



Relazioni e Bilancio 2023

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

COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO
SOCIETÀ COOPERATIVA

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

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

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART.15
DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59**

Ai Soci della
**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 2023, 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 2023, 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.

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA BOLOGNA

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

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

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

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

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

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

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della 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 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio di 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 di esercizio della COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA al 31 dicembre 2023 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 di esercizio della COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO SOCIETÀ COOPERATIVA al 31 dicembre 2023 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 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 17 maggio 2024

Crowe Bompani SpA



Gabriella Ricciardi
(Socio)

INDICE

RELAZIONI E BILANCIO 2023

Pag 7 - Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Pag 19 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio d'esercizio al 31/12/2023

Pag 23 - Rendiconto finanziario al 31/12/2023

Pag 29 - Nota integrativa al bilancio al 31/12/2023

Pag 65 - Allegati di bilancio



COOPERATIVA EDIFICATRICE
di CUSANO MILANINO Società Cooperativa

Reg. Imp. 00769780156

Rea 16693

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Signore Socie e signori Soci,

l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 1.384.761.

Premessa

Le nostre città storiche sono sovrapposizioni di città diverse che rappresentano una stratificazione di trasformazioni: scavando nel sottosuolo si trovano, a diversi strati di profondità, i resti di tutte le costruzioni che sono state edificate in passato e le fonti che raccontano il susseguirsi di quelle città, una sull'altra, come la creazione di una complessiva identità storica.

Così, con la stessa dinamica, le Cooperative di Abitanti come la nostra, mostrano i segni delle trasformazioni che ne hanno modificato il volto e caratterizzato l'identità: le diverse realizzazioni che differenziano il patrimonio edificato nel corso dei decenni, dalla fondazione, le modificazioni successive, visibili sulle facciate degli edifici, nei segni delle ristrutturazioni e delle riqualificazioni, attraverso i racconti delle esperienze presenti e passate di nuovi e vecchi Soci che rappresentano la nostra Storia. Questa stratificazione intergenerazionale si connota anche come una tensione permanente tra fondazione e futuro, tra innovazione e conservazione e si manifesta chiaramente nei processi di gestione, di relazione interpersonale e di promozione sociale.

La natura stessa della proprietà indivisa, che contraddistingue le società cooperative come la Nostra, rappresenta insieme un alto Valore Cooperativo, che rivela

intrinsecamente la comunione sul bene condiviso, ma anche un delicato equilibrio che si fonda identitariamente sulla Responsabilità nei confronti del bene che abbiamo in comune.

Lo scambio mutualistico e la collaborazione responsabile tra Soci e Cooperativa, sancito da Statuto e Regolamenti è la colonna portante di questo legame che dovrebbe sempre sorreggere la Nostra realtà: quando questa relazione non viene curata e monitorata con cura, si rischia di smarrire il senso della nostra identità e di snaturare la nostra missione.

Questo rapporto si caratterizza come un bilanciamento di interessi collettivi e personali, in stretta relazione con il patrimonio condiviso, il risparmio sociale, le relazioni e i rapporti che legano il Socio alla struttura e la Cooperativa alla più vasta rete di interazione territoriale: Soci, dipendenti, fornitori, cittadini, associazioni e istituzioni. Un legame importante con la nostra Città, finalizzato allo sviluppo economico, sociale e culturale.

Il CDA e la Cooperativa stanno investendo risorse, attenzione ed energie proprio nella rigenerazione di queste fondamentali relazioni e nella rifondazione dello spirito cooperativo, non in un'accezione ideologica, ma nel senso più fattivo, pratico e insieme valoriale. Crediamo infatti che le responsabilità sociali alla base di questo rapporto, siano le fondamentali stesse della nostra Storia e che, in questa prospettiva, siano le finalità da perseguire per la promozione di diritti e doveri di interdipendenza cooperativa e per il raggiungimento dello scopo sociale. In questa direzione si è svolto il percorso

che ha portato alla revisione dello Statuto della Nostra Società, e alle conseguenti modifiche dei Regolamenti Interno, del Prestito Sociale e dei Comitati di caseggiato e di quartiere.

Per poter mantenere e presidiare con continuità il legame cooperativistico tra i Soci e la Struttura della Cooperativa, risulta essere fondamentale anche lo sviluppo, la valorizzazione e l'implementazione delle competenze e delle professionalità dei nostri Soci dipendenti, la continua e attenta mappatura dei processi organizzativi e di gestione, la capacità di saper governare il complesso equilibrio tra sostenibilità finanziaria e necessità di mantenere e migliorare progressivamente lo stato del Nostro Patrimonio Immobiliare e Sociale: in particolare crediamo siano competenze chiave, la capacità di saper ascoltare e cogliere le sollecitazioni, di saper intercettare i bisogni attuali e futuri, intervenire con tempestività ed efficienza, generare soluzioni innovative per poter gestire al meglio le criticità e le opportunità.

Tanto è stato fatto nel corso di questi ultimi anni e tanto ancora andrà fatto, con la stretta collaborazione del Corpo sociale.

Lo sviluppo sostenibile, la salvaguardia del capitale naturale e la cura dell'ambiente sono un'altra priorità dell'attuale mandato del CdA. Questi obiettivi si realizzano principalmente attraverso la progettazione di interventi di ristrutturazione e di riqualificazione che possano conciliare risparmio energetico, risparmio economico e riduzione dell'impatto sull'ambiente, grazie all'aiuto delle rin-



novabili e all'impiego dei nuovi materiali; per quanto riguarda la cura dei nostri cortili, l'attenzione a mantenere, rinnovare e rendere sostenibili il nostro patrimonio arboreo e le nostre aree verdi.

Inoltre, dovranno essere sempre più al centro degli interventi di qualificazione dei nostri stabili, anche misure di protezione e contenimento dei danni causati dall'acuirsi della frequenza e dell'intensità dei fenomeni atmosferici estremi (bombe d'acque, trombe d'aria, ondate di calore, forti siccità, grandinate ...) che stanno caratterizzando l'attuale quadro di trasformazione climatica.

Di seguito, vi relazioneremo i principali aspetti finanziari, progettuali, sociali e organizzativi della gestione 2023, oltre a condividere il piano strategico degli obiettivi e degli investimenti della nostra Cooperativa.

Risultanze del Bilancio 2023 e andamento della gestione

Andamento economico generale

L'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari ad Euro 1.384.761, al netto delle imposte da versare all'Erario, un risultato molto importante in linea con i bilanci di esercizio degli ultimi anni, risultato che mostra un buono stato di "salute economica" della nostra Società. I risultati sono dunque molto positivi, la solidità patrimoniale e finanziaria è notevole. I criteri generali non si discostano da quelli relativi ai bilanci precedenti. Il bilancio di esercizio può essere riassunto in poche voci, per delineare con precisione l'andamento societario.

Segnatamente: il patrimonio immobiliare ammonta ad euro 143 milioni viene rinnovato progressivamente, anche grazie agli importanti investimenti relativi alle manutenzioni straordinarie in SuperEcobonus 110%, di cui all'art. 119 del DL 34/2020, i cui lavori si sono conclusi definitivamente nel mese di dicembre dell'esercizio 2023.

Si rammenta, che l'intervento in SuperEcobonus 110%, i cui lavori sono stati avviati nella prima metà dell'esercizio 2020 con oggetto gli edifici siti nel quartiere Monte Grappa - Stelvio, hanno avuto come intervento trainante, l'isolamento termico (cappotto) e la sostituzione di infissi, insieme ad interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, con il rinnovo delle centrali termiche e l'utilizzo di pannelli solari termici e, per la prima volta nella storia dei nostri edifici a proprietà indivisa, il ricorso ai pannelli fotovoltaici. I lavori sono stati realizzati nell'arco di quattro esercizi, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto indispen-

sabile sfruttare gli incentivi derivanti dal SuperEcobonus 110%, vantaggi che si sono realizzati non solo con l'ottenimento di un forte beneficio fiscale ma che si sono concretizzati, attraverso le operazioni di cessioni del credito, con un recupero quasi totale della spesa sostenuta. La Società dispone di attività finanziarie non immobilizzate per circa 2 milioni di euro, attività che rappresentano un investimento sicuro e garantito presso BPM, e velocemente smobilizzabile.

Il Patrimonio Netto della Società ammonta ad euro 81 milioni, risultato che mostra quanto la Cooperativa risulti patrimonializzata, a fronte di un prestito sociale di euro 63 milioni, che ha subito una riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Il Conto Economico evidenzia una situazione di forte stabilità e capacità di produrre reddito da parte della Società, i ricavi ed i costi, così come le imposte sono perfettamente in linea con i valori dell'esercizio precedente.

L'esercizio 2023 è stato caratterizzato da un contesto macro-economico ancora molto complesso, i costi relativi alle materie prime, quali gas ed energia elettrica si è mantenuto costantemente sopra la media degli ultimi anni, motivo per cui la Società ha dovuto adottare comportamenti molto prudenti, quali nuove forme contrattuali con i propri fornitori ed interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, che consentissero un maggior risparmio di energia e minor dispersione termica degli edifici.

Per queste ragioni, il Consiglio di Amministrazione anche nell'esercizio 2023 si è attivato per avviare misure economiche a tutela dei soci e dei conduttori di attività commerciali e professionali – è stato dedicato un capitolo di approfondimento in merito, nel proseguo della presente relazione sulla gestione.

