



Relazioni e Bilancio 2021

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 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 18 maggio 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi

Socio

INDICE

RELAZIONI E BILANCIO 2021

Pag 7 - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Pag 18 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2021

Pag 21 - Rendiconto finanziario al 31/12/2021

Pag 27 - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2021

Pag 61 - 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 31/12/2021

Signore Socie e signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.424.677.

Premessa

La Nostra Cooperativa ha raggiunto il 2 dicembre del 2021, il ragguardevole obiettivo dei 115 anni. Ha maturato, attraverso decenni di sfide e di opportunità, un immenso patrimonio e strutturato relazioni fondamentali con la propria Comunità di appartenenza, promuovendo servizi e attività che ancora oggi rappresentano significativamente il volto del nostro Comune.

La Nostra Cooperativa è passata attraverso due Guerre Mondiali, le principali crisi economiche del 900 e dei primi vent'anni del nuovo millennio e ad oggi, anche i due anni drammaticamente segnati dall'emergenza sanitaria.

Si prospettano ora anni complessi: la guerra in Ucraina ne è purtroppo una lampante e drammatica testimonianza. Il disequilibrio dell'ordine mondiale, l'emergere prepotente delle nuove potenze, i tentativi delle vecchie di ristabilire nuovi equilibri e consolidare sfere di influenza: siamo sotto attacco del nostro stile di vita, la crisi climatica si unisce alla guerra per le risorse più limitate (acqua, energia, risorse alimentari); non si è ancora consolidata l'attenzione ad uno sviluppo sostenibile in grado di bilanciare costi sociali e rispetto ambientale, attraverso una gestione responsabile e una riqualificazione del territorio. Ci troviamo così di fronte alla seria minaccia di una nuova povertà, una povertà diffusa, generata dagli aumenti dei costi della vita di tutti i giorni, fatta di minori possibilità di acce-

dere ai servizi, anche a quelli essenziali, come la casa, un processo che rischia di ingenerare addirittura una progressiva perdita dei diritti di cittadinanza.

Ci troviamo anche a reggere il peso di una crisi della socialità, dopo due anni di restrizioni e distanziamenti, a causa della pandemia. La cultura, le relazioni, lo stare insieme, fondamenti della struttura stessa di una civiltà, sono stati gravemente limitati e, in particolare, le persone più anziane, così come i giovani e i bambini, ne hanno subito i principali effetti.

Davanti ad una tale prospettiva, permeata delle nuvole nere che non ci hanno ancora completamente abbandonato, alle quali si aggiungono altre che si addensano all'orizzonte, la Cooperazione non deve volgere lo sguardo e abbassare la testa, ma anzi contribuire con la propria risposta alla rinascita collettiva e comunitaria, attraverso i propri principi fondativi di socialità, mutualità, e partecipazione.

I valori della Cooperazione ora, come al principio della nostra storia, devono infatti rappresentare la bussola della nostra azione e delle nostre progettualità: anche se i contesti storici sono molto differenti, i bisogni complessi per i quali ci si rivolge alla Cooperativa, ricalcano le medesime motivazioni che portarono i fondatori a dare origine alla nostra Società.

Possiamo ora noi, di fronte alle sfide e alle incertezze del futuro riconfermare quegli ideali di giustizia sociale e solidarietà che sono alle fondamenta della nostra Storia.

Assemblea in presenza

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edificatrice ha così deliberato di convocare l'Assemblea dei Soci in

presenza, in tutela della salute dei partecipanti, con preventiva prenotazione e nel rispetto del distanziamento, della mascherina e della sanificazione del luogo.

Nel 2020, con grande sofferenza, siamo stati costretti a organizzare, a causa della pandemia da Covid-19, l'Assemblea ordinaria dei Soci, per la prima volta nella Storia della Nostra Cooperativa, con una modalità a distanza, tramite lo strumento del "rappresentante designato". Lo abbiamo fatto in rispetto della normativa in vigore e in tutela della salute dei nostri Soci, ma abbiamo ritenuto quel sistema non adeguato ad una Cooperativa come la Nostra, una cooperativa a larga base sociale, che fonda la propria Storia sulla concatenazione di legami sociali, familiari e di vicinato e sulla partecipazione diffusa e responsabile.

Lo scorso anno abbiamo sostenuto l'importanza di ritornare ad una Assemblea in presenza, anche se molte altre Cooperative attorno a noi hanno legittimamente continuato ad utilizzare lo strumento dell'Assemblea a distanza.

Quest'anno, nonostante la situazione sembri in via di miglioramento e l'emergenza in prospettiva, ci appare destinata ad essere contenuta e, ci auguriamo, superata, permane la preoccupazione per la convocazione dei Soci in presenza. A tale proposito confermiamo l'importanza di dare la possibilità ai Soci di vivere in presenza, la ritualità del momento più significativo della vita sociale della Cooperativa.

Tenuto conto che la Nostra Società è una cooperativa a larga base sociale, la crisi sanitaria costituisce la "particolare esigenza" prevista dal 4° comma dell'articolo 23 dello Statuto e del comma 2° dell'articolo 2364 del codice civile, che



consentono di convocare l'Assemblea dei Soci entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, il CdA ha deliberato di far ricorso al predetto maggior termine per verificare l'andamento della pandemia e, nel caso di peggioramento, modificare la modalità di convocazione dell'Assemblea.

A tal fine sono stati attribuiti specifici poteri al Presidente del CdA, con facoltà di modificare le predette date e la modalità, scegliendo una tra quelle previste dall'articolo 106 del D.L. 18/2020, che il D.L. 228/2021, ha prorogato fino al 31/07/2022.

Noi soci

Prima di addentrarci nei dati e negli aspetti specifici che caratterizzano la relazione di Bilancio, permettetemi di partire dalla più importante risorsa di cui disponiamo, dal nostro fondamentale patrimonio, che rappresenta, al fianco dell'insieme dei nostri edifici, il volto costitutivo della Nostra Cooperativa: il Nostro patrimonio umano, Noi Soci.

"1. Il socio ... ha il diritto di partecipare a tutti i programmi ed attività realizzati e di beneficiare di tutti i servizi prestati dalla Società, nei termini ed alle condizioni previste dai relativi Regolamenti.

2. La Società si dota di strutture e di strumenti organizzativi idonei ad assicurare la massima partecipazione di tutti i soci, anche attraverso la formulazione di proposte e suggerimenti, alle attività svolte per il conseguimento dell'oggetto sociale e la più diffusa e tempestiva informazione sulle attività programmate e realizzate."

Tratto dall'Articolo 10 (Diritti dei soci) dello Statuto della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino

La nostra Cooperativa è una Cooperativa Edificatrice per nome, ma nella sostanza una grande Cooperativa di Abitanti, Assegnatari, Richiedenti casa, Negozianti, Professionisti, una intricata e complessa rete di relazioni e di legami che rappresentano le fondamenta e la struttura della nostra Società.

Noi Soci rappresentiamo i detentori della Nostra proprietà indivisa e attraverso i contratti di locazione, partecipiamo a rigenerare gli alloggi, i cortili, i quartieri, a modificarne le dinamiche, le forme e le interazioni.

Purtroppo viviamo anche il propagarsi di conflittualità, spesso generate da comportamenti poco responsabili, oppure da mancanza di attenzione e di rispetto o tolleranza dell'altro. Talvolta, in alcuni casi limite, queste situazioni possono addirittura sfociare in episodi di scontro o addirittura incancrenirsi in ostilità "endemiche" e minare nel profondo la con-

vivenza civile e il benessere degli abitanti degli stabili e dei quartieri.

D'altra parte, nella maggior parte delle situazioni, la vicinanza è una risorsa e un sostegno fondamentale al vivere comunitario, con tanti casi rilevati anche e soprattutto nei più duri periodi di restrizione che abbiamo vissuto nei mesi trascorsi.

Noi Soci, Assegnatari e/o Affittuari commerciali, abbiamo responsabilmente, nella stragrande maggioranza, sostenuto il nostro impegno e contribuito nei confronti della Cooperativa, con il pagamento dei canoni e con gli affitti e quando in difficoltà, abbiamo per la maggior parte dei casi preso accordi, rispettato e mantenuto un legame di comunicazione e di fiducia reciproca con la Cooperativa, che ha sempre sostenuto le difficoltà economiche dei Soci, con piani sostenibili di rientro.

Noi Soci costituiamo la linfa che può mantenere in vitalità e forza ciò che siamo e rappresentiamo. Da anni ormai si era generata una distanza tra il Corpo Sociale e la Cooperativa, una distanza che ha molte ragioni, sia intrinseche che estrinseche al nostro contesto specifico e che riguardano in generale le modalità di partecipazione dei cittadini alla cosa pubblica e al bene comune.

Riteniamo sia fondamentale provare a rinsaldare quei legami promuovendo nuove forme di adesione e protagonismo da parte dei nostri Soci, rilanciando un rapporto cooperativo di confronto, di scambio, di condivisione. Crediamo infatti che anche la convivialità, attraverso gli eventi e le feste di quartiere e nei cortili, debba essere rilanciata e promossa, affinché possa dare nuova vita e nuova possibilità al senso di appartenenza, possibile solo attraverso un reale e partecipato, percorso di costruzione e ricostruzione di una rinnovata identità comune.

Risultanze del Bilancio 2021 e andamento della Gestione

Come già riferito, l'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.424.677, al netto delle imposte da versare all'Erario, un risultato molto importante che appare in linea con i bilanci degli ultimi anni.

I risultati sono dunque molto positivi, la solidità patrimoniale e finanziaria è notevole ed in crescita. I criteri generali non si discostano da quelli relativi ai bilanci precedenti. Il bilancio per quanto solido e importante può essere riassunto in poche voci. Segnatamente: il patrimonio immobiliare di 138 milioni di euro, che viene rinnovato progressivamente, anche grazie ad importanti investimenti e ora, anche avvalendosi della detrazione del 110%, di cui all'art. 119 del dl 34/2020.

Già a partire dalla primavera del 2020, infatti, la Cooperativa ha deciso di 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 o riceveranno 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.

