, la cui iscrizione richiederebbe la nostra specifica approvazione;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 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 dello stato patrimoniale;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli eventuali strumenti finanziari derivati e per le eventuali immobilizzazioni finanziarie iscritte a un valore superiore al loro "fair value";
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- gli eventuali impegni, le garanzie e le passività potenziali sono state illustrate in nota integrativa.
- Per quanto riguarda l'emergenza sanitaria in corso da COVID - 19 il collegio ha preso atto delle dichiarazioni degli amministratori della sussistenza della continuità aziendale presente già prima dell'emergenza sanitaria e presente anche alla data di redazione della presente relazione;
- In merito alla proposta dell'organo amministrativo in Nota Integrativa circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio Sindacale non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione finale spetta alla assemblea dei soci;

Informativa ex art. 2512 e seguenti cc

A norma degli art. 2512 e 2513 del cc si attesta che l'informativa fornita dagli amministratori nella Nota Integrativa

conferma che la Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc. coop., rispettando i parametri annuali ivi previsti, è da considerare a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle cooperative a mutualità Prevalente, numero di iscrizione n. A100548 categoria Edilizia ed Abitazione. Si dà atto che, in particolare ed in relazione ai criteri con cui viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, l'attività della Cooperativa si esplicita con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci. Vi confermiamo che sono stati presi in considerazione i parametri, per effettuare tale verifica, stabiliti dalla legge; si può quindi affermare senza ombra di dubbio che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 cc è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli amministratori.

Informativa ex art. 2528 c.c.

Rileviamo che, nel corso dell'esercizio 2022 in esame, la cooperativa ha ammesso nuovi soci e sono state deliberate situazioni di esclusione e/o recessi; nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

5 - Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.286.339.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori e concorda con la destinazione del risultato di esercizio conseguito così come indicato nella nota Integrativa dall'organo amministrativo.

Cusano Milanino, li 19 maggio 2023
Il Collegio Sindacale

Dott. Francesco Maria Morabito
- Presidente

Dott.ssa Sabina Giussani
- Sindaco

Dott. Andrea Vito Biglietti
- Sindaco



COOP. EDIF. DI CUSANO MILANINO SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI, 35
Codice Fiscale	00769780156
Numero Rea	MI 16693
P.I.	00692750961
Capitale Sociale Euro	94616.48 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100548

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.101	6.303
7) altre	1.872	3.120
Totale immobilizzazioni immateriali	3.973	9.423
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	141.016.008	138.012.517
4) altri beni	48.568	18.793
5) immobilizzazioni in corso e acconti	753.197	3.431.077
Totale immobilizzazioni materiali	141.817.773	141.462.387
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	58.870	58.870
Totale partecipazioni	58.870	58.870
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.768	16.399
Totale crediti verso altri	10.768	16.399
Totale crediti	10.768	16.399
Totale immobilizzazioni finanziarie	69.638	75.269
Totale immobilizzazioni (B)	141.891.384	141.547.079
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	-	557.461
Totale rimanenze	-	557.461
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	693.772	537.281
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.453	4.312
Totale crediti verso clienti	697.225	541.593
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.325.889	3.649.954
Totale crediti tributari	3.325.889	3.649.954
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.419	194.640
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.465	10.929
Totale crediti verso altri	60.884	205.569
Totale crediti	4.083.998	4.397.116
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.908.955	1.999.426
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.908.955	1.999.426
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.926.129	2.891.361
2) assegni	-	3.700
3) danaro e valori in cassa	26.749	28.608

Totale disponibilità liquide	2.952.878	2.923.669
Totale attivo circolante (C)	8.945.831	9.877.672
D) Ratei e risconti	154.110	11.389
Totale attivo	150.991.325	151.436.140
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	94.616	92.295
III - Riserve di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV - Riserva legale	13.119.170	11.732.984
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	4 ⁽¹⁾	(2)
Totale altre riserve	4	(2)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.286.339	1.424.677
Totale patrimonio netto	80.350.041	79.099.866
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	30.000	30.000
Totale fondi per rischi ed oneri	30.000	30.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	202.733	229.728
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.195.271	53.078.551
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.853.609	12.501.978
Totale debiti verso soci per finanziamenti	65.048.880	65.580.529
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.095	-
Totale debiti verso banche	3.095	-
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	126.952
Totale acconti	-	126.952
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.450.714	2.381.855
Totale debiti verso fornitori	1.450.714	2.381.855
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	377.972	393.566
Totale debiti tributari	377.972	393.566
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.068	27.203
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.068	27.203
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	212.315	274.896
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.269.956	3.269.077
Totale altri debiti	3.482.271	3.543.973
Totale debiti	70.387.000	72.054.078
E) Ratei e risconti	21.551	22.468
Totale passivo	150.991.325	151.436.140

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	4	(2)

Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.407.549	3.631.403
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(557.461)	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	77.410	78.363
altri	2.952.586	2.416.702
Totale altri ricavi e proventi	3.029.996	2.495.065
Totale valore della produzione	6.880.084	6.126.468
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.737	25.155
7) per servizi	3.277.604	2.567.999
9) per il personale		
a) salari e stipendi	518.705	558.433
b) oneri sociali	166.653	162.238
c) trattamento di fine rapporto	58.527	49.925
e) altri costi	68.725	35.857
Totale costi per il personale	812.610	806.453
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.450	20.027
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	32.838	35.972
Totale ammortamenti e svalutazioni	38.288	55.999
12) accantonamenti per rischi	81.650	72.098
14) oneri diversi di gestione	430.963	172.291
Totale costi della produzione	4.656.852	3.699.995
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.223.232	2.426.473
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	9.995	4.796
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	16.958	5.265
Totale proventi diversi dai precedenti	16.958	5.265
Totale altri proventi finanziari	26.953	10.061
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	804.380	842.086
Totale interessi e altri oneri finanziari	804.380	842.086
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(777.427)	(832.025)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.445.805	1.594.448
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	159.466	169.771
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	159.466	169.771
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.286.339	1.424.677

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.286.339	1.424.677
Imposte sul reddito	159.466	169.771
Interessi passivi/(attivi)	777.427	832.025
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	3.075	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.226.307	2.426.473
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	58.526	49.924
Ammortamenti delle immobilizzazioni	38.288	55.999
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	5.631	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(32.191)	(1.782)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	70.254	104.141
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.296.561	2.530.614
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	557.461	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(155.632)	64.734
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(931.141)	1.190.240
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(142.721)	(2.839)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(917)	83
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	404.085	(3.458.657)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(268.865)	(2.206.439)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.027.696	324.175
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(777.427)	(832.025)
(Imposte sul reddito pagate)	(302.184)	543.647
(Utilizzo dei fondi)	(53.330)	(75.067)
Totale altre rettifiche	(1.132.941)	(363.445)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	894.755	(39.270)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(388.223)	(3.374.570)
Disinvestimenti	4.000	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(11.992)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(7.075)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(632.845)
Disinvestimenti	90.471	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(300.827)	(4.019.407)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.095	-
Accensione finanziamenti	-	1.796.002