Inoltre, l'esercizio 2023 è stato caratterizzato da un profondo quanto importante processo di aggiornamento dei testi Societari, si è partiti con l'aggiornamento dello Statuto Sociale che ha visto la sua realizzazione con l'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 27 Novembre 2023, con verbale redatto dal Notaio Vismara Achille. Tale aggiornamento è stato frutto di un intenso lavoro tra la struttura della Cooperativa ed i consulenti legali di riferimento. A seguire si è proceduto alla modifica e aggiornamento dei tre regolamenti previsti dallo Statuto Sociale, il "Regolamento per i Prestiti Sociali", il "Regolamento Interno" ed il "Regolamento dei Comitati di Caseggiato e di Quartiere". La modifica dei tre Regolamenti appena citati ha visto la sua realizzazione con l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in data 16 Marzo 2024. Il processo di aggiornamento non è stato

solo frutto di lavoro tra la struttura societaria ed i consulenti, ma è stato anche oggetto di una forte interazione con i Soci, attraverso incontri informativi e divulgativi tenutesi tra gennaio e febbraio dell'anno corrente. La finalità ultima di tale lavoro è stata quella di rendere nuovamente partecipi i Soci alla vita Cooperativa, di ascoltare le loro necessità, comprendere le attuali esigenze di vita, in quanto tutti i testi e regolamenti devono necessariamente ritrovarsi e "parlarsi" con la realtà e i modelli di vita odierni. 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, 18 aprile, data di approvazione del progetto di Bilancio 2023, dei Nostri 1.003 alloggi, 989 sono assegnati in godimento ai Soci, 8 sono in fase di consegna, mentre 6 sono in fase di ristrutturazione. Attualmente sono assegnati o in fase di assegnazione 55 locali commerciali, tali spazi sono destinati alla funzione di negozi commerciali e artigianali, centri analisi, ambulatori medici, servizi educativi e uffici di professionisti: 54 sono occupati, mentre una unità commerciale al momento sfitta.

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

L'esercizio 2023 è stato caratterizzato da uno scenario macro-economico e geopolitico ancora molto complesso, la crisi Russia – Ucraina, le cui attività belliche dei due paesi continuano a minare la stabilità politica ed economica del nostro continente, la crisi Israele – Palestina che ha riacceso un importante e pericoloso focolaio di guerre e violenze in medio-oriente, oltre ad altre attività di terrorismo a livello internazionale come gli attentati di matrice islamica-ISIS, l'attività di sabotaggio navale e commerciale degli Houthis nel Mar Rosso, le minacce del Governo Cinese alla piccola isola di Taiwan e le minacce perpetrate dalla Korea del Nord verso Stati Uniti e Giappone. Lo scenario appena descritto, il cui contenuto è puramente limitativo a fronte dei reali scenari geopolitici mondiali, ha come riflesso una forte contrazione dell'economia mondiale che si esprime con un forte aumento dei costi relativi alle materie prime, quali gas ed energia elettrica, con un aumento generale dei

prezzi dei prodotti e servizi alimentari, dell'aumento dei costi statali per armi e strumenti di deterrenza, spese che incidono sul costo della vita delle persone e che si sostanziano in una situazione inflativa.

La prima misura adottata dal Consiglio di Amministrazione, per far fronte a tali rincari e per sostenere attivamente la salute "economica" dei Soci, è stata quella di deliberare nel mese di settembre 2023 la presa in carico Cooperativa di un terzo dei costi legati alle spese di riscaldamento per ogni Socio nel limite massimo annuale di euro 400,00 per alloggio sociale, alleggerendo in fase di conguaglio la spesa annuale sostenuta dai Soci.

La seconda misura adottata dal Consiglio di Amministrazione, sul proseguo di quanto deliberato nell'esercizio 2022, è stata quella di bloccare gli aggiornamenti ISTAT sui canoni di locazione annuali delle attività commerciali e professionali – previsti contrattualmente, in merito alle scadenze dell'anno 2023. Come ampiamente approfondito in precedenza, l'aumento generale del costo della vita per le famiglie italiane ha comportato una forte riduzione dei consumi, generando di conseguenza minore entrate per le piccole attività commerciali del territorio, già in difficoltà per un aumento considerevole dei costi dell'energia elettrica, acqua e gas. Il Consiglio di Amministrazione ha voluto dare un sostegno ai commercianti e ai professionisti, bloccando gli aggiornamenti ISTAT dei canoni di locazione annuale, applicando una percentuale del 1% in luogo del reale indice ISTAT. Tale scelta ha fatto sì che la Cooperativa riducesse i propri introiti derivanti dalle locazioni commerciali alleggerendo le spese dei piccoli imprenditori relative alla gestione degli immobili in locazione, nei quali quotidianamente lavorano e producono reddito.

Interventi legati al Superbonus 110% - Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Interventi legati al Superbonus 110%

Nel corso del 2023, sostanzialmente terminati i lavori a superbonus 110% in via Monte Grappa 11 e 13 la forza lavoro si è concentrata nel proseguire e terminare l'intervento presso l'edificio di via Stelvio 55/61 (cominciato nel corso del 2022 mancavano solo le opere di realizzazione delle nuove rampe esterne anch'esse legate al bonus barriere architettoniche) e nel dare inizio alle opere presso l'edificio di via Stelvio 63. Presso quest'ultimo fabbricato le opere sono state terminate entro la fine d'anno anche perché il 31 dicembre 2023 è stato, per le Cooperative di abitazione e le ALER, la data ultima

prevista dalla legge entro la quale terminare tutti i lavori legati al superbonus 110%. Le ultime opere realizzate sul fabbricato sono state il rifacimento dei due impianti ascensori ad opera della ditta Marimi S.r.l. (bonus barriere architettoniche). Nei primi mesi dell'esercizio 2024 sono state realizzate anche le lavorazioni di rifacimento di quattro ascensori, legate al bonus abbattimento barriere architettoniche, presso gli stabili di Via Stelvio 49 e Monte Grappa 13.

Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per cambio assegnazioni alloggi e varie

Nel corso di tutto il 2023 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 45 alloggi. Presso 20 di questi si è trattato di manutenzioni straordinarie volte alla totale ristrutturazione edile ed impiantistica mentre, per la parte restante, si è trattato di manutenzioni ordinarie (tinteggiature, sostituzione sanitari e altri parte ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio. Altre opere ordinarie/straordinarie realizzate nel corso dell'anno sono state le opere di sistemazione dei frontalini balconi e dei terrazzini vano scala realizzate presso via Adige 20, i lavori di adeguamento degli impianti antincendio (sostituiti tutti i rubinetti di apertura manichette, ormai obsoleti, e adeguati tutti gli attacchi motopompa non più a norma) e i lavori di riammodernamento della Sala Caroli di via Stelvio 51.

Manutenzioni ordinarie varie

Nel corso dell'anno solare 2023 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, 1.513 interventi di manutenzione ordinaria (suddivisi tra interventi programmati, interventi di riparazione e interventi in emergenza – si tratta di un valore leggermente in rialzo rispetto alla media degli ultimi anni). Di questi ben 533 a carico del nostro personale interno che, contemporaneamente, si è occupato degli interventi programmati loro spettanti (giardinaggio, pulizia cortili e controlli di routine vari).

Gestione e contabilizzazione del calore – sostenibilità ambientale

Durante il corso del 2023 la "gestione calore" da parte della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino è continuata secondo le modalità già effettive nelle tre precedenti stagioni.

Presso i quartieri di via Monte Grappa e

Stelvio è rimasto attivo il contratto quinquennale stipulato con la ditta Tesi S.r.l. (scadenza ottobre 2025) che prevede la conduzione "all-inclusive" dell'impianto di riscaldamento, di acqua calda sanitaria (ACS – terminato nel corso del 2021) e di acqua fredda sanitaria (AFS – autoclavi) secondo la logica del Servizio Energia (i contatori gas e parte di quelli elettrici sono in carico alla società conduttrice che fattura i KW prodotti per il riscaldamento ed i metri cubi di ACS).

Presso i restanti quartieri è invece attivo il servizio di Terzo Responsabile che, ad inizio della stagione autunnale, è passato dalla ditta Astolia S.r.l. (ex Nelsa S.r.l.) alla ditta Esseclima S.r.l.

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

Tra le importanti novità dell'anno si segnala che, tra giugno e dicembre, Enel ha proceduto all'attivazione degli impianti fotovoltaici di viale Matteotti 35 (sede Coop.) e via Monte Grappa 13 (per un totale di quasi 45 KW). Restavano da attivare gli impianti di via Monte Grappa 11, via Stelvio 55/61 e Stelvio 63 (attivazione poi eseguita ad inizio 2024).

Ricordiamo, per concludere, che anche durante il 2023 è proseguita la contabilizzazione del calore secondo la logica stabilita dal D.Lgs 73/2020 che ha permesso di accantonare gli squilibri derivanti dall'applicazione della norma UNI 10200 a favore di una ripartizione delle spese di riscaldamento più equilibrata che tiene in considerazione gli alloggi più svantaggiati.

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

Attività culturali, sociali e ricreative

Come sancito dall'Art. 5 (oggetto Sociale) del nostro Statuto "... in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale, la elevazione culturale e la tutela della salute dei Soci stessi...".

La responsabilità sociale della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nei

confronti della propria Comunità si è stanziata, nel corso del 2023, nel favorire la vita sociale cittadina, mettendo a disposizione delle associazioni del territorio i nostri spazi a prezzi davvero calmierati e attraverso iniziative patrocinati e/o in collaborazione.

Oltre agli Eventi Sociali tradizionali (la Festa dei Nonni, la Castagnata, la Befana, il Carnevale, le Feste di Quartiere, il 25 Aprile ...), il 2 dicembre 2023 si è realizzato l'evento "Associazionlandia", in occasione delle celebrazioni dei 117 anni della Nostra Cooperativa, che ha visto l'adesione e la partecipazione attiva di numerose associazioni del territorio.