L'immobile di via N. Sauro, in mancanza di prospettive concrete per un suo utilizzo edificatorio, era stato da diversi anni destinato alla vendita. Per tale ragione è stato allocato tra le rimanenze al suo costo storico di € 807.461 ma, con riferimento alla perizia eseguita da un professionista, il valore è stato svalutato in occasione del Bilancio 2019, di € 250.000. Le trattative per la vendita sono riprese con vigore, a partire dall'autunno 2021, con diverse offerte pervenute. Abbiamo selezionato quella più vantaggiosa e riteniamo che l'operazione possa concludersi entro l'estate.

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, 29 marzo, data di approvazione del Bilancio 2021, dei Nostri 1.003 alloggi, 995 sono assegnati in godimento ai Soci, 2 sono in fase di assegnazione, mentre 6 sono in ristrutturazione. Attualmente sono stati assegnati o sono in fase di riassegnazione tutti e 51 i locali commerciali e gli spazi destinati alla funzione di centri analisi, ambulatori medici, servizi educativi e uffici di professionisti: 50 sono occupati, mentre uno è assegnato, ma al momento sfitto, in attesa di una prossima ristrutturazione.

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.

Lavori di efficientamento energetico quartiere Monte Grappa – Stelvio

Nel corso dell'anno 2021 le opere di efficientamento energetico in fase di realizzazione presso il quartiere di via Monte Grappa e Stelvio hanno avuto la loro massima accelerazione.

Nel gennaio l'unico edificio con ponteggio montato ed opere in corso (lavori finalizzati alla centralizzazione acqua calda a parte) era quello di via Monte Grappa 7 mentre a fine dicembre le opere principali ai civici 7 e 9 erano sostanzialmente terminate (finiture di dettaglio a parte), al civico 11 il ponteggio era già stato parzialmente smontato e al civico 13 le opere erano nel pieno della loro esecuzione.

Con l'uscita dei decreti attuativi del superbonus (avvenuta a fine 2020), che ne hanno definito i requisiti tecnico-procedurali e le modalità di asseverazione, è stato possibile modificare nel dettaglio l'intero progetto, nato originariamente per usufruire del Conto Termico nel 2019. La Direzione Lavori, in accordo con la Cooperativa Edificatrice ed i suoi tecnici, ha così presentato le nuove pratiche edilizie per i 4 edifici di via Monte Grappa e messo a punto i nuovi progetti con relativi capitolati d'appalto necessari a contrattualizzare le opere con la ditta Tesi S.r.l., già affidataria del capitolato d'appalto originario.

Dal punto di vista progettuale, diverse sono state le scelte in variante rispetto al progetto originario:

- Si è sostituito l'utilizzo del cappotto termico in polistirene espanso (EPS), preferendo a questi i pannelli in lana minerale (lana di roccia) che, pur avendo un potere isolante termico quasi uguale a quello dell'EPS, sono caratterizzati da una maggiore traspiranza, che offre nel periodo estivo un miglior confort all'interno degli alloggi, perché trattiene molto meno il calore di rilascio, quello cioè che nelle ore meno calde della giornata fluisce dall'appartamento verso l'esterno. Inoltre essi sono totalmente ignifughi, e hanno una compatibilità ambientale maggiore rispetto a prodotti sintetici, quali l'EPS.
- Approfittando delle possibilità di portare a detrazione fiscale anche i serramenti e le fonti energetiche alternative (come opere trainate) si è previsto la sostituzione di tutti i serramenti degli alloggi, con serramenti altamente performanti (trasmissione inferiore a 1,3 W/mq/K) e notevole abbattimento acustico del rumore esterno, migliorando decisamente il confort all'interno degli alloggi. Sui balconi degli alloggi più esposti al sole, sono stati installati i tendaggi, anch'essi interamente finanziati dal superbonus 110%, quali "ope-

re trainate";

- Per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili, al già previsto impianto solare termico con pannelli solari previsti sui tetti degli edifici di via Monte Grappa 7 e 9 e a servizio dell'intero complesso di via Montegrappa (edifici di via Monte Grappa 7, 9, 11, 13 e via Stelvio 49, 51), per la produzione di acqua calda sanitaria in sostituzione dei singoli boiler a gas, è stato previsto un impianto solare fotovoltaico di quartiere, per la produzione di energia elettrica per le parti comuni del complesso in questione (ossia luci scale, ascensori, pompe e apparati elettrici della centrale termica, etc..), con l'apposizione dei pannelli sui tetti degli edifici di via Montegrappa 11, 13 e a servizio dell'intero complesso di via Montegrappa (edifici di via Monte Grappa 7, 9, 11, 13 e via Stelvio 49, 51).

L'effetto combinato dell'intervento sull'involucro degli edifici prima descritto (ad esclusione di quelli di via Stelvio 49 e 51), con l'approvvigionamento di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria e di energia elettrica per le cosiddette "parti comuni" del complesso, ha determinato un notevole miglioramento energetico, facendo passare gli edifici di via Monte Grappa 7,9,11,13 da una classe energetica mediamente in CLASSE D (consumo 130 KWh/mq/anno) ad una mediamente CLASSE A3 (consumo medio 35 KWh/mq/anno), con una riduzione del fabbisogno energetico, per- cì di oltre il 70%.

In termini di VANTAGGIO AMBIENTALE, ossia la riduzione di anidride carbonica (CO₂) emessa nell'ambiente per l'approvvigionamento energetico di tali alloggi, si è ridotta di oltre il 74%, passando cioè da 27 Kg/mq/anno a 7 kg/anno/mq.

Gli accordi presi con Banca Intesa, infine, ci hanno permesso di procedere alla cessione dei crediti ottenuti (e tutt'ora in corso di ottenimento) con un rientro pari al 101,9% dell'ammontare delle opere di efficientamento previste. Parallelamente alle opere di cui sopra sono proseguiti e poi terminati, sull'intero quartiere, le opere di centralizzazione dell'acqua calda.

A giugno si è terminata la centralizzazione degli edifici lato via Monte Grappa mentre ad ottobre anche gli edifici su via Stelvio erano tutti collegati. Anche quest'opera, ove possibile, è stata fatta rientrare nelle opere a superbonus come intervento trainante.

Con la fine dell'anno i programmi che prevedevano la prosecuzione delle opere di efficientamento energetico anche sugli edifici di via Stelvio hanno subito un rallentamento per questioni essenzialmente legate alla normativa (in attesa delle proroghe, in conseguenza dell'uscita del "Decreto antifrode" ecc.). Il montaggio del ponteggio in via Stelvio 55-61

ed il conseguente inizio lavori è stato poi programmato per i primi giorni del gennaio 2022.

Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per cambio assegnazione alloggi

Nel corso di tutto il 2021 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 3 unità commerciali (lo studio dentistico in via Stelvio 65, la ex sede della Fondazione Ghezzi in via Ticino 21 e l'asilo nido di via Adda 13).

Relativamente ai 40 alloggi in 24 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 altre parti ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio.

Le continue richieste di nuove assegnazioni confermano la validità dell'offerta abitativa che la Cooperativa è in grado di proporre sia in termini di livello qualitativo dei nostri alloggi e dei nostri spazi commerciali, sia in termini di condizioni economiche per canoni e spese generali.

Manutenzioni ordinarie varie

Nel corso dell'anno solare 2021 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, 1.381 interventi di manutenzione ordinaria (suddivisi tra interventi programmati, interventi di riparazione e interventi in emergenza). Di questi ben 570 a carico del nostro personale interno che, contemporaneamente, si è occupato degli interventi programmati loro spettanti (giardinaggio, pulizia cortili e controlli di routine vari).

Contabilizzazione del calore

Nel corso degli ultimi anni, si è avviata una trasformazione importante per quanto riguarda il contenimento dei consumi energetici, introducendo, in conformità con le normative, nuovi criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale (riscaldamento).

Negli anni passati, la suddivisione dei consumi veniva effettuata sulla base dei metri quadrati dei singoli appartamenti, non tenendo in considerazione i reali consumi dei soci. Ora si introduce il criterio "a consumo" che dovrebbe responsabilizzare i soci al risparmio energetico, anche attraverso una maggiore consapevolezza dei propri consumi. D'altra parte, è servita una lunga fase di valutazione delle normative e degli aspetti tecnici, al fine di consentire di non generare eccessivi

svantaggi ai soci a cui sono stati assegnati alloggi molto diversi per caratteristiche energetiche e con diversa collocazione nel fabbricato, diverso orientamento ed esposizione.

Va ricordato che l'applicazione della complessa norma UNI 10200 aveva dato luogo a vivaci contrasti e a numerose controversie, nelle quali si contestava il criterio di tale norma, secondo il quale il costo del servizio di riscaldamento andava legato agli effettivi consumi di energia termica dei singoli utenti ed ai costi generali di manutenzione.

Questo sistema di riparto sui consumi effettivi favoriva, ad esempio, gli appartamenti più "centrali", che utilizzano indirettamente il calore degli appartamenti limitrofi, e sfavoriva gli appartamenti posizionati in modo più svantaggioso: ad esempio, all'ultimo piano, o al primo sopra il piano pilotis, costretti ad assorbire maggiori quantità di calore per la vicinanza con ambienti o superfici più fredde.

D'altra parte, come evidenziato nelle riunioni con i Soci per la ripartizione delle spese, negli ultimi anni, il sistema, costituito dalle valvole termostatiche e dai contabilizzatori di calore, nel corso del periodo di collaudo e sperimentazione, ha consentito già un significativo risparmio energetico per tutti i Soci.

La modalità di ripartizione che inizialmente la normativa ci concedeva (vista la particolarità dei nostri edifici) prevedeva l'utilizzo del criterio di riparto del 70% - 30% (70% dei costi per il consumo volontario ed il 30% come quota fissa).

Il D.Lgs. 14 luglio 2020 nr. 73 ha abrogato l'art. 9 del D.Lgs. 102/2014 portante riferimento alla norma UNI 10200 per il calcolo delle spese di riscaldamento e la nuova versione dell'art. 9, nr. 5 lettera d), come riportata nel D.Lgs. 73/2020, così precisa: "... per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento ...l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 50% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate."

L'eliminazione del riferimento alla norma UNI ci consentirà di applicare, nelle prossime stagioni termiche, il criterio di riparto del 50% - 50%. In questo modo le differenze di base tra alloggi diversi sono ulteriormente "mitigate" (a differenza di quanto avverrebbe con l'utilizzo della norma UNI 10200), pur continuando a responsabilizzare i Soci rispetto alla quantità di calore volontariamente prelevata dall'impianto centralizzato per soddisfare le esigenze di temperatura del proprio alloggio.