(Rimborso finanziamenti)	(531.649)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(36.164)	(44.257)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(564.718)	1.751.745
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	29.210	(2.306.932)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.891.361	5.203.993
Assegni	3.700	-
Danaro e valori in cassa	28.608	26.608
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.923.669	5.230.601
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.926.129	2.891.361
Assegni	-	3.700
Danaro e valori in cassa	26.749	28.608
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.952.878	2.923.669

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.286.339.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale scelta sono dettate dalle modifiche introdotte dall'istituto del cosiddetto "Superbonus", i numerosi interventi di manutenzione straordinaria per i quali la cooperativa gode di tale beneficio, hanno richiesto un attento esame in fase di valutazione delle poste dell'attivo patrimoniale oltre ad una migliore definizione dei rapporti con i professionisti e con i fornitori (edificio di Via Monte Grappa n. 11, edificio di via Monte Grappa 13, edifici di via Stelvio n 55/61 63). Per tale motivo il Consiglio di Amministrazione delibera di far ricorso al maggior termine, per una migliore rappresentazione in nota integrativa dei fatti intervenuti dall'inizio dell'anno in poi e quelli previsti fino alla conclusione dei lavori.

Attività svolte

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2022 molti cantieri hanno raggiunto la fase finale dei lavori, la cui cessione del credito si sostanzierà nel primo semestre dell'anno 2023.

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata quasi esclusivamente a proprietà indivisa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione. Durante l'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2022 abbiamo svolto la nostra attività nell'ambito degli scopi statutariamente stabiliti e più precisamente: sono stati eseguiti o avviati tutti i programmi relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili sociali. La vigilanza del personale dipendente incaricato, dei componenti le diverse commissioni istituite e le segnalazioni dei singoli soci hanno facilitato le funzioni del Consiglio di Amministrazione sia nelle scelte che nei tempi di esecuzione. La gestione degli immobili sociali ha avuto un andamento regolare.

Nell'esercizio 2022, il paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

Il conflitto russo-ukraino, divampato in piena Europa nel mese di febbraio 2022, ha comportato per la nostra società un forte incremento dei costi di tutte le materie prime, in particolare del gas.

Per quanto riguarda l'aumento dei costi energetici, la cooperativa, ha risentito molto tant'è che nel bilancio la voce che ha registrato il maggior aumento è proprio quella del riscaldamento, insieme a quella per l'energia elettrica. Per ridurre l'impatto economico sui Soci, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di ridurre e/o diluire l'addebito ai soci.

Un altro elemento dirompente sui bilanci 2022 della cooperativa, come quello di tutti i bilanci delle imprese e delle famiglie, è stato l'incremento dell'inflazione a livelli che non si vedevano da qualche decennio.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai soci persone fisiche, regolarmente iscritti. Non vi sono società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi statutariamente stabiliti al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dagli altri organismi regolarmente e democraticamente eletti dai soci. Per quanto attiene alle linee di carattere generale ci atteniamo alle indicazioni dell'Associazione Nazionale e Regionale delle cooperative edilizie e di abitazione della Lega Nazionale delle cooperative e mutue.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 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.

Il bilancio in commento 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.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c. 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 avrebbe avuto 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.)

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti nella parte relativa alla enunciazione dei criteri di valutazione, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per gli immobili costruiti su aree in diritto di superficie, ormai solo quello di via Stelvio 69, è stato adottato il criterio dell'ammortamento finanziario a quote costanti per la durata della convenzione con il comune.

Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Qualora, 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.

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.

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 di durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

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 debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di 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.

Titoli

I titoli, non costituenti un investimento duraturo, sono iscritti nell'attivo circolante e sono valutati al minore tra il costo specifico di acquisto, comprensivo degli oneri accessori, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato o del prezzo di rimborso nei casi in cui sia previsto il mantenimento dei titoli in portafoglio fino alla data di scadenza.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società cooperative e altre imprese sono iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione ridotto, ove necessario, per perdite durevoli di valore.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

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

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.973	9.423	(5.450)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	417.556	481.070	898.626
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	411.253	477.950	889.203
Valore di bilancio	6.303	3.120	9.423
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	4.202	1.248	5.450
Totale variazioni	(4.202)	(1.248)	(5.450)
Valore di fine esercizio			
Costo	417.556	481.070	898.626
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	415.455	479.198	894.653
Valore di bilancio	2.101	1.872	3.973

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
141.817.773	141.462.387	355.386

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	73.658.735	885.169	3.431.077	77.974.981
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.655.451	866.376	-	2.521.827
Valore di bilancio	138.012.517	18.793	3.431.077	141.462.387
Variazioni nell'esercizio				

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Incrementi per acquisizioni	3.020.248	45.855	(2.677.880)	388.223
Ammortamento dell'esercizio	16.757	16.080	-	32.838
Totale variazioni	3.003.491	29.775	(2.677.880)	355.386
Valore di fine esercizio				
Costo	76.678.983	782.000	753.197	78.214.180
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.672.208	733.432	-	2.405.640
Valore di bilancio	141.016.008	48.568	753.197	141.817.773

Il dettaglio dei terreni e fabbricati viene riportato nella seguente tabella:

Descrizione immobili	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fabbricati su terreni di proprietà:			
Tagliabue 1/f 1907	1.995.663	1.995.399	264
Tagliabue 1/e 1910	1.929.466	1.920.126	9.340
Tagliabue 1/g 1926	1.447.439	1.438.699	8.740
Matteotti 35 1929	2.303.311	2.218.872	84.439
Tagliabue 12 1939	2.424.730	2.369.343	55.387
Tagliabue 1/h 1950	3.027.491	2.994.259	33.232
Tagliabue 1/abcd 1952	4.814.861	4.809.916	4.945
Pieroni 3/abc 1953	3.804.183	3.756.308	47.875
Pieroni 3/defg 1956	6.342.190	6.182.192	159.998
Adige 23/25/27 1958	5.192.411	5.192.411	0
Marconi 16 1960	4.620.566	4.603.296	17.270
Ticino 21 1961	4.238.273	4.234.857	3.415
Adige 20 e csc 1963	7.024.136	7.022.338	1.799
Adda 17 1965	5.753.664	5.744.085	9.580
Adda 15 1966	6.256.569	6.158.727	97.842
Adda 13 1967	6.050.302	6.035.095	15.206
Ticino 8 1968	4.549.131	4.508.773	40.358
Monte grappa 7/9 1974	11.924.064	11.097.029	827.036
Monte grappa 11 1977	6.713.717	6.095.265	618.451
Monte grappa 13 1978	6.476.657	5.996.863	479.794
Stelvio 55/57/59/61/63 1986	11.582.555	11.108.965	473.590
Stelvio 65 1991	4.779.676	4.771.521	8.155
Autorimesse Tagliabue 1	577.280	577.280	0
Autorimesse Adda	802.968	802.968	0
Autorimesse Monte Grappa	1.125.651	1.125.651	0
Autorimesse Adige 20	626.370	626.370	0
Commerciale Matteotti 35	1.287.045	1.287.045	0
Pedretti 43/45 2006	8.442.118	8.421.410	20.707
Stelvio 51 1981	5.487.965	5.487.365	600
Ammort. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 51	-549.936	-549.936	0
Stelvio 49 1983	6.850.733	6.848.508	2.225
F.do amm. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 49	-590.368	-590.368	0
Autorimesse Stelvio	957.884	957.884	0
F.do amm. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio	-120.198	-120.198	0

Descrizione immobili	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Autorimesse Stelvio 65 1991	458.892	458.892	0
Ammot. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio 65	-26.564	-26.564	0
Fabbricati su terreni in diritto di superficie			
Autorimesse stelvio 69 2000	1.474.358	1.474.358	0
F.do ammortamento autorimesse Stelvio 69	-354.338	-337.581	-16.757
Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio 69	-30.803	-30.803	0
Immobili ad uso diretto	1.345.896	1.345.896	0
Totale	141.016.008	138.012.517	3.003.491

Descrizione dei criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento

degli edifici ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 77/2020.