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

Il progetto "Aiutaci a Mantenere Pulito", realizzato grazie al fattivo contributo dell'Associazione Cammino e Raccolgo e ad alcuni nostri Soci particolarmente sensibili e operosi, ideato tra la fine del 2023 e il principio del nuovo anno, è un'altra eccellente dimostrazione di ciò che può essere nella pratica dell'Abitare Condiviso lo Spirito Cooperativo. La responsabilità dei Soci può essere davvero un alto e valido esempio culturale al servizio del bene comune.

Presso la Sala Caroli, grazie al contributo del signor Iovene è stata rinnovata, ampliata e resa fruibile nuovamente ai Soci una preziosa Biblioteca di Quartiere, con molti volumi dedicati alla storia della Cooperazione e alla storia di Milano.

Per quanto riguarda le Serate Danzanti, presso la sala da ballo "Vallecchiara", il 2023 ha visto la conclusione della prima stagione della ripresa, dopo i due anni di interruzione a causa dell'emergenza Covid, e la seconda stagione in cui si è tornati anche a festeggiare in Sala il Capodanno. Il bilancio è stato nel complesso positivo.

Prosegue la programmazione delle molto apprezzate visite guidate presso mostre e musei di Milano, organizzate in collaborazione con UCV (Università Cultura e Vita).

Tutte queste attività sono state rese possibili grazie al prezioso e articolato contributo dei Soci volontari e dei Soci dipendenti.

Come già anticipato, si è intensificato il

rapporto con le associazioni del territorio che fruiscono dei nostri spazi e con i quali, in diverse occasioni si concertano progettualità e iniziative: in particolare segnaliamo le collaborazioni con la Proloco cittadina ("Festa della Musica", "Sbandando in Città", etc ...); con UCV (percorsi culturali e di formazione); l'Anpi locale (mostre e iniziative di promozione della Storia e dei valori della Resistenza); i Comitati Genitori delle Scuole di Cusano Milanino (iniziative di promozione, attività laboratoriali rivolte ai bambini); l'Asd Erredance (corsi di ballo); l'Associazione amicizia e solidarietà Italia-Cuba; l'Archivio Storico; il Gruppo di Acquisto Solidale di Cusano Milanino; Associazione Cammino e Raccolgo; l'Associazione Puppenfesten; il Comitato Soci di zona Coop Consumo (progetti educativi rivolti alle scuole del territorio); Legambiente, etc ...

A partire da marzo 2024, in linea con le tante azioni di promozione della socialità e della convivialità e per fornire un ulteriore sostegno alle iniziative delle associazioni, è stato ristrutturato l'ex bar ristorante del circolo di via Adige, ora trasformato in sala multidimensionale e polifunzionale "il Circolino".

Nel corso del prossimo mese di settembre, sarà presentato il Bilancio Sociale della Cooperativa in cui verrà fornita anche una panoramica anche di tutti i progetti, le attività e le iniziative sociali e culturali dell'anno sociale 2023-2024.

Attività di progettazione e innovazione tecnologica

La Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino nel corso dell'esercizio 2023 ha continuato attivamente un percorso rivolto allo sviluppo tecnologico e di innovazione dei propri mezzi di comunicazione, già avviato nell'esercizio 2022.

La prima operazione è stata rivolta all'ammodernamento strutturale e tecnologico delle nostre sale riunioni. In particolar modo è stato realizzato l'ammodernamento tecnologico della Sala Moneta, con l'installazione di un nuovo videoproiettore a soffitto e nuove tecnologie comunicative.

Infine, nel corso dell'esercizio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di continuare a sostenere fortemente l'ambizioso progetto di innovazione tecnologica, avviato nell'esercizio precedente, legato alla comunicazione interattiva Cooperativa - Socio ultimando e avviando la nuova applicazione per smartphone. La nuova APP consentirà al Socio di avere un filo diretto in qualsiasi momento del giorno con gli uffici, potendo visionare la documentazione contabile-fiscale quali fatture e relativi pagamenti, prendere appuntamento presso i nostri

sportelli e rimanere sempre aggiornati in tempo reale sugli eventi e le news legate al mondo Cooperativa. Inoltre, la forte collaborazione tra uffici societari e amministratori, ha permesso di far emergere anche una ulteriore necessità di comunicazione Socio - Cooperativa, sempre più immediata, più semplice e più interattiva, necessità che ha portato alla creazione del nuovo canale "WhatsApp" della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, canale che in pochi giorni ha visto l'iscrizione di un grande numero di soci. Inoltre, si ricorda a tutti i Soci che la Cooperativa continua ad utilizzare e tenere costantemente aggiornata la pagina Facebook ed il Sito Web, entrambi i canali multimediali sono attivi da diversi anni. Il fine ultimo di questa attività, il cui lavoro non si è limitato solo alla creazione di tali canali multimediali e interattivi, ma anche alla gestione quotidiana da parte dei nostri dipendenti, ha voluto dare la possibilità a tutti i Soci giovani e anziani di rimanere sempre aggiornati con lo strumento che preferiscano e che ritengono di più facile fruizione.

Contenimento delle morosità

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

La Cooperativa nel corso dell'annualità 2023 ha proseguito le già testate e avviate procedure interne di carattere amministrativo e legale nate nell'esercizio 2022, per intervenire con rapidità al fine di evitare che talune situazioni degenerassero ed il credito diventasse irrecuperabile. Tra queste procedure possiamo elencare i moduli legati alle "dilazioni" trimestrali degli affitti, per consentire ai soci in temporanea situazione di difficoltà di far fronte con più leggerezza al pagamento trimestrale, il modulo "piano di rientro" per situazioni di morosità complessa, con il quale il Socio ha la possibilità tramite un incontro guidato, di spiegare i propri problemi finanziari, stipulando un piano di medio/lunga durata rinnovabile di sei mesi in sei mesi, recuperando in modo sostenibile gli affitti arretrati.

La Cooperativa si è fatta promotrice nel corso dell'annualità 2023 di una intensa procedura di ascolto con l'obiettivo di accogliere e risolvere le fragilità economiche dei Soci, tutelando in primis la Società dal rischio finanziario di irrecupe-

rabilità del credito. Nella annualità 2023 si sono concluse anche vecchie pratiche legali legate a situazioni di morosità complessa ormai ritenute irre recuperabili, nonostante la volontà della Cooperativa di trovare un accordo sostenibile, che hanno portato all'esclusione di alcuni Soci e al procedimento di convalida dello sfratto. Grazie anche a questo costante presidio di attenzione e sostegno, siamo riusciti a contenere i livelli assoluti di morosità.

Prestito sociale e garanzie per i Soci

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato un decremento, rispetto al precedente esercizio, di circa euro 2.500.000, la motivazione principale è dovuta alla liquidazione di numerosi libretti in seguito a decessi di Soci anziani. Uno degli obiettivi principali del Consiglio di Amministrazione per l'annualità 2023 è stato quello di aumentare progressivamente la parte vincolata del Prestito Sociale, che oggi ne rappresenta il 23%, perché si è ritenuto e si ritiene tuttora essere la modalità più in linea con la natura della Nostra Cooperativa a larga base sociale. Infatti, la sottoscrizione del Prestito Sociale è uno strumento rilevante di raccolta e di partecipazione attiva dei Soci al perseguimento degli obiettivi sociali della Cooperativa. Rappresenta una risorsa di primaria importanza, in quanto fornisce alla Cooperativa i mezzi economici necessari allo sviluppo della sua attività e missione, permettendo ai Soci di ottenere la giusta remunerazione del Prestito, partecipando insieme alla realizzazione degli scopi sociali e dei valori originari e fondamentali della Cooperazione.

Agli inizi dell'esercizio 2023 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione, con adunanza CDA del giorno 19 Gennaio 2023, la sesta emissione del Prestito Sociale Vincolato, che ha ottenuto un forte riscontro da parte dei Soci con la possibilità di sottoscrizione dal giorno 1 Febbraio 2023 al giorno 23 Dicembre 2023, per la durata:

- 3 Anni (da Euro 3.000 e multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 1,50%;
- 5 Anni (da Euro 5.000 e multipli) con tasso di interesse al lordo delle ritenute fiscali: 2,15%.

Successivamente, nel mese di novembre dell'esercizio oggetto della presente relazione, con delibera del giorno 9 Novembre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha introdotto un nuovo prestito vincolato – settima emissione – denominato "Vincolato Natalizio" la cui sottoscrizione era possibile dal

giorno 20 novembre 2023 al giorno 21 dicembre 2023 con vincolo di durata pari a 36 mesi, con le seguenti caratteristiche:

- Under 40 – tasso di interesse lordo 3,38%;
- Over 40 – tasso di interesse lordo 2,75%.

Il Consiglio di Amministrazione, ha voluto mantenere per entrambe le categorie la medesima durata dell'investimento, dando la possibilità ai soci più giovani abitanti e non (under 40) di godere di un tasso di interesse leggermente più elevato, per avviare uno scambio mutualistico e facilitare la propensione al risparmio in Cooperativa, essendo la fascia lavorativa più colpita dalle difficoltà economiche odierne.

Per entrambe le emissioni di prestito vincolato sesta e settima, il Consiglio di Amministrazione ha voluto innalzare i tassi di interesse per aumentare ulteriormente la parte vincolata sulla parte ordinaria, anche a fronte di un aumento generale dei tassi di interesse nel mondo finanziario.

A partire dal mese di gennaio 2024 è stato deliberato un nuovo prestito vincolato triennale con durata di sottoscrizione pari a sei mesi, fino al 30 giugno 2024 con un tasso lordo pari al 2,75%.