Attualmente i Soci vedono addebitati account trimestrali di euro 9,44 all'anno e

conguaglio a fine stagione termica in base ai costi sostenuti (gas, gestione impianti, gestione trasmissione dati, manutenzioni), ripartito come abbiamo detto tra costi volontari (scatti dei ripartitori) e costi involontari (quota fissa ripartita per metri quadri unità-immobiliari).

Stiamo progettando di adattare ulteriormente il sistema della contabilizzazione, per renderlo più chiaro e intelligibile per i Soci: la contabilizzazione continuerà ad essere suddivisa, come già menzionato, tra costi volontari e involontari, ma le quote di acconto saranno riferite agli scatti reali di ogni centrale termica, suddivisa sul totale degli scatti di ogni singolo alloggio (per la parte volontaria) e nei metri quadri degli alloggi, per la parte involontaria.

Il valore dello scatto (€/scatto) e della quota fissa potranno essere determinati sulla base dei costi rilevati e sostenuti nel corso della stagione termica precedente. Ciò dovrebbe, nel corso dell'anno, ridistribuire meglio i costi di gestione del riscaldamento addebitati e ridurre il risultato del conguaglio di fine stagione, oltre a rendere più "trasparente" il processo, dando la possibilità anche ai Soci di poter verificare periodicamente.

L'impennata dei costi energetici a partire dalla seconda metà dello scorso anno, situazione ulteriormente complicata dalle conseguenze della guerra scoppiata sui confini dell'Europa, hanno portato la Cooperativa alla decisione di prendere in carico una parte dei costi di gestione termica, nel corso della prima parte della stagione 2021-2022.

Attività culturali, sociali e ricreative

Come evidenziato 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..." la Cooperativa partecipa attivamente a sostenere lo sviluppo civile e culturale della nostra comunità.

La necessità di distanziamento, di isolamento e di separazione, necessaria per il contenimento della diffusione del virus, ha rappresentato una terribile cesura, rispetto alla ricca tradizione di eventi e manifestazioni sociali che da sempre caratterizzano le attività della Cooperativa, ma ha inciso profondamente anche limitando i progetti culturali, ricreativi e conviviali, che hanno visto il ruolo attivo e la diretta partecipazione dei nostri Soci.

Infatti, a partire da sabato 22 febbraio 2020, in modo prudenziale, rispetto alle cronache dei primi contagi a Codogno, della sera prima, abbiamo chiuso la Sala da Ballo "Vallechiara". Il giorno successi-

vo, 23 febbraio 2020, al termine della festa per il centenario della Socia Partesani, abbiamo interrotto, completamente, per oltre sei mesi, le attività svolte anche presso la Nostra sala Moneta.

A partire dal principio dell'estate 2021 abbiamo deciso di sostenere la ripresa culturale, sociale e formativa del nostro comune, mettendo a disposizione delle Associazioni del territorio i nostri spazi a prezzi davvero calmierati e aprendo allo sviluppo di iniziative in collaborazione.

È stato altresì deciso di riprendere con gli appuntamenti storici della Cooperativa (la festa dei nonni, la castagnata, etc...), seppure nell'incertezza del periodo e in costante monitoraggio della situazione normativa e dell'evoluzione pandemica. A partire dall'autunno 2021, grazie al fondamentale contributo dei Nostri Volontari, abbiamo anche ripreso le attività socializzanti del Progetto Anziani.

Abbiamo ospitato, presso la sala da ballo del nostro Circolo, la prima grande iniziativa culturale cusane della ripresa, dopo troppi mesi senza eventi musicali dal vivo: un'intensa tre giorni, con artisti e band, promossa dalla neonata Proloco cittadina. Per Cusano è stata la prima edizione della Festa della Musica (che a livello internazionale è giunta il 21 giugno 2021 alla sua ventisettesima edizione). A partire dal prossimo sabato 18 giugno, siamo orgogliosi di poter sostenere la seconda edizione di questo importante evento.

Sempre nel 2021, a ottobre la Festa dei Nonni e poi a seguire la Castagnata, ci hanno permesso di tornare a sentire la voglia di stare insieme e di condividere la convivialità e la socialità. A dicembre la festa dei 115 anni e il lancio del 1° Concorso Fotografico che dedicheremo alla memoria di Gianmario Capelli.

Crediamo che sia necessario ripartire dai cortili e dai quartieri e stiamo programmando iniziative che possano tornare a far vivere 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, di socializzazione e di protagonismo sociale, rafforzando nel contempo la solidarietà intra-generazionale, le economie di scala e le conseguenti reti volte al miglioramento della qualità della vita attraverso una presa in carico collettiva e la costruzione di legami e relazioni sociali.

Prestito sociale e garanzie per i soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato un incremento, rispetto al precedente esercizio, di circa un milione e 755 mila euro.

Uno degli obiettivi del CdA è stato quello di aumentare progressivamente la parte vincolata del Prestito Sociale, che oggi ne rappresenta quasi il 20%, perché riteniamo essere una 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.

La Nostra Cooperativa offre ai propri soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e della legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018.

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. La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta 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 non ha ancora emanato.

La raccolta dei prestiti sociali è prevista dallo Statuto sociale.

Il Prestito viene utilizzato esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

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, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci. I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della cooperativa (incontri, avvisi inviati ai soci ed esposti in bacheca, sito internet, ecc.). Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelevamenti. 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 31/12/2021, pari ad euro 65.021.922,67 non supera la misura del patrimonio netto, al 31 dicembre 2021 pari a euro 79.099.867,69 con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti della società e degli amministratori.

Andamento investimenti azionari e obbligazioni

L'anno 2021, si è chiuso, in linea con l'anno precedente, con un risultato positivo della gestione in Banca Aletti. L'anno appena concluso, nei mesi finali, ha fatto emergere alcuni importanti temi, che anche nel 2022, rappresentano dei forti segnali di attenzione. In particolare l'inflazione, che rappresenta un punto negativo, sia per gli investimenti azionari che obbligazionari. A questo va aggiunto, il sentiero ormai tracciato di rialzo dei tassi, che per i possessori di obbligazioni, vuol dire perdere in conto capitale.

Il portafoglio azionario nel 2021, ha chiuso con una percentuale di equity del 30%, fisiologica, rispetto ad un mercato, che nel 2021, non aveva grandi alternative. La performance del ptf, senza considerare le polizze, che hanno altre dinamiche e che vengono rendicontate al valore nominale, è stato del 2,04%.

Alcune componenti legate all'inflazione hanno cominciato a dare i primi risultati ed nel ptf abbiamo strumenti che investono sul mercato equity, ma con il capitale garantito. La componente assicurativa, legata all'andamento dei mercati esg, ha chiuso il 2021, con una performance del 18,04%.

La parte importante di cash, di circa 1 milione, oltre la parte in strumenti di ramo 1, che garantiscono garanzia del capitale e massima sicurezza, che pesano per

circa 1,064 milioni, porta ad un rendimento complessivo di poco inferiore all'1%. L'approccio estremamente cauto, che ha rappresentato la gestione verso la fine dell'anno era rivolta proprio a consolidare alcune posizioni e non prendere inizialmente alcuna decisione sui mercati, visti i segnali che stavano arrivando.

L'approccio che continueremo ad adottare sarà sempre rivolto ad avere un approccio prudente sui mercati, soprattutto, sia per l'oggetto sociale della Cooperativa, ma soprattutto, per lo scenario del mercato estremamente volatile. L'esercizio 2021, considerando questi fattori, può ritenersi positivo.

L'anno 2022, è iniziato, invece, con uno scenario decisamente negativo, legato sia all'andamento dell'inflazione, vista in rialzo, sia a causa della Guerra in Ucraina, scenario, sicuramente non prevedibile e di non facile lettura. In questo contesto, abbiamo abbassato drasticamente la componente equity rispetto all'anno passato, e stiamo gestendo la componente obbligatoria con strumenti attivi.

La performance del ptf è leggermente negativa ad oggi, ma è ancora troppo presto per fare qualsiasi valutazione. Sicuramente, la presenza della componente assicurativa, in maniera importante, inserita nel tempo in ptf, sta difendendo in maniera importante il ptf.

Contenimento delle morosità

Uno degli obiettivi del Consiglio di Amministrazione è stato, in continuità con il lavoro svolto negli ultimi anni, il contenimento delle morosità dei Soci assegnatari e degli affittuari commerciali. A tale proposito, è importante sottolineare che il fenomeno è particolarmente cresciuto negli ultimi dieci anni e ci ha imposto politiche volte a intervenire in modo tempestivo e trovare soluzioni, concordare piani di rientro, anche con l'intervento dei nostri legali, al fine di evitare che le situazioni degenerassero.

Questo ha comportato principalmente un'attività di ascolto con l'obiettivo di accogliere le fragilità economiche dei Soci, ma nello stesso tempo permettere il recupero dei crediti tutelando così la Società. Nelle situazioni irrecuperabili si è purtroppo proceduto con l'espulsione dei soci morosi e mediante il procedimento di convalida di 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 generate dalla pandemia Covid 19.

Patrimonio arboreo

Le nostre aree verdi ed i nostri giardini sono certamente una preziosa caratteristica dei nostri cortili che rappresenta non solo una peculiarità estetica, ma ha anche

un grande valore sociale che migliora la qualità della vita dei nostri Soci e delle nostre famiglie, costituendo luoghi di convivialità, grazie all'ombreggiatura, alla maggiore ossigenazione e agli effetti di mitigazione ambientale.

Al fine di tutelare e monitorare le nostre circa 350 piante, nel 2019 è stato richiesto ad una azienda specializzata un attento studio per mettere in sicurezza il nostro importante e imponente patrimonio arboreo. Agronomi specializzati nella manutenzione del verde pubblico e privato hanno effettuato rilievi e sopralluoghi che hanno permesso di identificare e geocalizzare ogni singola pianta.