Per gli immobili che nel corso dell'esercizio sono stati oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020,

sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafo n. 88 e 90, con il c.d. "metodo diretto"

ovvero con i contributi portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

In particolare, i valori delle predette immobilizzazioni sono quelli indicati nella seguente tabella:

Immobili			Monte Grappa 11	Monte Grappa, 13	Stelvio 55/61 63
Saldo iniziale- Extra Superbonus	A		6.095.265	5.996.863	11.108.965
Costi intervento 2022	B	detrazione 110%	2.194.663	1.516.275	3.406.854
	C	Proventi /onere finanz.	6.131	71.531	
Contributo	D	bx110%	2.414.129	1.667.903	3.747.540
detrazione	E	D - B	219.466	151.628	340.685
spese escluse da superbonus	F		612.321	408.264	473.590
Saldo al 31/12/2022	G	A+B+C-D+E+F	6.713.717	6.476.657	11.582.555

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(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 31/12/2022 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.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	66.009.233	66.009.233
Totale	66.009.233	66.009.233

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
69.638	75.269	(5.631)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	58.870	58.870
Valore di bilancio	58.870	58.870
Valore di fine esercizio		
Costo	58.870	58.870
Valore di bilancio	58.870	58.870

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	16.399	(5.631)	10.768	10.768
Totale crediti immobilizzati	16.399	(5.631)	10.768	10.768

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2021	Variazioni	31/12/2022
Altri	16.399	5.631	10.768
Totale	16.399	5.631	10.768

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	10.768	10.768

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Totale	10.768	10.768

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	58.870
Crediti verso altri	10.768

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coopservizi	20.224
Confircoop	10.071
Cooperativa Antonietta	2.608
CCFS	14.182
G.M. Multiservice	10.000
Consorzio Nord Ovest	1.291
Coop Lombardia	494
Totale	58.870

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	10.768
Totale	10.768

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
	557.461	(557.461)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La variazione delle rimanenze di prodotti finiti dipende unicamente dalla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio dell'immobile di via N. Sauro n. 7, che rappresentava nell'esercizio precedente, l'intero valore delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Prodotti finiti e merci	557.461	(557.461)
Totale rimanenze	557.461	(557.461)

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.083.998	4.397.116	(313.118)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	541.593	155.632	697.225	693.772	3.453
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.649.954	(324.065)	3.325.889	3.325.889	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	205.569	(144.685)	60.884	55.419	5.465
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.397.116	(313.118)	4.083.998	4.075.080	8.918

I Crediti sono valutati al presumibile valore di realizzo.

I **crediti verso clienti** sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2022
Clienti	799.464
Crediti da soci (rate lavori)	305.880
Crediti da soci (lavori diretti)	489
Crediti verso soci entro 12 mesi CSC	17.493
F.do rischi su crediti	(429.554)
Crediti verso soci oltre 12 mesi	3.453
Totale	697.225

I **crediti tributari** sono i seguenti:

Descrizione	31/12/2022
Acconti ires	143.139
Acconti irap	18.480
Crediti verso erario per ritenute d'acconto	960
Crediti per eccesso versamento anni precedenti	681
Crediti verso erario per Iva	400.000
Crediti verso erario per iva in compensazione	38.696
Crediti per rimborsi iva	269.063
Crediti verso erario per irap a nuovo	3.299
Credito d'imposta 110% da cedere	2.451.572
Totale	3.325.889

In ottemperanza al disposto dell'art. 2423-ter, comma 6 del C.C., si evidenziano di seguito gli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari che sono stati tra loro compensati nel corso dell'esercizio, in applicazione delle normative fiscali vigenti:

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Tributo 1701 trattamento integrativo lavoratori dipendenti	2.423		17/01/2022
Tributo 1627 eccedenze ritenute lav. Dipendenti	845		17/01/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		3.268	17/01/2022

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	32.021		16/03/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		8.549	16/03/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		7.495	16/03/2022
Ritenute su interessi		247	16/03/2022
INPS contributi dipendenti		14.859	16/03/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		666	16/03/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		205	16/03/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24		16/03/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		24	16/03/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	42.266		15/04/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		13.904	15/04/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		2.085	15/04/2022
Ritenute su interessi		444	15/04/2022
INPS contributi dipendenti		23.278	15/04/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		1.609	15/04/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		946	15/04/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	183		15/04/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		183	15/04/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	54.897		16/05/2022
Ritenute su indennità percussazione rapporto di lavoro		14.739	16/05/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		8.729	16/05/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		4.369	16/05/2022
Ritenute su interessi		195	16/05/2022
INPS contributi dipendenti		26.103	16/05/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	16/05/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	16/05/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	48.346		16/06/2022
IMU (acconto)		48.346	16/06/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24		16/06/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		24	16/06/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	34.149		16/06/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		8.806	16/06/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		9.297	16/06/2022
Ritenute su interessi		585	16/06/2022
INPS contributi dipendenti		14.698	16/06/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	16/06/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	16/06/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24		15/07/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		24	15/07/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	44.157		15/07/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		13.020	15/07/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		8.518	15/07/2022
Ritenute su interessi		775	15/07/2022
INPS contributi dipendenti		21.083	15/07/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	15/07/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	15/07/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	66.518		22/08/2022
2001 Acconto IRES		57.256	22/08/2022

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
2003 Saldo IRES		3.850	22/08/2022
3812 Acconto IRAP		5.413	22/08/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	18.850		16/08/2022
Credito IRPEF 730	13.768		16/08/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		12.622	16/08/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		7.106	16/08/2022
Ritenute su interessi		378	16/08/2022
IRPEF		102	16/08/2022
INPS contributi dipendenti		11.366	16/08/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		973	16/08/2022
Rimborso Addizionale Regionale dipendenti	224		16/08/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		294	16/08/2022
Rimborso Addizionale comunale dipendenti	138		16/08/2022
Addizionale comunale Irpef		138	16/08/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	10.493		16/09/2022
Credito IRPEF 730	4.110		16/09/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		6.387	16/09/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		263	16/09/2022
Ritenute su interessi		192	16/09/2022
limposta sostitutiva IRPEF		260	16/09/2022
Rimborso IRPEF	61		16/09/2022
INPS contributi dipendenti		6.812	16/09/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	16/09/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		166	16/09/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	37		16/09/2022
Credito IRPEF 730		37	16/09/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24.540		17/10/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		9.018	17/10/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		2.336	17/10/2022
Ritenute su interessi		771	17/10/2022
INPS contributi dipendenti		11.653	17/10/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	17/10/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	17/10/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24		17/10/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		24	17/10/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	29.253		16/11/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		9.180	16/11/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		7.245	16/11/2022
Ritenute su interessi		1.393	16/11/2022
INPS contributi dipendenti		10.672	16/11/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	16/11/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	16/11/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24		16/11/2022
IRPEF		24	16/11/2022
IRES		85.883	29/11/2022
Acconto IRAP		13.067	29/11/2022
Credito d'imposta canone speciale RAI	204		29/11/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	87.480		29/11/2022