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

di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate. I limiti alla raccolta del Prestito Sociale nella nostra cooperativa sono rigorosamente rispettati. La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute tutte le società cooperative che ricorrono al Prestito Sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei Soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle società cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i Soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato. Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2023, pari ad euro 62.535.701 non supera la misura del patrimonio netto, al 31 dicembre 2023 pari ad euro 81.707.181 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 degli investimenti azionari e obbligazionari

Nel 2023 alla guerra russo-ucraina, si è aggiunta quella israelo-palestinese, senza dimenticare tutta una serie di piccoli conflitti, tutti forieri di massacri e distruzioni.

In un contesto di instabilità, gli Stati Uniti d'America, riferimento per le economie del mondo, dopo un inizio d'anno sottotono, hanno avuto un incremento produttivo molto soddisfacente, di cui ne ha beneficiato l'occupazione, e rallentamento dell'inflazione. La Cina, a cui si guarda sempre con interesse, ha rallentato notevolmente produzione e consumi.

A seguito degli aumenti vertiginosi dei costi di gas e petrolio, aggravati dalla situazione geopolitica e appesantiti da speculazioni borsistiche, l'Eurozona ha subito una forte scossa e, anche se ha reagito con determinazione, la crescita è rimasta e, purtroppo rimane debole.

Tra i Paesi con maggiori difficoltà va ricordata la, tradizionalmente solida, Germania. La sua economia è stagnante e le conseguenze si propagano inevitabilmente, gravando su industria ed export dei Paesi UE, ma non solo.

L'Italia, sorretta da una miriade di aziende, perlopiù medie, piccole e piccolissime, che, adattandosi alle situazioni, hanno messo in atto esperienza e buona volontà di progredire, è riuscita a far

fronte abbastanza bene alla negativa congiuntura. Tuttavia, il fenomeno delle chiusure piccole attività commerciali ed artigianali non è cessato. L'edilizia è stata avvantaggiata dai provvedimenti in ambito "ecobonus", riflettendosi negativamente sui costi delle materie prime, a loro volta influenzati dal rincaro dell'energia, mentre l'immobiliare ha sofferto per il rialzo dei tassi d'interesse. Il calo della disoccupazione è di buon auspicio ma, ha preoccupato e, preoccupa la difficoltà delle imprese nel soddisfare le loro necessità quanto a figure professionali. Il turismo è andato alla grande, nonostante le presenze di stranieri non siano state in linea con le aspettative. In questo scenario, il PIL nazionale ha chiuso il 2023 con un rialzo di circa lo 0,7%. È un aumento modesto, inferiore alle previsioni, che nel confronto con altri paesi, ci pone tuttavia in buona evidenza. L'inflazione è stata la piaga dell'anno. Solo negli ultimi mesi gli interventi da parte della Banca Centrale Europea hanno prodotto gli effetti auspicati, che si spera proseguano. Purtroppo resta il fatto che, la capacità di spesa delle famiglie si è visibilmente contratta.

La posizione della Cooperativa, è così strutturata al 31.12.2023:

- Equity: 4,72 %
- Bond Governativi: 40,60%
- Bond Corporate: 0,79%
- Cash: dove vengono considerate le polizze di Ramo 1, ovvero con garanzia del capitale, per una percentuale del 53,61 %

La performance del PTF al 31.12 è stata positiva del 2,44%.

Alcune precisazioni.

La rinnovata strategia di ptf, ed il mutato contesto economico, hanno permesso di orientarci su strumenti a reddito fisso che hanno consentito di beneficiare del rendimento di titoli obbligazionari.

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 117 anni precedenti. Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore, è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla

prospettiva della continuità della nostra Cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della Cooperativa. È prevedibile che a seguito del complesso scenario macroeconomico e geopolitico descritto nei capitoli iniziali, i cui riflessi si mostrano quotidianamente sullo stato di salute della nostra economia nazionale, non siano incoraggianti soprattutto in merito all'aumento del costo della vita. 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.

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 31/12/2023 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento previa verifica dello scambio mutualistico che gli aspiranti Soci hanno dichiarato, con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta. La consueta ricognizione della base sociale dei Soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la Cooperativa, non offre più le significative variazioni dei primi anni di adozione di tale procedura. La ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) ed anche alla necessaria verifica della effettività del rapporto mutualistico che in una Cooperativa a larga base sociale e che applica il principio della "porta aperta" può risultare complesso.

Ristorni

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

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statuari, 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. A partire dall'esercizio 2022, è stata attivata una importante procedura di natura orientativa e conoscitiva del futuro socio assegnatario, che ha continuato attivamente nell'esercizio 2023 e che sarà a regime negli anni futuri. Questa procedura si sostanzia in un primo incontro conoscitivo-orientativo con il futuro socio assegnatario, in modo non solo da guidarlo nella scelta dell'alloggio più consono alle sue necessità familiari ed economiche, legate al sostenimento dell'affitto, ma anche per guidarlo e fargli apprendere come opera la Cooperativa. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha emanato delle linee guida che permettano alla struttura di accogliere attivamente i casi di fragilità e urgenza di casa, sempre nel pieno mantenimento dell'ordine cronologico previsto in graduatoria.
- 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 31/12/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordi-

namento 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)

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	3.769.327	4.407.549	3.631.403
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.521.834	2.370.932	2.526.121
Margine operativo netto (MON o Ebit)	2.482.322	2.250.994	2.398.024
Utile (perdita) d'esercizio	1.384.761	1.286.339	1.424.677
Attività fisse	143.783.040	141.900.302	141.562.320
Patrimonio netto complessivo	81.707.181	80.350.041	79.099.866
Posizione finanziaria netta	(59.482.822)	(60.229.867)	(60.697.579)

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
valore della produzione	6.768.071	6.880.084	6.126.468
margine operativo lordo	2.521.834	2.370.932	2.526.121
Risultato prima delle imposte	1.548.134	1.445.805	1.594.448

Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi delle vendite	3.769.327	4.407.549	(638.222)
Produzione interna		(557.461)	557.461
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	2.938.545	2.924.082	14.463
Valore della produzione operativa (VP)	6.707.872	6.774.170	(66.298)
Costi esterni operativi	3.151.583	3.293.341	(141.758)
Costo del personale	876.370	812.610	63.760
Oneri diversi tipici	158.085	297.287	(139.202)
Costo della produzione operativa	4.186.038	4.403.238	(217.200)
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	2.521.834	2.370.932	150.902
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	39.512	119.938	(80.426)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	2.482.322	2.250.994	231.328
Risultato dell'area finanziaria	(945.612)	(777.427)	(168.185)
Risultato corrente	1.536.710	1.473.567	63.143
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	11.424	(27.762)	39.186
Risultato prima delle imposte	1.548.134	1.445.805	102.329
Imposte sul reddito	163.373	159.466	3.907
Risultato netto	1.384.761	1.286.339	98.422

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
ROE	1,69	1,60	1,80
ROI	1,76	1,60	1,72
ROS	65,86	51,07	66,04

La produttività aziendale del personale dipendente è posta in luce dai seguenti indici:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Utile operativo per dipendente	166.249	158.802	173.319
Utile netto per dipendente	92.317	91.881	101.762
Ricavi delle vendite per dipendente	251.288	314.824	259.385

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	8.814	3.973	4.841
Immobilizzazioni materiali nette	143.701.935	141.817.773	1.884.162
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	72.291	78.556	(6.265)
Capitale immobilizzato	143.783.040	141.900.302	1.882.738
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	736.529	693.772	42.757
Altri crediti	2.101.882	3.381.308	(1.279.426)
Ratei e risconti attivi	76.666	154.110	(77.444)
Attività d'esercizio a breve termine	2.915.077	4.229.190	(1.314.113)
Debiti verso fornitori	1.138.809	1.450.714	(311.905)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	407.622	402.040	5.582
Altri debiti	362.659	212.315	150.344
Ratei e risconti passivi	33.336	21.551	11.785
Passività d'esercizio a breve termine	1.942.426	2.086.620	(144.194)
Capitale d'esercizio netto	972.651	2.142.570	(1.169.919)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	195.258	202.733	(7.475)
Altre passività a medio e lungo termine	3.409.707	3.299.956	109.751
Passività a medio lungo termine	3.604.965	3.502.689	102.276
Capitale investito	141.150.726	140.540.183	610.543
Patrimonio netto	(81.707.181)	(80.350.041)	(1.357.140)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(11.521.825)	(11.853.609)	331.784
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(47.921.720)	(48.336.533)	414.813
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(141.150.726)	(140.540.183)	(610.543)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società.

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

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	(62.075.859)	(61.550.261)	(62.462.454)
Quoziente primario di struttura	0,57	0,57	0,56
Margine secondario di struttura	(46.949.069)	(46.193.963)	(46.304.719)
Quoziente secondario di struttura	0,67	0,67	0,67

I seguenti indici di bilancio (indici di rotazione) completano l'informativa riguardo all'efficienza patrimoniale:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Rotazione delle rimanenze			8.089
Rotazione dei crediti	71	58	54
Rotazione dei debiti	132	161	335
<i>indici espressi in giorni</i>			

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Disponibilità liquide	1.054.192	2.952.878	(1.898.686)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	2.040.378	1.908.955	131.423
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	2.414	3.095	(681)
Altre passività finanziarie correnti			
(D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	51.053.153	53.234.996	(2.181.843)
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	(47.960.997)	(48.376.258)	415.261
Altre passività finanziarie non correnti			
(D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)	11.521.825	11.853.609	(331.784)
Indebitamento finanziario non corrente	(11.521.825)	(11.853.609)	331.784
Posizione finanziaria netta	(59.482.822)	(60.229.867)	747.045

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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	0,11	0,16	0,17
Liquidità secondaria	0,11	0,16	0,18
Indebitamento	0,83	0,88	0,91
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,67	0,67	0,67

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,11. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili. L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,11. Il valore assunto dal capitale circolante netto non è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti. L'indice di indebitamento è pari a 0,83. L'ammontare dei debiti è da considerarsi abbastanza rilevante in funzione dei mezzi propri esistenti.