Lo studio è stato poi completato da un'attenta analisi sullo stato di salute di ogni singolo albero (sono state effettuate prove strumentali e misure morfologiche). Questa analisi ha evidenziato la presenza di ben 19 piante che solo apparentemente risultavano sane ma in realtà rappresentavano un potenziale pericolo per le cose circostanti e soprattutto per le persone. La stessa analisi ha evidenziato anche la necessità di potare una sessantina di alberi in quanto il loro secco o alcuni rami instabili rappresentavano anch'essi un problema per la salute degli stessi se non un pericolo.

Ovviamente, lo prevede la normativa comunale stessa, le piante abbattute verranno sostituite ma non è detto che questo avvenga esattamente nello stesso luogo e con la stessa essenza arborea.

Gli agronomi ci stanno dando indicazioni per programmare in modo armonico queste nuove piantumazioni, in relazione alle caratteristiche, in modo da poter valorizzare i nostri cortili con piante più adatte ai nostri spazi.

Questa attenzione proseguirà con verifiche biennali e permetterà alla Cooperativa Edificatrice non solo di ridurre al minimo i rischi (come quelli conseguenti alla grandinata del luglio 2020, alle tempeste di vento o ai cedimenti improvvisi causa malattia del tronco) ma anche di limitare i futuri costi di gestione e manutenzione.

Per quanto riguarda in particolare il quartiere di Montegrappa-Stelvio, da sempre cuore verde del nostro patrimonio, al termine dei vari lavori di ristrutturazione che stanno interessando gli stabili, è previsto un importante e progressivo intervento di riqualificazione dei giardini.

Progetto tecnologico

Nel corso della seconda metà del 2020, a seguito degli effetti della pandemia sui nostri stili di vita e sulle nostre modalità di comunicazione, ma anche nella prospettiva di poter creare nuovi canali di interazione con le nuove generazioni di soci, la Cooperativa ha iniziato il processo di aggiornamento del Sito istituzionale, con la messa in opera e l'implementazione

dell'area soci riservata.

È nella fase finale di realizzazione lo sviluppo di una nuova Applicazione Mobile, ad uso esclusivo dei Soci, per comunicare scadenze e informazioni utili e di servizio; segnalazione di problematiche, insieme alla promozione degli eventi sociali e delle iniziative culturali.

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 Cooperativa Edificatrice 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 116 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 adottan-

do 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.

Ristorini

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 materia 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 31/12/2021 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)

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	6.126.468	6.661.524	13.102.180
Margine operat. lordo (M.O.L. o Ebitda)	(12.593)	276.510	257.909
Reddito operativo (Ebit)	2.426.473	2.689.783	2.280.033
Utile (perdita) d'esercizio	1.424.677	1.744.206	807.412
Attività fisse	141.562.320	138.675.184	136.803.571
Patrimonio netto complessivo	79.099.866	77.719.446	76.000.313
Posizione finanziaria netta	(60.641.035)	(57.170.946)	(57.780.828)

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
valore della produzione	6.126.468	6.066.024	5.831.280
margine operativo lordo	(12.593)	276.510	257.909
Risultato prima delle imposte	1.594.448	1.920.949	1.400.185

In relazione al presente bilancio non si ritiene applicabile la deroga alla prospettiva della continuità aziendale come definita nei paragrafi 21 e 22 dell'OIC 11 prevista dal comma 2 dell'articolo 38-quater del D.L. 34/2020 per l'esercizio in corso al 31/12/2021.

Principali dati economici

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi netti	3.631.403	4.185.512	(554.109)
Costi esterni	2.837.543	2.991.381	(153.838)
Valore Aggiunto	793.860	1.194.131	(400.271)
Costo del lavoro	806.453	917.621	(111.168)
Margine Operativo Lordo	(12.593)	276.510	(289.103)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	55.999	62.739	(6.740)
Risultato Operativo	(68.592)	213.771	(282.363)
Proventi non caratteristici	2.495.065	2.476.012	19.053
Proventi e oneri finanziari	(832.025)	(768.834)	(63.191)
Risultato Ordinario	1.594.448	1.920.949	(326.501)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	1.594.448	1.920.949	(326.501)
Imposte sul reddito	169.771	176.743	(6.972)
Risultato netto	1.424.677	1.744.206	(319.529)

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ROE netto	0,02	0,02	0,01
ROE lordo	0,02	0,03	0,02
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,67	0,64	0,21

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	9.423	17.458	(8.035)
Immobilizzazioni materiali nette	141.462.387	138.123.789	3.338.598
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	74.111	517.538	(443.427)
Capitale immobilizzato	141.545.921	138.658.785	2.887.136
Rimanenze di magazzino	557.461	557.461	
Crediti verso Clienti	537.281	604.803	(67.522)
Altri crediti	3.844.594	920.202	2.924.392
Ratei e risconti attivi	11.389	8.550	2.839
Attività d'esercizio a breve termine	4.950.725	2.091.016	2.859.709
Debiti verso fornitori	2.381.855	1.191.615	1.190.240
Debiti tributari e previdenziali	420.769	407.826	12.943
Altri debiti	274.896	603.564	(328.668)
Ratei e risconti passivi	22.468	22.385	83
Passività d'esercizio a breve termine	3.099.988	2.225.390	874.598
Capitale d'esercizio netto	1.850.737	(134.374)	1.985.111
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	229.728	256.653	(26.925)
Altre passività a medio e lungo termine	3.426.029	3.377.366	48.663
Passività a medio lungo termine	3.655.757	3.634.019	21.738
Capitale investito	139.740.901	134.890.392	4.850.509
Patrimonio netto	(79.099.866)	(77.719.446)	(1.380.420)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(12.485.579)	(11.379.018)	(1.106.561)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(48.155.456)	(45.791.928)	(2.363.528)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(139.740.901)	(134.890.392)	(4.850.509)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura	(62.462.454)	(60.955.738)	(60.803.258)
Quoziente primario di struttura	0,56	0,56	0,56
Margine secondario di struttura	(46.304.719)	(45.926.302)	(49.295.133)
Quoziente secondario di struttura	0,67	0,67	0,64

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	2.891.361	5.203.993	(2.312.632)
Denaro e altri valori in cassa	32.308	26.608	5.700
Disponibilità liquide	2.923.669	5.230.601	(2.306.932)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.999.426	1.366.581	632.845
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	53.078.551	52.389.110	689.441
Debiti finanziari a breve termine	53.078.551	52.389.110	689.441
Posizione finanziaria netta a breve termine	(48.155.456)	(45.791.928)	(2.363.528)
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)	12.501.978	11.395.417	1.106.561
Crediti finanziari	(16.399)	(16.399)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(12.485.579)	(11.379.018)	(1.106.561)
Posizione finanziaria netta	(60.641.035)	(57.170.946)	(3.470.089)

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.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	0,17	0,15	0,12
Liquidità secondaria	0,18	0,16	0,14
Indebitamento	0,91	0,90	0,90
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,67	0,67	0,64

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,17. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. Rispetto all'anno precedente era pari a 0,15. C'è stato quindi un miglioramento che 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 116 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	846.179
Altri beni	2.575

Come si è già riferito in altre parti della presente relazione, nel corso del corrente esercizio proseguiranno gli ingenti interventi per l'efficientamento energetico degli edifici di via Montegrappa 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

Non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. 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 inserita nella legge di bilancio 2022, del c.d. superbonus per le cooperative di Abitazione a proprietà indivisa come la nostra, la gestione e la prosecuzione dei lavori in corso ha assunto un andamento più sereno e senza le preoccupazioni della seconda parte dell'esercizio 2021. La cessione del credito d'imposta a Intesa San Paolo non soffre più delle incertezze del primo periodo e siamo ora certi che i lavori saranno ultimati nei termini previsti.

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 con la nomina da parte dei soci.

Non siamo certi invece sulle conseguenze che l'invasione dell'Ucraina possa comportare atteso che non sembra possibile alcuna trattativa politica con l'invasore. Le violenze e le atrocità cui assistiamo quotidianamente non offrono speranze positive. Ma noi operatori siamo più tenaci di altri e vogliamo ancora credere che una soluzione per ottenere la pace sia possibile.

Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere

sull'andamento della nostra cooperativa (anche in considerazione dei primi dati riferiti al periodo di imposta successivo a quello oggetto di approvazione).

In particolare, in merito alla gestione finanziaria si osserva quanto segue: gli effetti degli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici di via Montegrappa n. 7, 9, 11, 13, incidono momentaneamente per il pagamento dell'IVA ai nostri fornitori. L'IVA, che per la nostra cooperativa è detraibile, comporterà un credito che sarà richiesto a rimborso all'Agenzia delle entrate.

In merito alla gestione economica del patrimonio immobiliare sarà in linea con quella degli anni precedenti.

Dovremo accentuare l'attenzione e l'impegno agli aspetti sociali della cooperativa che come è noto non si basa solo su costi e ricavi ma anche, e soprattutto, sui servizi forniti ai soci e alle loro famiglie. Infatti, noi che ci occupiamo di case sappiamo bene quale sia la loro importanza ed anche il loro significato tant'è che siamo ancora legati ai valori degli antichi greci che usavano il termine oikos sia per la casa che per la famiglia.

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'arti-

colo 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 immobi-

lizzazioni 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	427.403
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	42.740
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	954.533
Totale	1.424.677

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 31.12.2021, 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 2021, 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 30 settembre 2019 e successive modificazioni ed integrazioni.

Avendo la Società conferito l'incarico della revisione legale dei conti a una Società di Revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia, 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 31/12/2021 è stata predisposta in data 18 maggio 2022 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 31/12/2021. A suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc. coop. al 31/12/2021.