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Credito d'imposta per acquisto dispositivi di protezione	11.267		29/11/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	29.253		16/11/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		9.180	16/11/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		7.245	16/11/2022
Ritenute su interessi		1.393	16/11/2022
INPS contributi dipendenti		10.672	16/11/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	16/11/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	16/11/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	26.641		16/12/2022
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		8.833	16/12/2022
Imposta sostitutiva		1.994	16/12/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		2.726	16/12/2022
Ritenute su interessi		981	16/12/2022
INPS contributi dipendenti		11.344	16/12/2022
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		584	16/12/2022
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti		179	16/12/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	24		16/12/2022
IRPEF		24	16/12/2022
Tributo 6099 credito IVA anno 2021	52.095		16/12/2022
IMU (saldo)		52.095	16/12/2022
Totale compensazioni	634.366	634.366	

I crediti verso altri vengono di seguito riportati:

Descrizione	31/12/2022
Crediti diversi	55.419
Crediti v/Gse per contributi - oltre 12 mesi	5.465
Totale	60.884

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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	697.225	697.225
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.325.889	3.325.889
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	60.884	60.884
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.083.998	4.083.998

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
Saldo al 31/12/2021	382.813
Utilizzo nell'esercizio	34.909
Accantonamento esercizio	81.650

Saldo al 31/12/2022	429.554
---------------------	---------

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.908.955	1.999.426	(90.471)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.999.426	(90.471)	1.908.955
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.999.426	(90.471)	1.908.955

I titoli risultano iscritti al costo d'acquisto e sono costituiti dai seguenti strumenti finanziari:

Tipo	Denominazione titoli	Data operazione	Costo di acquisto	Controvalore al 31/12 /2022	Rivalutazioni / svalutazioni
Obbligazioni	Rci banque eur 1% 17.05.2016-17.05.2023	15/06/2020	24.650	24.827	177
Fondi	Fidelity funds global inflation linked bond	16/06/2020	19.641	19.313	- 328
Fondi	Invesco Global Total Return (eur) bond fund	17/06/2020	9.810	9.323	- 487
Fondi	Algebris Financial credit	18/06/2020	10.121	9.981	- 141
Fondi	Ba3 Pimco Difesa classe a eur	23/11/2020	19.690	18.464	- 1.227
Fondi	Ba3 Jp Morgan cedola classe a eur	23/11/2020	19.690	17.606	- 2.084
Altri	Banco Bpm eq. Prot. 25	27/07/2021	20.000	18.294	- 1.706
Fondi	Ba3 Fidelity crescita equilibrata a1	16/07/2021	24.990	21.719	- 3.271
Fondi	Dje zins & dividend classe pa-eur	16/07/2021	24.990	22.731	- 2.259
Fondi	Anima esalogo az. Globale classe a	04/08/2021	19.992	18.834	- 1.158
Fondi	Fidelity funds - global Demographics fund	04/08/2021	19.990		
Fondi	Fidelity funds - global Demographics fund	29/11/2021	24.917	57.530	- 12.222
Fondi	Fidelity funds - global Demographics fund	03/02/2022	24.844		
Fondi	Nb Direct private equity fund	20/09/2021	49.990	49.271	- 719
Fondi	Anima Sforzesco-Fco	26/11/2021	59.812		
Fondi	Anima Sforzesco-Fco	03/02/2022	59.632	104.763	- 14.681
Fondi	Anima Fondo Imprese	03/02/2022	95.936	88.701	- 7.235
Fondi	Anima Pacifico-Fco	26/11/2021	29.872		
Fondi	Anima Pacifico-Fco	03/02/2022	29.872	51.355	- 8.389
Fondi	Jpm Emerging Markets	29/11/2021	24.917		
Fondi	Jpm Emerging Markets	07/02/2022	24.990	42.851	- 7.056
Fondi	Dws Floating rate not lc units	29/11/2021	19.990		
Fondi	Dws Floating rate not lc units	03/02/2022	19.990	39.623	- 357
Titoli di stato	Btp Italia 11.04.2016-11.04.2024	30/11/2021	34.530	34.109	- 420
Fondi	Sisf Global Climate Change Equity	04/02/2022	24.844	21.251	- 3.593
Obbligazioni	Italy usd 2023/6,875	27/09/2022	14.956	14.155	- 801

Fondi	Franklin Gulf Wea bd	05/05/2022	17.385	16.885	-	500
Fondi	Xtrackers II japan	03/02/2022	29.732	25.514	-	4.219
Fondi	Legg Mas Wuest. Ass hy	06/05/2022	9.930	9.311	-	619
Polizze	Polizza vera vita	19/02/2020	1.000.000	1.006.971		6.971
Polizze	Polizza vera vita	25/01/2021	29.775	45.727		15.952
Polizze	Polizza vera vita	25/01/2021	69.475	51.451	-	18.024
Totale			1.908.955	1.840.560	-	68.395

La società si è avvalsa della facoltà di valutare, per il solo esercizio corrente (salvo proroghe), i titoli non destinati a permanere durevolmente nel proprio patrimonio in base al loro valore di iscrizione, come risultante dall'ultimo bilancio approvato, anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole, come previsto dall'art. 45, comma 3-octies, D.L. 21/6/2022, N. 73, convertito in L. 4 agosto 2022, n. 122.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.952.878	2.923.669	29.209

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.891.361	34.768	2.926.129
Assegni	3.700	(3.700)	-
Denaro e altri valori in cassa	28.608	(1.859)	26.749
Totale disponibilità liquide	2.923.669	29.209	2.952.878

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
154.110	11.389	142.721

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.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	340	905	1.245
Risconti attivi	11.048	141.817	152.865
Totale ratei e risconti attivi	11.389	142.721	154.110

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

Descrizione	Importo
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	1.245
Assicurazioni	1.903
Anticipo spese Gas 2023	143.750
Altri costi - competenza 2023	7.212
	154.110

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
80.350.041	79.099.866	1.250.175

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	92.295	5.810	3.489	-		94.616
Riserve di rivalutazione	65.849.912	-	-	-		65.849.912
Riserva legale	11.732.984	1.386.186	-	-		13.119.170
Altre riserve						
Varie altre riserve	(2)	6	-	-		4
Totale altre riserve	(2)	6	-	-		4
Utile (perdita) dell'esercizio	1.424.677	-	-	(1.424.677)	1.286.339	1.286.339
Totale patrimonio netto	79.099.866	1.392.002	3.489	(1.424.677)	1.286.339	80.350.041