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, 118 anni, il prestito sociale non è mai diminuito oltre il 5% 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.

Nel corso dell'esercizio 2023 la Società ha proceduto all'assunzione di n. 2 dipendenti con la qualifica di geometra, la finalità è stata quella di ampliare l'organico dell'Ufficio Tecnico consentendo una più rapida e agevole risposta alle necessità dei Soci.

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	2.621.726
Altri beni	38.350

Come si è già riferito in altre parti della presente relazione, nel corso dell'esercizio 2023 sono terminati gli ingenti interventi per l'efficientamento energetico degli edifici di via Montegrappa e Stelvio che, come quelli dell'esercizio precedente, saranno coperti dal superbonus 110%. Pertanto tali interventi sono stati coperti con i seguenti mezzi finanziari:

- Con il credito d'imposta ceduto a banca Intesa San Paolo;
- Con le risorse disponibili.

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. La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci, persone fisiche regolarmente iscritte. Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui

vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

Informazioni relative ai rischi

e alle incertezze ai sensi

dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

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

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

Rischio di credito

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

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

Rischio di liquidità

La solidità della Cooperativa e gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione del patrimonio immobiliare seguirà la consueta programmazione per assicurare ai Soci e alle loro famiglie la vivibilità, che per il Consiglio di Amministrazione rappresenta l'impegno massimo assunto in sede di nomina. Per quanto riguarda gli effetti economici derivanti dallo scenario macroeconomico e geopolitico descritto nei capitoli iniziali, purtroppo ad oggi nessuno è in grado di stabilirne gli effetti sull'esercizio 2024. In particolare, in merito alla gestione patrimoniale si richiama quanto già riferito nella nota integrativa in relazione all'art. 2427 c.c. ed al principio OIC n. 16, paragrafo 90, in relazione ai criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni

materiali per i casi in cui gli incrementi sono stati eseguiti in forza di contributi concessi dallo Stato o dagli enti pubblici.

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

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

come la precedente ex legge 72/83. Non si è mai proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI-Borsa Immobiliare) della Camera di Commercio di Milano il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi. Si attesta, pertanto, che la rivalutazione

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

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

RIEPILOGO RIVALUTAZIONE IMMOBILI

Beni	Rivalutazioni di legge			Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
Fabbricati	Legge 576/1975	Legge 72/1983	D.L. 185/2008		
4	46.330	2.441.385	63.103.518	-	66.099.233

30% Al Fondo di riserva legale	415.428
3% Ai fondi Mutualistici ex art. 11 legge 59/92	41.543
67% Al fondo di riserva legale indivisibile	927.790
Totale	1.384.761

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

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 31.12.2023, 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 2023, ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409-bis c.c. essendo stata affidata la revisione legale dei conti alla società **CROWE BOMPANI 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. 3.8 delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Avendo la Cooperativa 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 CROWE BOMPANI SpA. La relazione della Società di Revisione ex art. 14 D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2023 è stata predisposta in data 17 maggio 2024 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 31/12/2023. A suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino soc. coop. al 31/12/2023.

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 cono-

sciuto 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 (2023) e quello precedente (2022).

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2023 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'orga-

no 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 31/12/2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Il collegio sindacale ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Ha partecipato alle assemblee dei soci, alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. I sindaci hanno acquisito dal legale rappresentante, durante le riunioni svolte e con colloqui individuali, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo

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

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

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

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni suf-

ficienti 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 2023 è riportata nella seguente tabella:

Si dà atto, inoltre, che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2023 hanno fatto propri i dettami e le indicazioni contenute nella legge 59/1992 e le altre norme speciali sulla cooperazione.

	2023 importo	Percentuale	2022 importo	Percentuale
Ricavi verso soci	3.317.991	88%	3.265.615	74%
Ricavi verso non soci	451.336	12%	1.141.934	26%
Totale	3.769.327	100%	4.407.549	100%

Si dà atto, inoltre, che gli amministratori nel perseguire lo scopo sociale per tutto il 2023 hanno fatto propri i dettami e le indicazioni contenute nella legge 59/1992 e le altre norme speciali sulla cooperazione.

Il Collegio attesta che per quanto riguar-

da il prestito sociale la Cooperativa è in regola con le disposizioni della Banca 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 2023 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 2023 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 formazio-

ne 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 presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. ad eccezione di quanto sopra riportato;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- Ai sensi dell'art. 2426 comma primo n. 5 del codice civile si dichiara che non vi sono importi iscritti nei punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo patrimoniale, la cui iscrizione richiederebbe la nostra specifica approvazione;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, c.c. il Collegio Sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli eventuali strumenti finanziari derivati e per le eventuali immobilizzazioni finanziarie iscritte a un valore superiore al loro "fair value";
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- gli eventuali impegni, le garanzie e le passività potenziali sono state illustrate in nota integrativa.
- In merito alla proposta dell'organo amministrativo in Nota Integrativa circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio Sindacale non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione finale spetta alla assemblea dei soci;

Informativa ex art. 2512 e seguenti cc

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

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

Informativa ex art. 2528 c.c.

Rileviamo che, nel corso dell'esercizio 2023 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 2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.384.761.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, 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 17 maggio 2024

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 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	20095 CUSANO MILANINO (MI) VIALE MATTEOTTI, 35
Codice Fiscale	00769780156
Numero Rea	MI 16693
P.I.	00692750961
Capitale Sociale Euro	99238.30 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.190	2.101
7) altre	624	1.872
Totale immobilizzazioni immateriali	8.814	3.973
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	143.620.976	141.016.008
4) altri beni	65.159	48.568
5) immobilizzazioni in corso e acconti	15.800	753.197
Totale immobilizzazioni materiali	143.701.935	141.817.773
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	58.870	58.870
Totale partecipazioni	58.870	58.870
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.768	10.768
Totale crediti verso altri	10.768	10.768
Totale crediti	10.768	10.768
Totale immobilizzazioni finanziarie	69.638	69.638
Totale immobilizzazioni (B)	143.780.387	141.891.384
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	736.529	693.772
esigibili oltre l'esercizio successivo	932	3.453
Totale crediti verso clienti	737.461	697.225
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.021.005	3.325.889
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.721	-
Totale crediti tributari	2.022.726	3.325.889
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.877	55.419
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	5.465
Totale crediti verso altri	80.877	60.884
Totale crediti	2.841.064	4.083.998
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.040.378	1.908.955
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.040.378	1.908.955
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.026.940	2.926.129
2) assegni	2.500	-
3) danaro e valori in cassa	24.752	26.749
Totale disponibilità liquide	1.054.192	2.952.878
Totale attivo circolante (C)	5.935.634	8.945.831

D) Ratei e risconti	76.666	154.110
Totale attivo	149.792.687	150.991.325
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	99.238	94.616
III - Riserve di rivalutazione	65.849.912	65.849.912
IV - Riserva legale	14.373.269	13.119.170
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1 ⁽¹⁾	4
Totale altre riserve	1	4
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.384.761	1.286.339
Totale patrimonio netto	81.707.181	80.350.041
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	195.258	202.733
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.013.876	53.195.271
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.521.825	11.853.609
Totale debiti verso soci per finanziamenti	62.535.701	65.048.880
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.414	3.095
Totale debiti verso banche	2.414	3.095
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.874	-
Totale acconti	1.874	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.138.809	1.450.714
Totale debiti verso fornitori	1.138.809	1.450.714
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	380.973	377.972
Totale debiti tributari	380.973	377.972
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.649	24.068
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.649	24.068
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	362.659	212.315
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.377.833	3.269.956
Totale altri debiti	3.740.492	3.482.271
Totale debiti	67.826.912	70.387.000
E) Ratei e risconti	33.336	21.551
Totale passivo	149.792.687	150.991.325

(1)

Varie altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	4

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.769.327	4.407.549
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(557.461)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	50	77.410
altri	2.998.694	2.952.586
Totale altri ricavi e proventi	2.998.744	3.029.996
Totale valore della produzione	6.768.071	6.880.084
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.782	15.737
7) per servizi	3.131.801	3.277.604
9) per il personale		
a) salari e stipendi	593.112	518.705
b) oneri sociali	191.388	166.653
c) trattamento di fine rapporto	48.200	58.527
e) altri costi	43.670	68.725
Totale costi per il personale	876.370	812.610
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.259	5.450
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	29.416	32.838
Totale ammortamenti e svalutazioni	33.675	38.288
12) accantonamenti per rischi	5.837	81.650
14) oneri diversi di gestione	206.860	430.963
Totale costi della produzione	4.274.325	4.656.852
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.493.746	2.223.232
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	7.473	9.995
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	21.062	16.958
Totale proventi diversi dai precedenti	21.062	16.958
Totale altri proventi finanziari	28.535	26.953
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	974.147	804.380
Totale interessi e altri oneri finanziari	974.147	804.380
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(945.612)	(777.427)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.548.134	1.445.805
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	163.373	159.466
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	163.373	159.466
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.384.761	1.286.339

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.384.761	1.286.339
Imposte sul reddito	163.373	159.466
Interessi passivi/(attivi)	945.612	777.427
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	60.135	3.075
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.553.881	2.226.307
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	48.200	61.500
Ammortamenti delle immobilizzazioni	33.675	38.288
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	5.631
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(31.821)	(35.165)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	50.054	70.254
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.603.935	2.296.561
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	557.461
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(40.236)	(155.632)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(311.905)	(931.141)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	77.444	(142.721)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	11.785	(917)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.536.946	404.085
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.274.034	(268.865)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.877.969	2.027.696
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(945.612)	(777.427)
(Imposte sul reddito pagate)	(151.472)	(302.184)
(Utilizzo dei fondi)	(23.854)	(53.330)
Totale altre rettifiche	(1.120.938)	(1.132.941)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.757.031	894.755
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.913.577)	(388.223)
Disinvestimenti	-	4.000
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(9.100)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(60.135)	(7.075)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(131.423)	-
Disinvestimenti	-	90.471
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.114.235)	(300.827)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(681)	3.095
(Rimborso finanziamenti)	(2.513.179)	(531.649)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(27.621)	(36.164)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.541.481)	(564.718)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.898.685)	29.210
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.926.129	2.891.361
Assegni	-	3.700
Danaro e valori in cassa	26.749	28.608
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.952.878	2.923.669
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.026.940	2.926.129
Assegni	2.500	-
Danaro e valori in cassa	24.752	26.749
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.054.192	2.952.878

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

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 1.384.761.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite da una maggiore attenzione nella valutazione delle poste dell'attivo e del passivo patrimoniale, soprattutto in funzione della contabilizzazione delle operazioni in Super-Ecobonus 110% e delle conseguenti operazioni di cessione del credito fiscale, oltre che dalla verifica dei saldi contabili degli esercizi precedenti.