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 riscontro 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 (2021) e quello precedente (2020).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2021 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 31/12/2021 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 funzio-

ni 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 personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente: il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti 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 impruden-

- ti 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 2021 è riportata nella seguente tabella:

	2021 importo	Percentuale	2020 importo	Percentuale
Ricavi verso soci	3.219.671	89%	3.771.311	90%
Ricavi verso non soci	411.732	11%	414.201	10%
Totale	3.631.403	100%	4.185.512	100%

Si dà atto, inoltre, che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2021 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 riguarda il prestito sociale la Cooperativa è in regola con le disposizioni della Banca d'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 rispettati. 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 2021 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 dà 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 2021 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 norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella pre-

sente 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 confer-

ma 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 2021 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 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.424.677.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, 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 18 maggio 2022
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 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI, 35
Codice Fiscale	00769780156
Numero Rea	MI 16693
P.I.	00692750961
Capitale Sociale Euro	92295.30 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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.303	10.505
7) altre	3.120	6.953
Totale immobilizzazioni immateriali	9.423	17.458
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	138.012.517	137.183.095
4) altri beni	18.793	35.433
5) immobilizzazioni in corso e acconti	3.431.077	905.261
Totale immobilizzazioni materiali	141.462.387	138.123.789
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	16.399	16.399
Totale crediti verso altri	16.399	16.399
Totale crediti	16.399	16.399
Totale immobilizzazioni finanziarie	75.269	75.269
Totale immobilizzazioni (B)	141.547.079	138.216.516
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	557.461	557.461
Totale rimanenze	557.461	557.461
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	537.281	604.803
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.312	1.524
Totale crediti verso clienti	541.593	606.327
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.649.954	624.969
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	446.215
Totale crediti tributari	3.649.954	1.071.184
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	194.640	295.233
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.929	10.929
Totale crediti verso altri	205.569	306.162
Totale crediti	4.397.116	1.983.673
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.999.426	1.366.581
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.999.426	1.366.581
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.891.361	5.203.993
2) assegni	3.700	-

	31-12-2021	31-12-2020
3) danaro e valori in cassa	28.608	26.608
Totale disponibilità liquide	2.923.669	5.230.601
Totale attivo circolante (C)	9.877.672	9.138.316
D) Ratei e risconti	11.389	8.550
Totale attivo	151.436.140	147.363.382
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	92.295	89.127
III - Riserve di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV - Riserva legale	11.732.984	10.036.203
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(2) ⁽¹⁾	(2)
Totale altre riserve	(2)	(2)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.424.677	1.744.206
Totale patrimonio netto	79.099.866	77.719.446
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	229.728	256.653
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.078.551	52.389.110
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.501.978	11.395.417
Totale debiti verso soci per finanziamenti	65.580.529	63.784.527
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	126.952	181.032
Totale acconti	126.952	181.032
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.381.855	1.191.615
Totale debiti verso fornitori	2.381.855	1.191.615
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	393.566	380.112
Totale debiti tributari	393.566	380.112
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.203	27.714
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.203	27.714
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	274.896	603.564
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.269.077	3.166.334
Totale altri debiti	3.543.973	3.769.898
Totale debiti	72.054.078	69.334.898
E) Ratei e risconti	22.468	22.385
Totale passivo	151.436.140	147.363.382

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	(2)

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.631.403	4.185.512
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(595.500)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	78.363	17.217
altri	2.416.702	2.458.795
Totale altri ricavi e proventi	2.495.065	2.476.012
Totale valore della produzione	6.126.468	6.066.024
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.155	34.891
7) per servizi	2.567.999	2.105.779
8) per godimento di beni di terzi	-	954
9) per il personale		
a) salari e stipendi	558.433	643.024
b) oneri sociali	162.238	188.442
c) trattamento di fine rapporto	49.925	48.431
e) altri costi	35.857	37.724
Totale costi per il personale	806.453	917.621
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.027	23.987
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.972	38.752
Totale ammortamenti e svalutazioni	55.999	62.739
12) accantonamenti per rischi	72.098	97.043
14) oneri diversi di gestione	172.291	157.214
Totale costi della produzione	3.699.995	3.376.241
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.426.473	2.689.783
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	4.796	2.748
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.265	4.986
Totale proventi diversi dai precedenti	5.265	4.986
Totale altri proventi finanziari	10.061	7.734
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	842.086	776.568
Totale interessi e altri oneri finanziari	842.086	776.568
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(832.025)	(768.834)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.594.448	1.920.949
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	169.771	176.743
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	169.771	176.743
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.424.677	1.744.206

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.424.677	1.744.206
Imposte sul reddito	169.771	176.743
Interessi passivi/(attivi)	832.025	768.834
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.426.473	2.689.783
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	49.924	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	55.999	62.739
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.782)	284.599
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	104.141	347.338
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.530.614	3.037.121
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	595.500
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	64.734	83.266
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.190.240	530.193
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.839)	281.949
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	83	(322.053)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(3.458.657)	(444.139)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.206.439)	724.716
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	324.175	3.761.837
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(832.025)	(768.834)
(Imposte sul reddito pagate)	543.647	(476.924)
(Utilizzo dei fondi)	(75.067)	(229.479)
Totale altre rettifiche	(363.445)	(1.475.237)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(39.270)	2.286.600
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.374.570)	(1.603.446)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(11.992)	(6.666)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(632.845)	(1.366.581)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.019.407)	(2.976.693)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	(365.141)
Accensione finanziamenti	1.796.002	443.371
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(44.257)	(25.073)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.751.745	53.157
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.306.932)	(636.936)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.203.993	5.812.498

	31-12-2021	31-12-2020
Assegni	-	12.700
Danaro e valori in cassa	26.608	42.339
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.230.601	5.867.537
Disponibilità liquide a fine 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 fine esercizio	2.923.669	5.230.601

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

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 1.424.677.

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.

In merito alla convocazione dell'assemblea dei soci, il Governo con il DL N. 228/2021, ed il parlamento, che lo ha convertito con la legge 25/02/2022, n. 15, hanno prorogato anche per le assemblee di quest'anno, fino al 31/07/2022, la facoltà di convocare le stesse con le modalità da remoto come nei due anni precedenti.

In effetti la pandemia purtroppo non è terminata tant'è che i dati delle ultime settimane di marzo forniscono, soprattutto in Lombardia, una situazione ancora preoccupante.

Le assemblee senza la presenza fisica dei soci contraddicono l'essenza della cooperazione ove esiste una sorta di identificazione tra il socio e la cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione non sottovaluta l'importanza della tutela della salute dei soci e decide di prendere più tempo per verificare l'andamento della pandemia e fissare più avanti la modalità di convocazione dell'assemblea. La pandemia, per una cooperativa a larga base sociale, con migliaia di soci, costituisce la particolare esigenza prevista dal c. 4 dell'articolo 23 dello statuto e del comma 2° dell'articolo 2364 c.c. che consentono di convocare l'assemblea dei soci entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Il CdA, ha deliberato di fare ricorso al predetto maggior termine per la convocazione dell'assemblea dei soci, per consentire la partecipazione degli stessi in presenza fisica.

Attività svolte

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 2021 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.

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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Nell'esercizio 2021, l'economia nazionale e internazionale è stata ancora pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, anche se, a partire da metà anno, si sono scorti dei segnali di ripresa confortanti.

Si spera di poter superare al più presto le problematiche di vario genere che hanno contraddistinto l'anno precedente.

Nel nostro interno il fatto di maggior rilievo è rappresentato dagli interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici in Via Montegrappa, 7, 9, 11 e 13. Si tratta di un investimento importante che solo in parte è a carico della cooperativa mentre la parte più significativa è coperta dall'agevolazione fiscale prevista dall'articolo 119 del D.L. 19/05/2020, n. 34 (c.d. Superbonus 110%). La proroga dei termini, inizialmente esclusa per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa è stata recuperata con la legge di bilancio 2022. Con la proroga siamo ora certi di poter completare i lavori in corso godendo delle agevolazioni in parola fino al termine dei lavori. La legge prevede 3 possibilità per usufruire dell'agevolazione: detrazione d'imposta, cessione del credito e sconto in fattura. Abbiamo scelto la cessione del credito a Intesa San Paolo.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 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.

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.

Criteria di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

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.

Materiali

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

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

Le spese di manutenzione straordinaria, in particolare modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono capitalizzate.

I fabbricati e terreni di proprietà sono iscritti al costo storico incrementato dalle rivalutazioni ai sensi delle leggi n.576 del 2/12/75, n. 72 del 9/3/83, Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e da eventuali costi per interventi migliorativi o di ristrutturazione, con la esclusione degli lavori effettuati in forza di contributi statali come nel caso degli interventi di cui all'articolo 119 del D.L. 19/05/2020 n. 34. Tali cespiti, in linea di principio e considerata la loro natura, sono deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile, ma per le ragioni esposte sopra relativamente alle deroghe non sono sottoposti ad ammortamento.

I fabbricati su terreni in diritto di concessione sono anch'essi iscritti al costo, incrementato dalle rivalutazioni di legge e da eventuali oneri di carattere incrementativo.

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati su terreni in diritto di concessione	in base alla durata della concessione
Mobili e arredi	12 %
Macchine elettroniche d'ufficio	20 %
Autoveicoli da trasporto	20 %
Attrezzature minori	12 %

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50 % per tenere conto del minor utilizzo.

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.

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.

Rimanenze magazzino

Le rimanenze di prodotti finiti e merci sono costituite unicamente dall'immobile di via Nazario Sauro 7.

Il valore di tale immobile era stato oggetto di svalutazione negli esercizi precedenti.