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	4
Totale	4

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
Capitale	94.616	B	94.616
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A,B	65.849.912
Riserva legale	13.119.170	A,B	13.119.170
Altre riserve			
Varie altre riserve	4		-
Totale altre riserve	4		-
Totale	79.063.702		79.063.698
Quota non distribuibile			79.063.698

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	4	A,B,C,D
Totale	4	

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

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 di rivalutazione e arroton.	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	89.127	10.036.203	65.849.910	1.744.206	77.719.446
Altre variazioni					
incrementi	6.930	1.696.781			1.703.711
decrementi	3.762			1.744.206	1.747.968
Risultato dell'esercizio precedente				1.424.677	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	92.295	11.732.984	65.849.910	1.424.677	79.099.866
Altre variazioni					
incrementi	5.810	1.386.186	6		1.392.002
decrementi	3.489				3.489
riclassifiche				(1.424.677)	(1.424.677)
Risultato dell'esercizio corrente				1.286.339	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	94.616	13.119.170	65.849.916	1.286.339	80.350.041

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Altre riserve	791
Riserva ordinaria indivisibile ex art 12 L. 904/77	13.118.379
Riserva rivalutazione ex legge n. 185/2008	63.103.518
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.336.626
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	409.768
	78.969.082

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
30.000	30.000	

La voce "Altri fondi", al 31/12/2022, pari a Euro 30.000 è costituita dal fondo per emergenza Covid 19.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
202.733	229.728	(26.995)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	229.728
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	61.500
Utilizzo nell'esercizio	53.330
Altre variazioni	(35.165)
Totale variazioni	(26.995)
Valore di fine esercizio	202.733

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
70.387.000	72.054.078	(1.667.078)

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
Debiti verso soci per finanziamenti	65.580.529	(531.649)	65.048.880	53.195.271	11.853.609
Debiti verso banche	-	3.095	3.095	3.095	-
Acconti	126.952	(126.952)	-	-	-
Debiti verso fornitori	2.381.855	(931.141)	1.450.714	1.450.714	-
Debiti tributari	393.566	(15.594)	377.972	377.972	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.203	(3.135)	24.068	24.068	-
Altri debiti	3.543.973	(61.702)	3.482.271	212.315	3.269.956

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Totale debiti	72.054.078	(1.667.078)	70.387.000	55.263.435	15.123.565

“Debiti verso soci per finanziamenti” sono costituiti dal Prestito sociale.

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2022 è pari a euro 65.048.880 così suddiviso:

Prestiti Sociali	53.195.271
Prestiti Sociali vincolati (oltre 12 mesi)	11.853.609

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno. L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante “Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche” è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

La legge e Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

Infatti, alla data del 31 dicembre 2022, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	94.616
C	III. Riserva di rivalutazione	65.849.912
D	IV. Riserva legale	13.118.379
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	791
K	IX. 97% Utile d'esercizio	1.247.749
M	Totale patrimonio netto	80.311.448
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	240.934.343

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 65.048.880, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$\frac{\text{Pat} + \text{Dm/l}}{\text{AI}}$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

“Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società”.

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		80.311.448
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	
C)	T.F.R.	202.733	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	11.853.609	
14	Altri debiti	3.269.956	
	Totale debiti medio/lunghi		15.356.299
A	Totale Pat + Dm/l		95.667.747
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	3.973	
	II - Materiali	141.817.772	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	8.917	
B	Totale AI		141.889.533
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,67 <1

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, l'art. 1, comma 240, della legge 27/12/2017, stabilisce che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto, il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati.

In altri termini, sia per la Banca d'Italia che per la legge 205/2017, è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento è corretto.

Nella realtà però le nuove regole avrebbero dovute essere definite con la delibera che il CICR avrebbe dovuto adottare entro il 30/06/2018 ma che non sono ancora state adottate.

In ogni caso, considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, avvenuta oltre un secolo fa, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato quasi sempre in aumento, esattamente come in tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, i prelievi sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

Si osservi l'andamento dei prestiti alla data di chiusura degli ultimi sei esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prestito sociale (Euro)	65.403.293	63.517.599	63.341.156	63.784.527	65.580.529	65.048.880
n. soci	4999	3852	2843	2680	2673	2657
n. soci ammessi nell'anno	71	86	115	74	99	98

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
n. soci recessi – esclusi nell'anno	48	1239	1124	237	106	84

Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Dalla precedente tabella risulta chiaro che i prelevamenti tra un anno all'altro ammontano a cifre assolutamente irrisorie dell'1 o del 3 per cento. Solo in un esercizio è stato del 6,76%.

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione che tenga conto del suddetto andamento appare più coerente con quanto indicato dalla Banca d'Italia.

Volendo ipotizzare una percentuale del 10 per cento quale ammontare dei prestiti che potrebbero essere prelevati in un esercizio si otterrebbe il seguente indice di struttura finanziaria.

Pertanto considerato che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è di euro 65.048.880 andrebbe suddiviso tra:

A breve o a vista 10% pari a	euro	5.319.527
A medio lungo termine 90% pari a	euro	47.875.744
Prestito vincolato a m/l termine pari a	euro	11.853.609

Con tale distinzione l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

Indice di struttura finanziaria

		(Pat + Dm/l) / AI	
	Patrimonio netto		80.311.448
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	
C)	T.F.R.	202.733	
	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	11.853.609	
3	90% del prestito sociale	47.875.744	
14	Altri debiti	3.269.956	
	Totale debiti medio/lunghi		63.232.043
A	Totale Pat + Dm/l		143.543.490
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	3.973	
	II - Materiali	141.817.772	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	8.917	
B	Totale AI		141.889.533
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,01 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,01$ quindi > 1 , quindi un indice estremamente positivo.

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017 n. 205. In particolare:

- 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, dal 1° gennaio 2022 il limite è pari ad euro 76.163,77.

- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che “Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**”.

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

La voce "**Debiti tributari**" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte). Il dettaglio dei debiti tributari viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2022
Ritenute a soci per prestiti sociali	190.679
Ritenute a dipendenti	15.390
Ritenute su redditi di lavoro autonomo	4.989
Debiti vs erario c/imposta sostitutiva tfr	1.682
Debiti per imposte e tasse comunali	5.767
Debiti per ires	139.236
Debiti per irap	20.230
Totale	377.972

Gli **altri debiti** sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2022
Fondo ferie (oneri differiti)	52.158
Debiti verso organizzazioni sindacali	405
Debiti verso fondo Previcoper	5.663
Prestito infruttifero	114.364
Soci per versamenti in conto capitale	140
Quote sociali da restituire	39.586
Debiti verso soci per depositi	1.985.913
Debiti verso soci per domanda assegn.	1.202.500
Depositi cauzionali	81.543
Totale	3.482.271

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	65.048.880	65.048.880
Debiti verso banche	3.095	3.095
Debiti verso fornitori	1.450.714	1.450.714
Debiti tributari	377.972	377.972
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.068	24.068
Altri debiti	3.482.271	3.482.271
Debiti	70.387.000	70.387.000