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 2023 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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

Nel corso del 2023, sostanzialmente terminati i lavori a superbonus 110% in via Monte Grappa 11 e 13 la forza lavoro si è concentrata nel proseguire e terminare l'intervento presso l'edificio di via Stelvio 55/61 (cominciato nel corso del 2022 mancavano solo le opere di realizzazione delle nuove rampe esterne anch'esse legate al bonus barriere architettoniche) e nel dare inizio alle opere presso l'edificio di via Stelvio 63. Presso quest'ultimo fabbricato le opere sono state terminate entro la fine d'anno anche perché il 31 dicembre 2023 è stato, per le Cooperative di abitazione e le ALER, la data ultima prevista dalla legge entro la quale terminare tutti i lavori legati al superbonus 110%. Le ultime opere realizzate sul fabbricato sono state il rifacimento dei due impianti ascensori ad opera della ditta Marimi S.r.l. (bonus barriere architettoniche). Nei primi mesi dell'esercizio 2024 sono state realizzate anche le lavorazioni di rifacimento di quattro ascensori, legate al bonus abbattimento barriere architettoniche, presso gli stabili di Via Stelvio 49 e Monte Grappa 13.

Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria per cambio assegnazioni alloggi e varie

Nel corso di tutto il 2023 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 45 alloggi. Presso 20 di questi si è trattato di manutenzioni straordinarie volte alla totale ristrutturazione edile ed impiantistica mentre, per la parte restante, si è trattato di manutenzioni ordinarie (tinteggiature, sostituzione sanitari e altri parte ammalorate) necessarie alla riassegnazione a nuovo Socio. Altre opere ordinarie/straordinarie realizzate nel corso dell'anno sono state le opere di sistemazione dei frontali balconi e dei terrazzini vano scala realizzate presso via Adige 20, i lavori di adeguamento degli impianti antincendio (sostituiti tutti i rubinetti di apertura manichette, ormai obsoleti, e adeguati tutti gli attacchi motopompa non più a norma) e i lavori di riammodernamento della Sala Caroli di via Stelvio 51.

Manutenzioni ordinarie varie

Nel corso dell'anno solare 2023 sono stati eseguiti, a carico del nostro patrimonio, 1.513 interventi di manutenzione ordinaria (suddivisi tra interventi programmati, interventi di riparazione e interventi in emergenza – si tratta di un valore leggermente in rialzo rispetto alla media degli ultimi anni). Di questi ben 533 a carico del nostro personale interno che, contemporaneamente, si è occupato degli interventi programmati loro spettanti (giardinaggio, pulizia cortili e controlli di routine vari).

Eventuale appartenenza a un Gruppo

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

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza, non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza 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 ripartire 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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

I 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 rettifiche 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.

Si segnala che gli immobili sociali, già rivalutati in base alla legge 2 dicembre 1975, n. 576 e legge 19 marzo 1983, n. 72 (Visentini bis), figurano in bilancio, già dall'esercizio chiuso al 31/12/2008, per il valore attribuito con riferimento al Decreto-legge 29 novembre, 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nei

valori rilevati dalla Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (OSMI) della Camera di Commercio di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Si ricorda infine che, a fini prudenziali, tra i valori minimi e massimi attribuiti alle diverse categorie di immobili sono stati considerati solo quelli minimi con una riduzione del 30%. Per un dettaglio dei criteri e dei calcoli delle rivalutazioni si rimanda alla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2008.

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

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

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Ratei e risconti

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

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

Titoli

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

Partecipazioni

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

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

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.814	3.973	4.841

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	417.556	481.070	898.626
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	415.455	479.198	894.653
Valore di bilancio	2.101	1.872	3.973
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	9.100	-	9.100
Ammortamento dell'esercizio	3.011	1.248	4.259
Totale variazioni	6.089	(1.248)	4.841
Valore di fine esercizio			
Costo	426.656	481.070	907.726
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	418.466	480.446	898.912
Valore di bilancio	8.190	624	8.814

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
143.701.935	141.817.773	1.884.162

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	76.678.983	782.000	753.197	78.214.180
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.672.208	733.432	-	2.405.640

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	141.016.008	48.568	753.197	141.817.773
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	2.621.725	29.249	(737.397)	1.913.577
Ammortamento dell'esercizio	16.757	12.658	-	29.416
Totale variazioni	2.604.968	16.591	(737.397)	1.884.162
Valore di fine esercizio				
Costo	79.300.708	773.187	15.800	80.089.695
Rivalutazioni	66.009.233	-	-	66.009.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.688.965	708.028	-	2.396.993
Valore di bilancio	143.620.976	65.159	15.800	143.701.935

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

Descrizione immobili	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fabbricati su terreni di proprietà:			
Tagliabue 1/f 1907	1.996.079	1.995.663	415
Tagliabue 1/e 1910	1.929.466	1.929.466	0
Tagliabue 1/g 1926	1.450.379	1.447.439	2.940
Matteotti 35 1929	2.307.140	2.303.311	3.830
Tagliabue 12 1939	2.425.604	2.424.730	874
Tagliabue 1/h 1950	3.027.876	3.027.491	385
Tagliabue 1/abcd 1952	4.852.603	4.814.861	37.741
Pieroni 3/abc 1953	3.806.363	3.804.183	2.180
Pieroni 3/defg 1956	6.345.031	6.342.190	2.841
Adige 23/25/27 1958	5.198.023	5.192.411	5.612
Marconi 16 1960	4.665.761	4.620.566	45.195
Ticino 21 1961	4.312.214	4.238.273	73.942
Adige 20 e csc 1963	7.073.982	7.024.136	49.845
Adda 17 1965	5.842.905	5.753.664	89.241
Adda 15 1966	6.326.619	6.256.569	70.050
Adda 13 1967	6.099.028	6.050.302	48.726
Ticino 8 1968	4.549.131	4.549.131	0
Monte grappa 7/9 1974	12.095.644	11.924.064	171.580
Monte grappa 11 1977	6.766.761	6.713.717	53.044
Monte grappa 13 1978	6.532.804	6.476.657	56.147
Stelvio 55/57/59/61/63 1986	12.678.235	11.582.555	1.095.679
Stelvio 65 1991	4.893.891	4.779.676	114.214
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	1.314.754	1.287.045	27.709
Pedretti 43/45 2006	8.506.158	8.442.118	64.040
Stelvio 51 1981	5.813.747	5.487.965	325.782
Ammort. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 51	-549.936	-549.936	0
Stelvio 49 1983	7.127.367	6.850.733	276.634
F.do amm. Finan. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to Stelvio 49	-590.368	-590.368	0

Autorimesse Stelvio	957.884	957.884	0
F.do amm. Finanz. Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio	-120.198	-120.198	0
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	-371.095	-354.338	-16.757
Rival.d.l.185/08 f.do amm.to box Stelvio 69	-30.803	-30.803	0
Immobili ad uso diretto	1.348.975	1.345.896	3.079
Totale	143.620.976	141.016.008	2.604.968

Descrizione dei criteri applicati alla valutazione delle immobilizzazioni materiali oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento degli edifici ai sensi dell'articolo 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 77/2020.

Per gli immobili che nel corso dell'esercizio sono stati oggetto di interventi finalizzati all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafo n. 88 e 90, con il c.d. "metodo diretto" ovvero con i contributi portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

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

Immobili			Monte Grappa 7/9	Monte Grappa, 13	Stelvio 55/61 63
Saldo iniziale- Extra Superbonus	A		11.924.064	6.476.657	11.582.555
Costi intervento 2023	B	detrazione 110%	601.944	948.718	3.237.506
	C	Proventi /onere finanz.	- 5.980	- 9.487	- 97.834
Contributo	D	bx110%	662.138	1.043.590	3.561.257
detrazione	E	D - B	60.194	94.872	323.751
spese escluse da superbonus	F		177.560	65.634	1.193.514
Saldo al 31/12/2023	G	A+B+C-D+E+F	12.095.644	6.532.804	12.678.235

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 di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
69.638	69.638	

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	10.768	10.768	10.768
Totale crediti immobilizzati	10.768	10.768	10.768

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023
Altri	10.768	10.768
Totale	10.768	10.768

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	58.870
Crediti verso altri	10.768

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	10.768
Totale	10.768

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.841.064	4.083.998	(1.242.934)

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	697.225	40.236	737.461	736.529	932
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.325.889	(1.303.163)	2.022.726	2.021.005	1.721
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	60.884	19.993	80.877	80.877	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.083.998	(1.242.934)	2.841.064	2.838.411	2.653

I Crediti sono valutati al presumibile valore di realizzo.

I crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2023
Clienti	642.471
Crediti da soci (rate lavori)	438.030
Crediti verso soci entro 12 mesi CSC	17.493
F.do rischi su crediti	-361.466
Crediti verso soci oltre 12 mesi	932
Totale	737.461

I crediti di tributari al 31/12/2023 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2023
Acconti ires	133.413
Acconti irap	18.681
Crediti v/erario per detrazioni fiscali	191
Crediti verso erario per ritenute d'acconto	194
Crediti per eccesso versamento anni precedenti	686
Crediti verso erario per iva in compensazione	418.667
Crediti verso erario per Ires a nuovo	4.863
Crediti vs erario c/imposta sostitutiva Tfr	2.292
Crediti verso erario per Irap a nuovo	1.549
Credito d'imposta 110% da cedere	1.440.469
Crediti v/erario per detrazioni fiscali oltre 12 mesi	1.721
Totale	2.022.726

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

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	38.696		16/01/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		15.203	16/01/2023
Tributo 1627 Irpef lavoratori dipendenti eccesso ritenute	297		16/01/2023
INPS contributi dipendenti		23.791	16/01/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	31.404		16/03/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		10.079	16/03/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		4.100	16/03/2023
Ritenute su interessi		135	16/03/2023
INPS contributi dipendenti		16.229	16/03/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	16/03/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		194	16/03/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	49		16/03/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		49	16/03/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	38.820		17/04/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		13.679	17/04/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		3.522	17/04/2023
Ritenute da lavoratore dipendente		572	17/04/2023
Ritenute su interessi		60	17/04/2023
INPS contributi dipendenti		19.413	17/04/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	17/04/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		906	17/04/2023

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	266		17/04/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		266	17/04/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	105		17/04/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		105	17/04/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	49		17/04/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		49	17/04/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	24.959		16/05/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		10.045	16/05/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		673	16/05/2023
Ritenute da lavoratore dipendente			16/05/2023
Ritenute su interessi		29	16/05/2023
INPS contributi dipendenti		13.350	16/05/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	16/05/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		194	16/05/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	49		16/05/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		49	16/05/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	48.688		16/06/2023
IMU (acconto)		48.688	16/06/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	49		16/06/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		49	16/06/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	32.969		16/06/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		10.664	16/06/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		6.219	16/06/2023
Ritenute su interessi		250	16/06/2023
INPS contributi dipendenti		14.974	16/06/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	16/06/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		194	16/06/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	637		29/06/2023
Diritto camerale 2023		637	29/06/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	56.990		24/07/2023
2001 Acconto IRES		50.447	24/07/2023
3812 Acconto IRAP		6.543	24/07/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	53.400		17/07/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		16.873	17/07/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		9.549	17/07/2023
Ritenute su interessi		197	17/07/2023
INPS contributi dipendenti		26.036	17/07/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	17/07/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		78	17/07/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	165		17/07/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		165	17/07/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	14.799		21/08/2023
Credito IRPEF 730	15.012		21/08/2023
Imposta sostitutiva TFR		298	21/08/2023
Imposta sostitutiva TFR		94	21/08/2023
IRPEF		45	21/08/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		14.066	21/08/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi			21/08/2023

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Ritenute su interessi			21/08/2023
INPS contributi dipendenti		15.014	21/08/2023
Credito IRPEF 730	190		21/08/2023
Credito IRPEF 730	213		21/08/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	21/08/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		28	21/08/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	5.017		21/08/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		4.556	21/08/2023
Ritenute su interessi		280	21/08/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		181	21/08/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	34		21/08/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		34	21/08/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	181		21/08/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		181	21/08/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	34		15/09/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		34	15/09/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	18.580		15/09/2023
Credito IRPEF 730	5.239		15/09/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		9.297	15/09/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		1.096	15/09/2023
Ritenute su interessi		217	15/09/2023
INPS contributi dipendenti		12.654	15/09/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		668	15/09/2023
Credito IRPEF 730	66		15/09/2023
Credito IRPEF 730	75		15/09/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		28	15/09/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	30.160		16/10/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		8.961	16/10/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		1.996	16/10/2023
Ritenute su interessi		223	16/10/2023
INPS contributi dipendenti		17.590	16/10/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		1.083	16/10/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		307	16/10/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	29		16/10/2023
Credito IRPEF 730	40		16/10/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		69	16/10/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	9		16/10/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		9	16/10/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	33.454		15/11/2023
Tributo 1001 Irpef lavoratori dipendenti		10.216	15/11/2023
TFR		5.192	15/11/2023
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		519	15/11/2023
Ritenute su interessi		1.162	15/11/2023
INPS contributi dipendenti		15.543	15/11/2023
Ritenute Addizionale Regionale dipendenti		628	15/11/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		194	15/11/2023
Tributo 6099 credito IVA anno 2022	35		15/11/2023
Ritenute Addizionale Comunale dipendenti 2022		35	15/11/2023

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Tributo 6099 credito IVA anno 2022			15/12/2023
Credito registratore di cassa	50		15/12/2023
Rivalutazione TFR		50	15/12/2023
Totale compensazioni	450.810	450.810	

I **crediti verso altri**, al 31/12/2023, pari a Euro 80.877 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2023
Crediti diversi fino	63.252
Crediti verso soci per pratiche legali	17.625
Totale	80.877

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 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	737.461	737.461
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.022.726	2.022.726
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	80.877	80.877
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.841.064	2.841.064

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2022	429.554
Accantonamento nell'esercizio	5.837
Utilizzo nell'esercizio	73.925
Saldo al 31/12/2023	361.466

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.040.378	1.908.955	131.423

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.908.955	131.423	2.040.378
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.908.955	131.423	2.040.378

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

Tipo	Denominazione titoli	Data operazione	Costo di acquisto	Controvalore al 31/12 /2023	Rivalutazioni / svalutazioni
Titoli di stato	Ccteu 18/15.09.2025	16/10/2023	150.270	152.950	2.680
Titoli di stato	Btp 15.09.2026 3,85%	16/10/2023	199.244	207.621	8.377
Titoli di stato	Francia 15/25 1% eur	16/10/2023	47.762	48.721	959
Titoli di stato	Btp 21/26 0% eur	16/10/2023	98.626	102.465	3.839
Titoli di stato	Btp 21/24 0% eur	16/10/2023	98.108	98.993	885
Titoli di stato	Ccteu 20/15.04.2026	16/10/2023	149.615	152.224	2.610
Titoli di stato	Spagna 26 2,8% eur	16/10/2023	147.513	153.037	5.524
Fondi	Nb direct private equity fund a eltif eur	20/09/2021	49.990	49.980	- 10
Polizze	Polizza vera vita	19/02/2020	1.000.000	1.007.776	7.776
Polizze	Polizza vera vita	25/01/2021	29.775	53.002	23.227
Polizze	Polizza vera vita	25/01/2021	69.475	48.981	- 20.494
Totale			2.040.378	2.075.751	35.373

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.054.192	2.952.878	(1.898.686)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.926.129	(1.899.189)	1.026.940
Assegni	-	2.500	2.500
Denaro e altri valori in cassa	26.749	(1.997)	24.752
Totale disponibilità liquide	2.952.878	(1.898.686)	1.054.192

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
76.666	154.110	(77.444)

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 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.245	7.049	8.294
Risconti attivi	152.865	(84.493)	68.372

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	154.110	(77.444)	76.666

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

Descrizione	Importo
Interessi su titoli ed operazioni finanziarie	8.294
Assicurazioni	2.916
Anticipo spese Gas 2024	52.381
Costi vari competenza 2024	13.075
	76.666

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
81.707.181	80.350.041	1.357.140

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	94.616	8.890	4.268	-		99.238
Riserve di rivalutazione	65.849.912	-	-	-		65.849.912
Riserva legale	13.119.170	1.254.099	-	-		14.373.269
Altre riserve						
Varie altre riserve	4	-	3	-		1
Totale altre riserve	4	-	3	-		1
Utile (perdita) dell'esercizio	1.286.339	-	-	(1.286.339)	1.384.761	1.384.761
Totale patrimonio netto	80.350.041	1.262.989	4.271	(1.286.339)	1.384.761	81.707.181

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

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	99.238	B	99.238
Riserve di rivalutazione	65.849.912	A,B	65.849.912
Riserva legale	14.373.269	A,B	14.737.269
Altre riserve			
Varie altre riserve	1		-
Totale altre riserve	1		-
Totale	80.322.420		80.686.419
Quota non distribuibile			80.686.419

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Totale	1	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutazione e arroton.	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	92.295	11.732.984	65.849.910	1.424.677	79.099.866
Altre variazioni					
incrementi	5.810	1.386.186	6		1.392.002
decrementi	3.489				3.489
riclassifiche				(1.424.677)	(1.424.677)
Risultato dell'esercizio precedente				1.286.339	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	94.616	13.119.170	65.849.916	1.286.339	80.350.041
Altre variazioni					
incrementi	8.890	1.254.099			1.262.989
decrementi	4.268		3		4.271
riclassifiche				(1.286.339)	(1.286.339)
Risultato dell'esercizio corrente				1.384.761	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	99.238	14.373.269	65.849.913	1.384.761	81.707.181

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Altre riserve	791
Riserva ordinaria indivisibile ex art 12 L. 904/77	14.372.478
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
	80.223.181

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
30.000	30.000	

La voce "Altri fondi", al 31/12/2023, pari a Euro 30.000 è costituita dal fondo per emergenza Covid 19, stanziato negli anni precedenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
195.258	202.733	(7.475)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	202.733
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	48.200
Utilizzo nell'esercizio	23.854
Altre variazioni	(31.821)
Totale variazioni	(7.475)
Valore di fine esercizio	195.258