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.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
9.423	17.458	(8.035)

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	416.356	470.278	886.634
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	405.851	463.325	869.176
Valore di bilancio	10.505	6.953	17.458
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.200	10.792	11.992
Ammortamento dell'esercizio	5.402	14.625	20.027
Totale variazioni	(4.202)	(3.833)	(8.035)
Valore di fine 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

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
141.462.387	138.123.789	3.338.598

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	72.812.555	882.594	905.261	74.600.410
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.638.693	847.161	-	2.485.854
Valore di bilancio	137.183.095	35.433	905.261	138.123.789

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	846.179	2.575	2.525.816	3.374.570
Ammortamento dell'esercizio	16.757	19.215	-	35.972
Totale variazioni	829.422	(16.640)	2.525.816	3.338.598
Valore di fine 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

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

Descrizione immobili	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fabbricati su terreni di proprietà:			
Tagliabue 1/f 1907	1.995.399	1.989.342	6.057
Tagliabue 1/e 1910	1.920.126	1.920.126	0
Tagliabue 1/g 1926	1.438.699	1.438.699	0
Matteotti 35 1929	2.218.872	2.218.872	0
Tagliabue 12 1939	2.369.343	2.356.593	12.750
Tagliabue 1/h 1950	2.994.259	2.963.408	30.850
Tagliabue 1/abcd 1952	4.809.916	4.802.495	7.420
Pieroni 3/abc 1953	3.756.308	3.729.083	27.225
Pieroni 3/defg 1956	6.182.192	6.166.616	15.576
Adige 23/25/27 1958	5.192.411	5.152.579	39.832
Marconi 16 1960	4.603.296	4.603.296	0
Ticino 21 1961	4.234.857	4.142.440	92.418
Adige 20 e csc 1963	7.022.338	6.842.059	180.279
Adda 17 1965	5.744.085	5.704.076	40.009
Adda 15 1966	6.158.727	6.156.345	2.383
Adda 13 1967	6.035.095	5.997.903	37.193
Ticino 8 1968	4.508.773	4.452.281	56.492
Monte grappa 7/9 1974	11.097.029	11.061.333	35.696
Monte grappa 11 1977	6.095.265	6.062.870	32.396
Monte grappa 13 1978	5.996.863	5.971.343	25.520
Stelvio 55/57/59/61/63 1986	11.108.965	11.041.274	67.691
Stelvio 65 1991	4.771.521	4.729.035	42.486
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	8.421.410	8.359.112	62.298
Stelvio 51 1981	5.487.365	5.487.365	0
Ammort. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 51	-549.936	-549.936	0
Stelvio 49 1983	6.848.508	6.816.901	31.607
F.do amm. Finan. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 49	-590.368	-590.368	0

Descrizione immobili	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
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
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	-337.581	-320.824	-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	138.012.517	137.183.095	829.422

Descrizione dei criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di interventi finalizzati all'efficiamento 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'efficiamento 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	SALDO INIZIALE			COSTI INTERVENTI 2021		CONTRIBUTO / DETRAZIONE		SALDO FINALE AL 31/12 /2021
	EXTRA SUPERBOMUS	DETRAZIONE 110%	PROVENTO FINANZIARIO					
DA SUPERBONUS								
	A	B	C	D	E	F		
				B X 110%	D - B	A + B + C - D + E		
Via Montegrappa 7/9	11.061.333	3.674.147	35.696	4.041.561	367.415	11.097.029		

Il provento finanziario, pari alla differenza tra il costo dell'intervento e la detrazione del 110%, pari a euro 367.415, unitamente al costo della cessione del credito (euro 295.036) e la differenza a favore della cooperativa (euro 72.378) sono stati contabilizzati nel conto economico.

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 31/12/2021 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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Totale	66.009.233	66.009.233

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
75.269	75.269	

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	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	16.399	16.399	16.399
Totale crediti immobilizzati	16.399	16.399	16.399

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021
Altri	16.399	16.399
Totale	16.399	16.399

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	16.399	16.399
Totale	16.399	16.399

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	58.870
Crediti verso altri	16.399

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	16.399
Totale	16.399

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	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.

Il dettaglio viene di seguito riportato:

Rimanenze N. Sauro 7	Euro	807.461
Fondo svalutazione rimanenze	Euro	- 250.000
Totale	Euro	557.461

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
4.397.116	1.983.673	2.413.443

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	606.327	(64.734)	541.593	537.281	4.312
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.071.184	2.578.770	3.649.954	3.649.954	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	306.162	(100.593)	205.569	194.640	10.929
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.983.673	2.413.443	4.397.116	4.381.875	15.241

I Crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I Crediti v/clienti sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2021
Crediti verso soci entro 12 mesi	
Clienti	801.495
Crediti da soci (rate lavori)	101.027
Crediti da soci (lavori diretti)	80
Crediti verso soci oltre 12 mesi	4.312
F.do rischi su crediti	-382.813
Crediti verso soci entro 12 mesi CSC	17.493
Totale	541.593

I crediti tributari sono i seguenti:

Descrizione	31/12/2021
Acconti ires	6.274
Acconti irap	24.481
Crediti verso erario per ritenute d'acconto	92
Crediti verso erario per i.v.a.	610.756
Crediti per rimborsi iva	500.000
Crediti verso erario per ires a nuovo	133.015
Credito sanificazione e dpi	11.267
Crediti verso erario per irap a nuovo	597
Credito d'imposta 110% da cedere	2.363.472
Totale	3.649.955

I **crediti verso altri** vengono di seguito riportati:

Descrizione	31/12/2021
Crediti verso altri	194.640
Crediti v/gse per contributi	10.929
Totale	205.569

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	541.593	541.593
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.649.954	3.649.954
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	205.569	205.569
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.397.116	4.397.116

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	Totale
Saldo al 31/12/2020	378.672	378.672
Utilizzo nell'esercizio	(4.141)	(4.141)
Saldo al 31/12/2021	382.813	382.813

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.999.426	1.366.581	632.845

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.366.581	632.845	1.999.426
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.366.581	632.845	1.999.426

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

	denominazione titoli	data operazione	scadenza	importo
FR0013169778	Rci banque eur 1% 17.05.2016-17.05.2023	15/06/2020	17/05/2023	24.650
IT0005386245	Btp 01.10.2019-01.02.2025 0.35%	15/06/2020	01/02/2025	98.517
LU0353649279	Fidelity funds global inflation linked bond	16/06/2020		19.641
LU0534239909	Invesco global total return (eur) bond fund	17/06/2020		9.810
IE00B8J38129	Algebris financial credit	18/06/2020		20.000
LU2207642575	Ba3 Pimco difesa classe a eur	23/11/2020		19.690
LU2207642732	Ba3 Jp Morgan cedola classe a eur	23/11/2020		19.690

	denominazione titoli	data operazione	scadenza	importo
IT0005438020	Banco bpm eq. Prot. 25	27/07/2021		20.000
LU2207643110	Ba3 fidelity crescita equilibrata a1	16/07/2021		24.990
LU0553164731	Dje zins & dividend classe pa-eur	16/07/2021		24.990
IT0005384711	Anima esalogo az. Globale classe a	04/08/2021		19.992
LU0528227936	Fidelity funds - global demographics fund	04/08/2021		19.990
LU0528227936	Fidelity funds - global demographics fund	29/11/2021		24.917
LU0261950983	Fidelity funds asian special situations	08/09/2021		14.772
LU2305333697	Nb direct private equity fund	20/09/2021		49.990
IT0000380722	Anima sforzesco-fco	26/11/2021		59.812
IT0001355665	Anima alto potenziale europa classe a	26/11/2021		99.592
IT0005449373	Anima fondo imprese	26/11/2021		199.892
IT0001040119	Anima pacifico-fco	26/11/2021		29.872
LU0862449427	Jpm Emerging Markets	29/11/2021		24.917
LU0034353002	Dws Floating rate not lc units	29/11/2021		19.990
LU0181495838	Sisf Emerging asia	29/11/2021		19.932
IT0005174906	Btp Italia 11.04.2016-11.04.2024	30/11/2021		34.530
	Polizza Vera vita	19/02/2020	14/02/2030	1.000.000
	Polizza Vera vita	25/01/2021		29.775
	Polizza Vera vita	25/01/2021		69.475
	Totale			1.999.426

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.923.669	5.230.601	(2.306.932)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.203.993	(2.312.632)	2.891.361
Assegni	-	3.700	3.700
Denaro e altri valori in cassa	26.608	2.000	28.608
Totale disponibilità liquide	5.230.601	(2.306.932)	2.923.669

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
11.389	8.550	2.839

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	649	(309)	340
Risconti attivi	7.901	3.147	11.048
Totale ratei e risconti attivi	8.550	2.839	11.389

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

Descrizione	Importo
Interessi su titoli e operazioni finanziarie	340
Assicurazioni	1.737
Manutenzione ascensori	6.446
Noleggio telefoni	274
Noleggio macchine ufficio	628
Contributo revisione	1.964
	11.389

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
79.099.866	77.719.446	1.380.420

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	89.127	6.930	3.762		92.295
Riserve di rivalutazione	65.849.912	-	-		65.849.912
Riserva legale	10.036.203	1.696.781	-		11.732.984
Altre riserve					
Varie altre riserve	(2)	-	-		(2)
Totale altre riserve	(2)	-	-		(2)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.744.206	-	1.744.206	1.424.677	1.424.677
Totale patrimonio netto	77.719.446	1.703.711	1.747.968	1.424.677	79.099.866

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)
Totale	(2)

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	92.295	B	92.295
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A,B	65.849.912
Riserva legale	11.732.984	A,B	11.732.984
Altre riserve			
Varie altre riserve	(2)		-
Totale altre riserve	(2)		-
Totale	77.675.189		77.675.191
Quota non distribuibile			77.675.191

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(2)	A,B,C,D
Totale	(2)	

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...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	93.225	9.249.764	65.849.912	807.412	76.000.313
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni	1			(1.744.204)	(1.744.203)
Altre variazioni					
incrementi	4.867	786.439		936.792	1.728.098
decrementi	8.966		2		8.968
Risultato dell'esercizio precedente				1.744.206	
Alla chiusura 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 corrente				1.424.677	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	92.295	11.732.984	65.849.910	1.424.677	79.099.866

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 indivisibile ex art 12 L. 904/77	11.732.193
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
	77.582.896

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
30.000	30.000	

L'importo è costituito dal fondo rischi per emergenza covid 19.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
229.728	256.653	(26.925)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	256.653
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	49.924
Utilizzo nell'esercizio	75.067
Altre variazioni	(1.782)
Totale variazioni	(26.925)
Valore di fine esercizio	229.728

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
72.054.078	69.334.898	2.719.180

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	63.784.527	1.796.002	65.580.529	53.078.551	12.501.978
Acconti	181.032	(54.080)	126.952	-	126.952
Debiti verso fornitori	1.191.615	1.190.240	2.381.855	2.381.855	-
Debiti tributari	380.112	13.454	393.566	393.566	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.714	(511)	27.203	27.203	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Altri debiti	3.769.898	(225.925)	3.543.973	274.896	3.269.077
Totale debiti	69.334.898	2.719.180	72.054.078	56.156.071	15.898.007

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

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2021 è pari a euro 65.580.529 così suddiviso:

Prestiti Sociali	53.078.551
Prestiti Sociali vincolati (oltre 12 mesi)	12.501.978

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 2021, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	92.295
C	III. Riserva di rivalutazione	65.849.912
D	IV. Riserva legale	11.732.193
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	791
K	IX. 97% Utile d'esercizio	1.381.936
M	Totale patrimonio netto	79.057.127
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	237.171.381