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	65.048.880	65.048.880
Debiti verso banche	3.095	3.095
Debiti verso fornitori	1.450.714	1.450.714
Debiti tributari	377.972	377.972
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.068	24.068
Altri debiti	3.482.271	3.482.271
Totale debiti	70.387.000	70.387.000

Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	65.048.880
Totale	65.048.880

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
21.551	22.468	(917)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	22.468	(917)	21.551
Totale ratei e risconti passivi	22.468	(917)	21.551

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

Descrizione	Importo
Oneri differiti personale dipendente	21.213
Interessi passivi	338
	21.551

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
6.880.084	6.126.468	753.616

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	4.407.549	3.631.403	776.146
Variazioni rimanenze prodotti	(557.461)		(557.461)
Altri ricavi e proventi	3.029.996	2.495.065	534.931
Totale	6.880.084	6.126.468	753.616

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.
I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi vendite e prestazioni	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Canoni di godimento alloggi	3.020.235	2.974.913	45.321
Corrispettivi box assegnati in godimento ai soci	236.111	235.404	706
Canoni locazione negozi	431.703	405.665	26.038
Affitti posti auto	9.270	9.354	- 84
Ricavi vendita immobili	700.000	2.560	697.440
Corrispettivi sala da ballo csc	3.139	-	3.139
Corrispettivi guardaroba csc	244	-	244
Noleggio sale csc	4.748	1.477	3.271
Altri ricavi e proventi	2.100	2.029	71
Totale	4.407.549	3.631.403	776.147

Gli altri ricavi e proventi vengono di seguito dettagliati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborsi assicurativi	40.794	19.132	21.663
Rimborso del riscaldamento	915.269	600.661	314.608
Recupero acqua calda	243.151	141.672	101.479
Recupero spese generali	1.453.450	1.449.685	3.765
Spese generali box	28.602	28.522	80
Recupero spese varie	1.920	4.154	- 2.234
Ricavi per conguagli	-	- 26.952	26.952
Recupero riscaldamento da commerciali	49.523	25.882	23.640
Recupero acqua calda da commerciali	1.776	3.470	- 1.694
Recupero spese generali da commerciali	70.895	65.256	5.638
Spese pulizia servizi igienici comm. Tagliabue 1	1.594	1.596	- 2
Recupero i.m.u. da commerciali	27.821	28.819	- 998
Rimborso spese libretti	435	665	- 230
Arrotondamenti attivi	22	6	16
Sconti abbuoni e premi su acquisti	1	1	- 1
Proventi diversi	364	-	364

Altri ricavi e proventi	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Arrotondamenti da ft. soci	- 1	27	- 28
Ricavi diversi	47.319	27.334	19.985
Plusvalenza da vendita immobilizzazioni	4.000	-	4.000
Sopravvenienze attive diverse	59.706	29.671	30.035
Sopravvenienze attive deducibili	5.414	16.600	- 11.187
Recupero da soci per imposte varie	534	500	34
Contributi in c/capit 110%	77.410	72.413	4.997
Contributi in conto esercizio	-	5.950	- 5.950
Totale	3.029.996	2.495.065	534.931

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	700.000
Prestazioni di servizi	3.707.549
Totale	4.407.549

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	4.407.549
Totale	4.407.549

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.656.852	3.699.995	956.857

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	15.737	25.155	(9.418)
Servizi	3.277.604	2.567.999	709.605
Salari e stipendi	518.705	558.433	(39.728)
Oneri sociali	166.653	162.238	4.415
Trattamento di fine rapporto	58.527	49.925	8.602
Altri costi del personale	68.725	35.857	32.868
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.450	20.027	(14.577)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	32.838	35.972	(3.134)
Accantonamento per rischi	81.650	72.098	9.552
Oneri diversi di gestione	430.963	172.291	258.672
Totale	4.656.852	3.699.995	956.857

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico e dettagliati come segue:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
Acquisto di beni diversi	3.457	3.553	-	96
Materiali di manutenzione immobili	4.534	13.269	-	8.735
Cancelleria e stampati	5.698	6.343	-	645
Carburante per automezzi e motoveicoli	1.635	1.965	-	330
Lubrificanti e materiali di consumo per automezzi	36	26		10
Acquisto merce sala da ballo csc	377	-		377
Totale	15.737	25.155		-9.418

Costi per servizi

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
Energia elettrica	266.581	157.044		109.537
Energia elettrica centrali termiche	94.412	81.153		13.259
Gas metano e costi centrali termiche	879.484	659.531		219.953
Gestione acqua calda	490.163	227.584		262.580
Serv. Gestione acs	38.168	32.247		5.920
Acqua potabile	221.092	176.416		44.676
Serv. Gestione acqua fs	11.430	5.696		5.733
Spese manutenzione stabili c/to rimborso assicurati	21.772	74.265	-	52.493
Spese manutenzione stabili cma	-	20.274	-	20.274
Serv. Gestione ascensori inter	43.106	29.130		13.976
Manutenzioni centrali termiche	78.409	113.186	-	34.776
Canoni di manutenzione ascensori cma	31.026	33.330	-	2.304
Beni per manutenzione immobili	187.762	194.536	-	6.774
Serv. Diversi manut. Immobili	4.374	10.242	-	5.868
Serv. Prestazioni di terzi	26.928	25.081		1.847
Costi manutenzione uffici	-	397	-	397
Servizi di pulizia	228.998	223.670		5.328
Serv. Giardinaggio	102.999	51.118		51.881
Assicurazioni relative agli automezzi e motoveicoli	1.404	1.397		6
Spese per manutenzione automezzi e motoveicoli	944	1.592	-	649
Certificazioni di bilancio	22.279	21.374		905
Spese per manutenzione attrezzature minori	26.657	9.807		16.851
Legali e notarili	88.185	8.035		80.150
Spese postali e telefoniche	30.264	25.587		4.677
Spese per vertenze diverse	-	2.808	-	2.808
Spese telefoniche ascensori	8.280	8.284	-	4
Assicurazioni relative agli immobili	122.641	122.641		-
Assicurazioni diverse	20.176	19.721		455
Spese di rappresentanza	34.260	18.467		15.794
Spese per consulenze e prestazioni professionali	133.573	158.082	-	24.509

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Spese per servizi relativi agli uffici	14.175	8.234	5.941
Canone noleggio macchine ufficio	25.901	27.503	- 1.603
Software e materiali di consumo per elaboratori	2.623	7.603	- 4.980
Costi sostenuti area ex siai lerici	- 1	4.850	- 4.851
Energia elettrica csc	5.685	5.021	664
Costi per servizi csc	66	-	66
Prestazione orchestre csc	2.350	-	2.350
Formazione del personale csc	1.400	-	1.400
Servizi destinati alla gestione delle pertinenze	4.233	-	4.233
Spese di pulizia csc	4.090	1.150	2.940
Spese postali e telefoniche csc	943	943	0
Canoni di assistenza csc	620	-	620
Costi manutenzione e riparazione beni di proprietà csc	153	-	153
Totale	3.277.604	2.567.999	709.605