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 65.580.529, 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:

$$(\text{Pat} + \text{Dm/l}) / \text{AI}$$

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		79.057.127
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	
C)	T.F.R.	229.728	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	12.501.978	
6	acconti	126.952	
14	Altri debiti	3.269.077	
	Totale debiti medio/lunghi		16.157.735
A	Totale Pat + Dm/l		95.214.862
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	9.423	
	II - Materiali	141.462.387	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	4.312	
B	Totale AI		141.534.993
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:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prestito sociale (Euro)	66.270.632	65.403.293	63.517.599	63.341.156	63.784.527	65.580.529
n. soci	4976	4999	3852	2843	2680	2673

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
n. soci ammessi nell'anno	89	71	86	115	74	99
n. soci recessi – esclusi nell'anno	49	48	1239	1124	237	106

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 65.580.529 andrebbe suddiviso tra:

A breve o a vista 10% pari a	euro	5.307.856
A medio lungo termine 90% pari a	euro	47.770.695
Prestito vincolato a m/l termine pari a	euro	12.501.978

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI		
	Patrimonio netto	79.057.127
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000
C)	T.F.R.	229.728
	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):	
3	Debiti vs soci per finanziamenti	12.501.978
3	90% del prestito sociale	47.770.695
6	acconti	126.952
14	Altri debiti	3.269.077
	Totale debiti medio/lunghi	63.928.430
A	Totale Pat + Dm/l	142.985.557
	Attivo Immobilizzato:	
	I - Immateriali	9.423
	II - Materiali	141.462.387
	III finanziarie	58.870
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	4.312
B	Totale AI	141.534.993
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, fino al 31 dicembre 2021 il limite era di euro 74.595,57; 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 in deducibili 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	31/12/2021
Ritenute a soci per prestiti sociali	192.064
Ritenute a dipendenti	15.483
Ritenute su redditi di lavoro autonomo	6.230
Debiti vs erario c/imposta sostitutiva tfr	1.224
Debiti per imposte e tasse comunali	8.794
Debiti per irs	147.992
Debiti per irap	21.779
Totale	393.566

Gli **altri debiti** sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2021
Fondo ferie (oneri differiti)	59.566
Debiti verso organizzazioni sindacali	439
Debiti verso fondo previcooper	5.749
Prestito infruttifero	168.997
Quote sociali da restituire	40.146
Debiti verso soci per depositi	1.969.924
Debiti verso soci per domanda assegn.	1.208.500
Depositi cauzionali	80.604
Debito v/eredi per deposito vincolato	10.049
Totale	3.543.973

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 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	65.580.529	65.580.529
Acconti	126.952	126.952
Debiti verso fornitori	2.381.855	2.381.855
Debiti tributari	393.566	393.566
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.203	27.203
Altri debiti	3.543.973	3.543.973
Debiti	72.054.078	72.054.078

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	65.580.529	65.580.529
Acconti	126.952	126.952
Debiti verso fornitori	2.381.855	2.381.855
Debiti tributari	393.566	393.566
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.203	27.203
Altri debiti	3.543.973	3.543.973
Totale debiti	72.054.078	72.054.078

Le garanzie sono le seguenti:

Fidejussioni ricevute da terzi	714.984
---------------------------------------	----------------

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
	65.580.529
Totale	65.580.529

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
22.468	22.385	83

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	22.385	83	22.468

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti passivi	22.385	83	22.468

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

Descrizione	Importo
Ratei passivi oneri differiti dipendenti	21.696
Risconti passivi per interessi	772
	22.468

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.126.468	6.066.024	60.444

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.631.403	4.185.512	(554.109)
Variazioni rimanenze prodotti		(595.500)	595.500
Altri ricavi e proventi	2.495.065	2.476.012	19.053
Totale	6.126.468	6.066.024	60.444

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	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Canoni di godimento case	2.974.913	2.932.791	42.122
Corrispettivi box assegnati in godimento ai soci	235.404	234.728	676
Canoni locazione negozi	405.665	394.183	11.483
Affitti posti auto	9.354	9.189	164
Assegnazione in proprietà alloggi	-	594.603	- 594.603
Ricavi vendita immobili	2.560	-	2.560
Corrispettivi sala da ballo	-	13.056	- 13.056
Corrispettivi guardaroba	-	1.174	- 1.174
Noleggio sale	1.477	889	588
Altri ricavi e proventi	2.029	1.300	729
Altri ricavi e proventi csc	-	3.600	- 3.600
Totale	3.631.403	4.185.512	-554.110

Gli altri ricavi e proventi vengono di seguito dettagliati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Rimborsi assicurativi	19.132	193.105	- 173.973
Rimborso del riscaldamento	600.661	499.616	101.045
Recupero acqua calda	141.672	144.007	- 2.335
Recupero spese generali	1.449.685	1.449.283	402
Spese generali box	28.522	28.633	- 111
Recupero spese varie	4.154	9.060	- 4.906
Ricavi per conguagli	- 26.952	- 27.183	231
Recupero riscaldamento da commerciali	25.882	22.732	3.151
Recupero acqua calda da commerciali	3.470	3.511	- 41
Recupero spese generali da commerciali	65.256	63.529	1.727
Spese pulizia servizi igienici comm. Tagliabue 1	1.596	1.607	- 11
Recupero i.m.u. Da commerciali	28.819	29.615	- 796
Rimborso spese libretti	665	655	10

Altri ricavi e proventi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	
Arrotondamenti attivi	6	36	-	30
Sconti abbuoni e premi su acquisti	1	15	-	14
Arrotondamenti da ft.soci	27	-	1	28
Abbuoni e sconti csc	-	2	-	2
Ricavi diversi	27.334	23.011		4.323
Sopravvenienze attive diverse	29.671	15.202		14.469
Sopravvenienze attive deducibili	16.600	773		15.827
Sopravvenienze attive diverse csc	-	1.385	-	1.385
Recupero da soci per imposte varie	500	200		300
Contributi in c/capit 110%	72.413	-		72.413
Contributi in conto esercizio	5.950	17.217	-	11.267
Totale	2.495.065	2.476.013		19.053

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
Prestazioni di servizi	3.631.403
Totale	3.631.403

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	3.631.403
Totale	3.631.403

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.699.995	3.376.241	323.754

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	25.155	34.891	(9.736)
Servizi	2.567.999	2.105.779	462.220
Godimento di beni di terzi		954	(954)
Salari e stipendi	558.433	643.024	(84.591)
Oneri sociali	162.238	188.442	(26.204)
Trattamento di fine rapporto	49.925	48.431	1.494
Altri costi del personale	35.857	37.724	(1.867)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	20.027	23.987	(3.960)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	35.972	38.752	(2.780)

Accantonamento per rischi	72.098	97.043	(24.945)
Oneri diversi di gestione	172.291	157.214	15.077
Totale	3.699.995	3.376.241	323.754

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:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Acquisto di beni diversi	3.553	7.923	- 4.370
Materiale pulizie	-	350	- 350
Materiali di manutenzione immobili	13.269	11.171	2.098
Cancelleria e stampati	6.343	5.509	833
Carburante per automezzi e motoveicoli	1.965	1.588	377
Lubrificanti e materiali di consumo per automezzi	26	135	- 109
Acquisto merce sala da ballo csc	-	8.192	- 8.192
Materiale di consumo cancelleria csc	-	23	- 23
Totale	25.155	34.891	-9.737

Costi per servizi

La voce è così composta:

Costi per servizi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Costi sostenuti area ex siai lerici	4.850	9.162	- 4.312
Energia elettrica	157.044	108.885	48.159
Energia elettrica centrali termiche	81.153	24.660	56.493
Gas metano e costi centrali termiche	659.531	467.301	192.231
Gestione acqua calda	227.584	137.411	90.172
Serv. Gestione acs	32.247	63.552	- 31.304
Acqua potabile	176.416	200.075	- 23.660
Serv. Gestione acqua fs	5.696	11.006	- 5.309
Spese manutenzione stabili c/to rimborso assicurati	74.265	101.434	- 27.169
Spese manutenzione stabili	20.274	-	20.274
Serv. Gestione ascensori inter	29.130	26.539	2.592
Manutenzioni centrali termiche	113.186	63.929	49.257
Canoni di manutenzione ascensori	33.330	32.649	681
Beni per manutenzione immobili	194.536	142.050	52.486
Serv. Diversi manut. Immobili	10.242	5.235	5.007
Serv. Prestazioni di terzi	25.081	39.686	- 14.605
Costi manutenzione uffici	397	-	397
Servizi di pulizia	223.670	221.484	2.186
Serv. Giardinaggio	51.118	38.945	12.173
Assicurazioni relative agli automezzi e motoveicoli	1.397	1.671	- 274
Spese per manutenzione automezzi e motoveicoli	1.592	2.150	- 558
Certificazioni di bilancio	21.374	20.959	415
Spese per manutenzione attrezzature minori	9.807	11.338	- 1.531
Legali e notarili	8.035	27.162	- 19.127

Costi per servizi	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	
Spese postali e telefoniche	25.587	29.172	-	3.585
Spese per vertenze diverse	2.808	17.011	-	14.203
Spese telefoniche ascensori	8.284	7.064		1.220
Assicurazioni relative agli immobili pat	122.641	123.952	-	1.311
Assicurazioni diverse	19.721	20.107	-	387
Spese di rappresentanza	18.467	4.771		13.696
Spese per consulenze e prestazioni professionali	158.082	78.643		79.439
Spese per servizi relativi agli uffici	8.234	11.764	-	3.530
Canone noleggio macchine ufficio	27.503	29.865	-	2.361
Software e materiali di consumo per elaboratori	7.603	8.970	-	1.367
Energia elettrica csc	5.021	4.453		568
Prestazione orchestre csc	-	8.000	-	8.000
Servizi di pubblicita' csc	-	140	-	140
Compensi a professionisti csc	-	255	-	255
Spese di pulizia csc	1.150	2.470	-	1.320
Spese postali e telefoniche csc	943	937		6
Canoni di assistenza csc	-	642	-	642
Spese varie csc	-	278	-	278
Totale	2.567.999	2.105.779		462.221

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:

Oneri diversi di gestione	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	
Imu	103.747	100.999		2.749
Imposte di registro	4.400	2.786		1.614
Valori bollati	3	27	-	24
Imposte e tasse diverse	931	1.152	-	220
Imposte e tasse diverse csc	615	327		288
Diritti siae	272	2.381	-	2.108
Tassa rifiuti	8.794	9.347	-	553
Contributi per ispezioni ordinarie	1.964	1.966	-	3
Pubblicazioni e abbonamenti	1.705	130		1.575
Arrotondamenti passivi	9	32	-	23
Imposte relative ad esercizi preced	5.380	423		4.957
Sopravvenienze passive diverse	36.954	20.846		16.108
Sopravvenienze passive diverse csc	167	-		167
Oblazioni	7.350	16.800	-	9.450
Totale	172.291	157.214		15.077

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(832.025)	(768.834)	(63.191)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	4.796	2.748	2.048
Proventi diversi dai precedenti	5.265	4.986	279
(Interessi e altri oneri finanziari)	(842.086)	(776.568)	(65.518)
Totale	(832.025)	(768.834)	(63.191)

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	61.857
Altri	780.229
Totale	842.086

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	21.578	21.578
Interessi medio credito	61.857	61.857
Interessi su finanziamenti	758.651	758.651
Totale	842.086	842.086

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	1.359	1.359
Altri proventi	8.702	8.702
Totale	10.061	10.061

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
169.771	176.743	(6.972)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	169.771	176.743	(6.972)
IRES	147.992	164.204	(16.212)
IRAP	21.779	12.539	9.240
Totale	169.771	176.743	(6.972)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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	1.594.448	
Onere fiscale teorico (%)	24	382.668
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	2.975.252	
Spese relative agli immobili	2.592.037	
Interessi passivi indeducibili	145.088	
IMU	103.747	
Sopravv. pass.	37.121	
Ammortamenti	16.757	
Accantonamenti fondi rischi	76.948	
Oblazioni e rappresentanza	18.467	
Altre costi indeducibili	9.061	
Imposte esercizi precedenti	5.380	
Totale	5.979.858	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(2.974.913)	
57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici	(812.066)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(84.355)	
Contributi	(94.963)	
DEDUCIBILITA' IMU IMMOBILI STRUMENTALI	(49.302)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(373.282)	
Rimborsi spese	(2.216.875)	
ACE	(334.115)	
Totale	(6.939.871)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	634.435	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		152.264
Detrazione risparmio energetico 55% e 65%		4.272
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		147.992

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	558.433
Compensi erogati ai collaboratori occasionali	
Reddito imponibile lordo IRAP	558.433
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	0
Reddito imponibile netta IRAP	558.433
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	21.779

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	31/12/2021	31/12/2020
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	21.374
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	21.374

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	Valore nominale	
Quote	4.280	0,25	1.070,00
Quote	8.279	2,58	21.359,82
Quote	3	5,16	15,48

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale	
Quote	540	25	13.500,00
Quote	805	70	56.350,00
Totale	13.907		92.295,30

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

La situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa e continua a dispiegare i propri effetti negativi anche, se in misura meno accentuata grazie alle misure di vaccinazione di massa messe in atto nel corso del 2021 e nei primi mesi del 2022.

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 contribuiti, 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	5.950	02/08/2021	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 31/12/2021	Euro	1.424.677
30% riserva legale	Euro	427.403
3% ai fondi Mutualistici	Euro	42.740
67% riserva legale Indivisibile	Euro	954.534

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%

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 Antonino iscritto all'albo dei revisori 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 2021
-
- Prospetto movimenti immobilizzazione materiali 2021
-
- Prospetto movimenti immobilizzazioni immateriali 2021

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2021

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2020	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2020	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2021	Ammortam. 2021	Fondo Ammort.	Valore Netto 2021
1907	Tagliabue 1/F	1.185.015,61	804.326,58	1.989.342,19				1.989.342,19	6.057,19	1.995.399,38		0,00	1.995.399,38
1910	Tagliabue 1/E	1.484.688,61	435.437,77	1.920.126,38				1.920.126,38		1.920.126,38		0,00	1.920.126,38
1926	Tagliabue 1/G	804.797,75	633.901,28	1.438.699,03				1.438.699,03		1.438.699,03		0,00	1.438.699,03
1929	Matteotti 35	1.803.423,31	415.448,69	2.218.872,00				2.218.872,00		2.218.872,00		0,00	2.218.872,00
1939	Tagliabue 12	1.287.489,76	1.069.103,07	2.356.592,83				2.356.592,83	12.750,10	2.369.342,93		0,00	2.369.342,93
1950	Tagliabue 1/H	1.454.436,56	1.508.971,93	2.963.408,49				2.963.408,49	30.850,12	2.994.258,61		0,00	2.994.258,61
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.566.022,38	2.236.473,04	4.802.495,42				4.802.495,42	7.420,44	4.809.915,86		0,00	4.809.915,86
1953	Pieroni 3/ABC	1.902.858,78	1.826.224,65	3.729.083,43				3.729.083,43	27.224,63	3.756.308,06		0,00	3.756.308,06
1956	Pieroni 3/DEFG	3.262.020,49	2.904.595,39	6.166.615,88				6.166.615,88	15.576,06	6.182.191,94		0,00	6.182.191,94
1959	Adige 23/25/27	2.423.590,61	2.728.988,41	5.152.579,02				5.152.579,02	39.831,89	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		4.603.295,95		0,00	4.603.295,95
1961	Ticino 21	1.447.140,49	2.695.299,08	4.142.439,57				4.142.439,57	92.417,80	4.234.857,37		0,00	4.234.857,37
1963	Adige 20	3.334.723,53	3.507.335,11	6.842.058,64				6.842.058,64	180.279,17	7.022.337,81		0,00	7.022.337,81
1965	Adda 17	3.323.150,55	2.380.925,13	5.704.075,68				5.704.075,68	40.008,84	5.744.084,52		0,00	5.744.084,52
1966	Adda 15	3.257.852,07	2.898.492,83	6.156.344,90				6.156.344,90	2.382,54	6.158.727,44		0,00	6.158.727,44
1967	Adda 13	3.341.741,45	2.656.161,25	5.997.902,70				5.997.902,70	37.192,67	6.035.095,37		0,00	6.035.095,37
1968	Ticino 8	2.804.496,11	1.647.784,56	4.452.280,67				4.452.280,67	56.492,32	4.508.772,99		0,00	4.508.772,99
1974	M.Grappa 7/9	3.291.246,23	7.770.086,68	11.061.332,91				11.061.332,91	35.695,89	11.097.028,80		0,00	11.097.028,80
1977	M.Grappa 11	1.756.120,39	4.306.749,11	6.062.869,50				6.062.869,50	32.395,65	6.095.265,15		0,00	6.095.265,15
1978	M.Grappa 13	1.752.735,94	4.218.606,85	5.971.342,79				5.971.342,79	25.520,15	5.996.862,94		0,00	5.996.862,94
1981	Stelvio 51	2.259.694,78	2.677.733,87	4.937.428,65				4.937.428,65		4.937.428,65		0,00	4.937.428,65
1983	Stelvio 49	3.557.676,76	2.668.855,82	6.226.532,58				6.226.532,58	31.607,47	6.258.140,05		0,00	6.258.140,05
1986	Stelvio 55/63	5.997.940,32	5.043.333,84	11.041.274,16				11.041.274,16	67.691,24	11.108.965,40		0,00	11.108.965,40
1991	Stelvio 65	3.349.877,66	1.379.156,97	4.729.034,63				4.729.034,63	42.486,37	4.771.521,00		0,00	4.771.521,00
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	6.827.551,27	1.531.560,68	8.359.111,95				8.359.111,95	62.298,45	8.421.410,40		0,00	8.421.410,40
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													
Box Stelvio 69		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	320.823,64	30.803,32	351.626,96	1.122.731,04	846.178,99	1.369.066,54	0,00	0,00	1.369.066,54
Su terr. in diritto sup.		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	320.823,64	30.803,32	351.626,96	1.122.731,04	0,00	1.474.358,00	16.757,18	368.384,14	1.105.973,86
Totale fabbricati		71.494.685,40	66.040.036,26	137.534.721,66	320.823,64	30.803,32	351.626,96	137.183.094,70	846.178,99	138.380.900,65	16.757,18	368.384,14	138.012.516,51

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2021										
Categoria Cespite	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.21	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.21	Valore Netto 31.12.21
Mobili, macchine ufficio	345.374,23	336.958,49	8.415,74			8.415,74	5.204,73		342.163,22	3.211,01
Elaboratori elettronici	112.723,57	109.024,58	3.698,99	376,97		4.075,96	859,70		109.884,28	3.216,26
Macchine elettroniche	1.126,55	902,55	224,00			224,00	112,00		1.014,55	112,00
Automezzi	38.137,50	38.137,51	-0,01			-0,01			38.137,51	-0,01
Autovetture	7.584,22	7.584,22	0,00			0,00			7.584,22	0,00
Attrezzature minori	217.557,52	194.463,51	23.094,01	2.198,43		25.292,44	13.038,41		207.501,92	12.254,03
Beni inferiori a euro 516,46	1.341,02	1.341,02	0,00			0,00			1.341,02	0,00
Impianti specifici	158.749,01	158.749,01	0,00			0,00			158.749,01	0,00
Totale 882.593,62	847.160,89	35.432,73	2.575,40	0,00	38.008,13	19.214,84	0,00	866.375,73	18.793,29	

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2021										
Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.21	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.21	Valore Netto 31.12.21
Costi sviluppo software	416.356,27	405.851,27	10.505,00	1.200,00		417.556,27	5.402,00		411.253,27	6.303,00
Altri oneri pluriennali	470.278,10	463.324,86	6.953,24	10.791,97		481.070,07	14.625,14		477.950,00	3.120,07
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno	886.634,37	869.176,13	17.458,24	11.991,97		898.626,34	20.027,14		889.203,27	9.423,07
Altri costi pluriennali	416.356,27	405.851,27	10.505,00	1.200,00		417.556,27	5.402,00		411.253,27	6.303,00
Altri costi pluriennali	470.278,10	463.324,86	6.953,24	10.791,97		481.070,07	14.625,14		477.950,00	3.120,07
Totale	886.634,37	869.176,13	17.458,24	11.991,97		898.626,34	20.027,14		889.203,27	9.423,07