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imu	102.374	103.747	- 1.373
Imposte di registro	3.734	4.400	- 666
Valori bollati	27	3	24
Imposte e tasse diverse	1.531	931	600
Imposte e tasse diverse csc	298	615	- 317
Diritti Siae	1.437	272	1.165
Tassa rifiuti	8.794	8.794	-
Perdite su crediti	4.943	-	4.943
Contributi per ispezioni ordinarie	1.964	1.964	-
Pubblicazioni e abbonamenti	257	1.705	- 1.448
Iva indetraibile per pro rata	155.762	-	155.762
Arrotondamenti passivi	20	9	11
Imposte relative ad esercizi precedenti	4.915	5.380	- 464
Sopravvenienze passive diverse	133.676	36.954	96.723
Sopravvenienze passive diverse csc	-	167	- 167
Oblazioni	11.230	7.350	3.880
Totale	430.963	172.291	258.671

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(777.427)	(832.025)	54.598

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	9.995	4.796	5.199
Proventi diversi dai precedenti	16.958	5.265	11.693
(Interessi e altri oneri finanziari)	(804.380)	(842.086)	37.706
Totale	(777.427)	(832.025)	54.598

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	17.862
Altri	786.517
Totale	804.380

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	22.262	22.262
Interessi medio credito	17.862	17.862
Interessi su finanziamenti	757.180	757.180
Altri oneri su operazioni finanziarie	7.075	7.075
Arrotondamento	1	1
Totale	804.380	804.380

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	4.924	4.924
Interessi bancari e postali	20	20
Altri proventi	22.009	22.009
Totale	26.953	26.953

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
159.466	169.771	(10.305)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	159.466	169.771	(10.305)
IRES	139.236	147.992	(8.756)
IRAP	20.230	21.779	(1.549)
Totale	159.466	169.771	(10.305)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.:

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico :

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.445.805	
Onere fiscale teorico (%)	24	346.993
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	3.020.601	
Spese relative agli immobili	3.141.169	
Interessi passivi indeducibili	128.620	
IMU	102.374	
Sopravvenienze passive e perdite su crediti	30.095	
Ammortamenti	16.757	
Accantonamenti fondi rischi	81.650	
Oblazioni e rappresentanza	34.260	
Altri costi indeducibili	13.080	
Imposte esercizi precedenti	4.915	
Totale	6.573.521	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(3.020.235)	
57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici	(733.213)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(79.365)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	(280.420)	
Contributi	(82.824)	
10% irap pagata	(1.848)	
Deducibilità Imu Immobili Strumentali	(83.011)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(372.383)	
Rimborsi spese	(2.683.184)	
ACE	(84.894)	
Totale	(7.421.377)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	597.949	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		143.508
Detrazione per risparmio energetico		(4.272)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		139.236

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	518.705
Compensi erogati ai collaboratori occasionali	
Reddito imponibile lordo IRAP	518.705
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	0
Reddito imponibile netta IRAP	518.705
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	20.230

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

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

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	31/12/2022	31/12/2021
Quadri	3	3
Impiegati	5	5
Operai	6	6
Totale	14	14

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio delle cooperative di consumo.

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	5
Operai	6
Totale Dipendenti	14

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

	Sindaci
Compensi	43.801

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	22.280
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	22.280

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero quote	Valore nominale quota	Valore nominale capitale sociale
Quote	4.010	0,25	1.002
Quote	8.075	2,58	20.834
Quote	3	5,16	15

Azioni/Quote	Numero quote	Valore nominale quota	Valore nominale capitale sociale
Quote	525	25	13.125
Quote	852	70	59.640
Totale	13.465		94.616

I soci al 31/12/2022 sono 2.657.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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 sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Superata la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19, nel corso del 2022 si sono manifestate, a livello internazionale, le problematiche inerenti al conflitto militare russo-ucraino e all'esplosione del tasso d'inflazione, in particolare per quanto concerne i costi di approvvigionamento energetico.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Come sotto specificate:

Soggetto erogante (denominazione e codice fiscale)	Contributo riconosciuto	Data incasso	Causale - descrizione
GSE SPA CF. 05754381001	5.465	31/01/2022	Contributo per sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a condensazione

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	1.286.339
30% riserva legale	Euro	385.902
3% ai fondi Mutualistici	Euro	38.590
67% riserva legale Indivisibile	Euro	861.847

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2014		3.213.530	100%	2.797.317	87,05%	416.213	12,95%
ESERCIZIO	2015		3.353.171	100%	2.838.490	84,65%	514.681	15,35%
ESERCIZIO	2016		3.403.859	100%	2.901.026	85,23%	502.833	14,77%
ESERCIZIO	2017		7.626.950	100%	7.133.763	93,53%	493.187	6,47%
ESERCIZIO	2018		7.918.818	100%	7.431.978	93,85%	486.840	6,15%
ESERCIZIO	2019		10.982.409	100%	6.186.204	56,33%	4.796.205	43,67%
ESERCIZIO	2020		4.185.512	100%	3.771.311	90,10%	414.201	9,90 %
ESERCIZIO	2021		3.631.403	100%	3.219.671	88,66%	411.732	11,34%
ESERCIZIO	2022		4.407.549	100%	3.265.615	74,09%	1.141.934	25,91%

Ai sensi dell'articolo 2545-octies c.c. si dichiara che, oltre alla condizione di prevalenza di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione. Tali requisiti sono di fatto osservati.

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
Andrea Mikis D'Onghia

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Buscemi Antoniono iscritto all'albo dei commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti immobili 2022
-
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2022
-
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2022

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2022

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2021	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2021	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2022	Anmortam. 2022	Fondo Ammort.	Valore Netto 2022
1907	Tagliabue 1/F	1.191.072,80	804.326,58	1.995.399,38				1.995.399,38	264,11	1.995.663,49		0,00	1.995.663,49
1910	Tagliabue 1/E	1.484.688,61	435.437,77	1.920.126,38				1.920.126,38	9.340,00	1.929.466,38		0,00	1.929.466,38
1926	Tagliabue 1/G	804.797,75	633.901,28	1.438.699,03				1.438.699,03	8.740,33	1.447.439,36		0,00	1.447.439,36
1929	Matteotti 35	1.803.423,31	415.448,69	2.218.872,00				2.218.872,00	84.438,68	2.303.310,68		0,00	2.303.310,68
1939	Tagliabue 12	1.300.239,86	1.069.103,07	2.369.342,93				2.369.342,93	55.387,32	2.424.730,25		0,00	2.424.730,25
1950	Tagliabue 1/H	1.485.286,68	1.508.971,93	2.994.258,61				2.994.258,61	33.232,19	3.027.490,80		0,00	3.027.490,80
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.573.442,82	2.236.473,04	4.809.915,86				4.809.915,86	4.945,21	4.814.861,07		0,00	4.814.861,07
1953	Pieroni 3/ABC	1.930.083,41	1.826.224,65	3.756.308,06				3.756.308,06	47.874,93	3.804.182,99		0,00	3.804.182,99
1956	Pieroni 3/DEFG	3.277.596,55	2.904.595,39	6.182.191,94				6.182.191,94	159.997,87	6.342.189,81		0,00	6.342.189,81
1959	Adige 23/25/27	2.463.422,50	2.728.988,41	5.192.410,91				5.192.410,91	-	5.192.410,91		0,00	5.192.410,91
1960	Marconi 16	1.679.776,77	2.923.519,18	4.603.295,95				4.603.295,95	17.269,79	4.620.565,74		0,00	4.620.565,74
1961	Ticino 21	1.539.558,29	2.695.299,08	4.234.857,37				4.234.857,37	3.415,38	4.238.272,75		0,00	4.238.272,75
1963	Adige 20	3.515.002,70	3.507.335,11	7.022.337,81				7.022.337,81	1.798,51	7.024.136,32		0,00	7.024.136,32
1965	Adda 17	3.363.159,39	2.380.925,13	5.744.084,52				5.744.084,52	9.579,66	5.753.664,18		0,00	5.753.664,18
1966	Adda 15	3.260.234,61	2.898.492,83	6.158.727,44				6.158.727,44	97.841,93	6.256.569,37		0,00	6.256.569,37
1967	Adda 13	3.378.934,12	2.656.161,25	6.035.095,37				6.035.095,37	15.206,31	6.050.301,68		0,00	6.050.301,68
1968	Ticino 8	2.860.988,43	1.647.784,56	4.508.772,99				4.508.772,99	40.357,68	4.549.130,67		0,00	4.549.130,67
1974	M.Grappa 7/9	3.326.942,12	7.770.086,68	11.097.028,80				11.097.028,80	827.035,51	11.924.064,31		0,00	11.924.064,31
1977	M.Grappa 11	1.788.516,04	4.306.749,11	6.095.265,15				6.095.265,15	618.451,49	6.713.716,64		0,00	6.713.716,64
1978	M.Grappa 13	1.778.256,09	4.218.606,85	5.996.862,94				5.996.862,94	479.794,39	6.476.657,33		0,00	6.476.657,33
1981	Stelvio 51	2.259.694,78	2.677.733,87	4.937.428,65				4.937.428,65	600,00	4.938.028,65		0,00	4.938.028,65
1983	Stelvio 49	3.589.284,23	2.668.855,82	6.258.140,05				6.258.140,05	2.224,61	6.260.364,66		0,00	6.260.364,66
1986	Stelvio 55/63	6.065.631,56	5.043.333,84	11.108.965,40				11.108.965,40	473.590,03	11.582.555,43		0,00	11.582.555,43
1991	Stelvio 65	3.392.364,03	1.379.156,97	4.771.521,00				4.771.521,00	8.155,21	4.779.676,21		0,00	4.779.676,21
Box	Stelvio	350.174,13	487.511,04	837.685,17				837.685,17		837.685,17		0,00	837.685,17
Box	Stelvio 65	312.937,88	119.390,91	432.328,79				432.328,79		432.328,79		0,00	432.328,79
2003	Pedretti 43/45	6.889.849,72	1.531.560,68	8.421.410,40				8.421.410,40	20.707,13	8.442.117,53		0,00	8.442.117,53
Box	Tagliabue	106.365,46	470.914,42	577.279,88				577.279,88		577.279,88		0,00	577.279,88
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50		802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.398,72	1.125.651,25				1.125.651,25		1.125.651,25		0,00	1.125.651,25
Box	Adige 20	166.029,20	460.341,18	626.370,38				626.370,38		626.370,38		0,00	626.370,38
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.287.045,02	0,00	1.287.045,02				1.287.045,02		1.287.045,02		0,00	1.287.045,02
Ufficio	Matteotti 35/UFF	1.345.895,72	0,00	1.345.895,72				1.345.895,72		1.345.895,72		0,00	1.345.895,72
Su terreni in proprietà		71.168.254,38	65.738.288,27	136.906.542,65	0,00	0,00	0,00	136.906.542,65	3.020.248,27	139.926.790,92	0,00	0,00	139.926.790,92
BoxStelvio 69		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	337.580,82	30.803,32	368.384,14	1.105.973,86		1.474.358,00	16.757,18	385.141,32	1.089.216,68
Su terr. in diritto sup.		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	337.580,82	30.803,32	368.384,14	1.105.973,86	0,00	1.474.358,00	16.757,18	385.141,32	1.089.216,68
Totale fabbricati		72.340.864,39	66.040.036,26	138.380.900,65	337.580,82	30.803,32	368.384,14	138.012.516,51	3.020.248,27	141.401.148,92	16.757,18	385.141,32	141.016.007,60

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2022										
Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Decrementi F.do Amm.to	Costo totale 31.12.22	Ammortam. Esercizio	F.do Amm.to 31.12.22	Valore Netto 31.12.22
Mobili, macchine ufficio	345.374,23	342.163,22	3.211,01	0,00	-9.859,03	-9.859,03	3.211,01	2.392,30	334.696,49	818,71
Elaboratori elettronici	113.100,54	109.884,28	3.216,26	0,00	-94.756,65	-94.756,65	3.216,26	897,39	16.025,02	2.318,87
Macchine elettroniche	1.126,55	1.014,55	112,00	0,00	0,00	0,00	112,00	112,00	1.126,55	0,00
Automezzi	38.137,50	38.137,50	0,00	28.800,00	-23.523,00	-23.523,00	28.800,00	2.880,00	17.494,50	25.920,00
Autovetture	7.584,22	7.584,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.584,22	0,00
Attrezzature minori	219.755,95	207.501,92	12.254,03	17.054,62	-20.885,69	-20.885,69	29.308,65	9.798,63	196.414,86	19.510,02
Beni inferiori a euro 516,46	1.341,02	1.341,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.341,02	0,00
Impianti specifici	158.749,01	158.749,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158.749,01	0,00
Totale	885.169,02	866.375,72	18.793,30	45.854,62	-149.024,37	-149.024,37	64.647,92	16.080,32	733.431,67	48.567,60

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2022										
Categoria Inizio Eserc.	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto	Incrementi	Decrementi 31.12.22	Costo totale Esercizio	Ammortam. F.do Amm.to	Decrementi 31.12.22	F.do Amm.to	Valor Netto 31.12.22
Costi sviluppo software	417.556,27	411.253,27	6.303,00	0,00	0,00	417.556,27	4.202,00	0,00	415.455,27	2.101,00
Altri oneri pluriennali	481.070,07	477.950,00	3.120,07	0,00	0,00	481.070,07	1.248,00	0,00	479.198,00	1.872,07
	898.626,34	889.203,27	9.423,07	0,00	0,00	898.626,34	5.450,00	0,00	894.653,27	3.973,07
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno	417.556,27	411.253,27	6.303,00	0,00	0,00	417.556,27	4.202,00	0,00	415.455,27	2.101,00
Altri costi pluriennali	481.070,07	477.950,00	3.120,07	0,00	0,00	481.070,07	1.248,00	0,00	479.198,00	1.872,07
Totale	898.626,34	889.203,27	9.423,07	0,00	0,00	898.626,34	5.450,00	0,00	894.653,27	3.973,07