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
67.826.912	70.387.000	(2.560.088)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	65.048.880	(2.513.179)	62.535.701	51.013.876	11.521.825
Debiti verso banche	3.095	(681)	2.414	2.414	-
Acconti	-	1.874	1.874	-	1.874
Debiti verso fornitori	1.450.714	(311.905)	1.138.809	1.138.809	-
Debiti tributari	377.972	3.001	380.973	380.973	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.068	2.581	26.649	26.649	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Altri debiti	3.482.271	258.221	3.740.492	362.659	3.377.833
Totale debiti	70.387.000	(2.560.088)	67.826.912	52.925.380	14.901.532

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

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2023 è pari a euro 62.535.701 così suddiviso:

Prestiti Sociali	51.013.876
Prestiti Sociali vincolati (oltre 12 mesi)	11.521.825

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 2023, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	99.238
C	III. Riserva di rivalutazione	65.849.912
D	IV. Riserva legale	14.372.478
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	791
K	IX. 97% Utile d'esercizio	1.343.218
M	Totale patrimonio netto	81.665.637
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	244.996.912

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 62.535.701, 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

Al 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:

$$(Pat + Dm/l) / AI.$$

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		81.665.637
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	
C)	T.F.R.	195.258	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	11.521.825	
6	acconti	1.874	
14	Altri debiti	3.377.833	
	Totale debiti medio/lunghi		15.126.790
A	Totale Pat + Dm/l		96.792.427
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	8.814	
	II - Materiali	143.701.935	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	2.653	
B	Totale AI		143.772.272
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 prelevamenti 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:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prestito sociale (Euro)	63.517.599	63.341.156	63.784.527	65.580.529	65.048.880	62.535.701
n. soci	3852	2843	2680	2673	2657	2670
n. soci ammessi nell'anno	86	115	74	99	98	127
n. soci recessi – esclusi nell'anno	1239	1124	237	106	84	114

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 la percentuale dei prelevamenti, da un anno all'altro, oscilla dall'1 al 4 per cento.

Per tali ragioni l'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 8 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 62.535.701 andrebbe suddiviso tra:

A breve o a vista 8% pari a	euro	4.081.110
A medio lungo termine 92% pari a	euro	46.932.766
Prestito vincolato a m/l termine pari a	euro	11.521.825

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

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto	81.665.637	
B)	Fondi per rischi e oneri	30.000	
C)	T.F.R.	195.258	
	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
3	Debiti vs soci per finanziamenti	11.521.825	
3	92% del prestito sociale	46.932.766	
14	Altri debiti	3.377.833	
	Totale debiti medio/lunghi	62.057.682	
A	Totale Pat + Dm/l	143.723.319	
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	8.814	
	II - Materiali	143.701.935	
	III finanziarie	58.870	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	2.653	
B	Totale AI	143.772.272	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,00 =1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,0$ quindi un indice positivo.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, dal 1° gennaio 2022 il limite è pari ad euro 76.163,77.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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

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

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

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

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

Descrizione	31/12/2023
Ritenute a soci per prestiti sociali	191.317
Ritenute a dipendenti	20.352
Ritenute su redditi di lavoro autonomo	5.932
Debiti per ires	140.242
Debiti per irap	23.131
Totale	380.973

Gli **altri debiti** sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2023
Fondo ferie (oneri differiti)	54.332
Debiti verso organizzazioni sindacali	448
Debiti verso fondo Previcoper	6.107
Prestito infruttifero	262.496
Soci per versamenti in conto capitale	280
Quote sociali da restituire	38.996
Debiti verso soci per depositi	2.077.126
Debiti verso soci per domanda assegn.	1.228.000
Depositi cauzionali	72.707
Totale	3.740.492

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2023 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	62.535.701	62.535.701
Debiti verso banche	2.414	2.414
Acconti	1.874	1.874
Debiti verso fornitori	1.138.809	1.138.809
Debiti tributari	380.973	380.973
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.649	26.649
Altri debiti	3.740.492	3.740.492
Debiti	67.826.912	67.826.912

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	62.535.701	62.535.701
Debiti verso banche	2.414	2.414
Acconti	1.874	1.874
Debiti verso fornitori	1.138.809	1.138.809
Debiti tributari	380.973	380.973
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.649	26.649
Altri debiti	3.740.492	3.740.492
Totale debiti	67.826.912	67.826.912

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
	62.535.701
Totale	62.535.701

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
33.336	21.551	11.785

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	21.551	11.785	33.336
Totale ratei e risconti passivi	21.551	11.785	33.336

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi deposito scoperto Banca Aletti	8.526
Oneri differiti dipendenti	24.726
Interessi rate lavori	84
	33.336

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
6.768.071	6.880.084	(112.013)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	3.769.327	4.407.549	(638.222)
Variazioni rimanenze prodotti		(557.461)	557.461
Altri ricavi e proventi	2.998.744	3.029.996	(31.252)
Totale	6.768.071	6.880.084	(112.013)

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Canoni di godimento alloggi	3.071.237	3.020.235	51.003
Corrispettivi box assegnati in godimento ai soci	237.228	236.111	1.117
Canoni locazione negozi	426.431	431.703	- 5.272
Affitti posti auto	9.526	9.270	256
Ricavi vendita immobili	-	700.000	- 700.000
Corrispettivi sala da ballo csc	17.233	3.139	14.094
Corrispettivi guardaroba csc	834	244	590
Noleggio sale csc	4.724	4.748	- 25
Altri ricavi e proventi	2.114	2.100	14
Totale	3.769.327	4.407.549	- 638.222

Gli altri ricavi e proventi vengono di seguito dettagliati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Rimborsi assicurativi	41.908	40.794	1.113
Rimborso del riscaldamento	923.914	915.269	8.645
Recupero acqua calda	259.370	243.151	16.220
Recupero spese generali	1.452.898	1.453.450	- 552
Spese generali box	28.514	28.602	- 88
Recupero spese varie	9.508	1.920	7.589
Ricavi per conguagli	97.256	-	97.256
Recupero riscaldamento da commerciali	41.394	49.523	- 8.129
Recupero acqua calda da commerciali	1.525	1.776	- 252
Recupero spese generali da commerciali	68.351	70.895	- 2.544
Spese pulizia servizi igienici comm. Tagliabue 1	1.697	1.594	103
Recupero Imu	25.261	27.821	- 2.560
Rimborso spese libretti	510	435	75
Arrotondamenti attivi	4	22	- 18

Altri ricavi e proventi	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Sconti abbuoni e premi su acquisti	1	1	0
Proventi diversi	728	364	364
Arrotondamenti da ft. soci	84	- 1	85
Ricavi diversi	27.480	47.319	- 19.839
Plusvalenza da vendita immobilizzazioni	-	4.000	- 4.000
Sopravvenienze attive diverse	18.291	59.706	- 41.415
Sopravvenienze attive deducibili	-	5.414	- 5.414
Recupero da soci per imposte varie	-	534	- 534
Contributi in c/capitale 110%	-	77.410	- 77.410
Contributi in conto esercizio	50	-	50
Totale	2.998.744	3.029.996	- 31.254

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	3.769.327
Totale	3.769.327

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	3.769.327
Totale	3.769.327

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.274.325	4.656.852	(382.527)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	19.782	15.737	4.045
Servizi	3.131.801	3.277.604	(145.803)
Salari e stipendi	593.112	518.705	74.407
Oneri sociali	191.388	166.653	24.735
Trattamento di fine rapporto	48.200	58.527	(10.327)
Altri costi del personale	43.670	68.725	(25.055)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	4.259	5.450	(1.191)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	29.416	32.838	(3.422)
Accantonamento per rischi	5.837	81.650	(75.813)
Oneri diversi di gestione	206.860	430.963	(224.103)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Totale	4.274.325	4.656.852	(382.527)

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

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Acquisto di beni diversi	2.023	3.457	- 1.434
Materiale pulizie	318	-	318
Materiali di manutenzione immobili	6.798	4.534	2.264
Cancelleria e stampati	4.481	5.698	- 1.217
Carburante per automezzi e motoveicoli	1.511	1.635	- 125
Lubrificanti e materiali di consumo per automezzi	-	36	- 36
Acquisto merce sala da ballo csc	4.626	377	4.250
Materiale di consumo cancelleria csc	24	-	24
Totale	19.782	15.737	4.045

Costi per servizi

La voce è così composta:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Energia elettrica	162.894	266.581	- 103.687
Energia elettrica centrali termiche	55.075	94.412	- 39.337
Gas metano e costi centrali termiche	1.090.952	879.484	211.468
Gestione acqua calda	63.463	490.163	- 426.701
Serv. Gestione acs	42.749	38.168	4.581
Acqua potabile	194.272	221.092	- 26.820
Serv. Gestione acqua fs	15.659	11.430	4.230
Spese manutenzione stabili c/to rimborso assicurati	43.768	21.772	21.996
Serv. Gestione ascensori inter	55.609	43.106	12.503
Manutenzioni centrali termiche	83.094	78.409	4.685
Canoni di manutenzione ascensori cma	21.446	31.026	- 9.580
Beni per manutenzione immobili	410.837	187.762	223.075
Serv. Diversi manut. Immobili	11.250	4.374	6.876
Serv. Prestazioni di terzi	24.881	26.928	- 2.047
Servizi di pulizia	238.708	228.998	9.710
Serv. Giardinaggio	61.721	102.999	- 41.278
Assicurazioni relative agli automezzi e motoveicoli	1.807	1.404	403
Spese per manutenzione automezzi e motoveicoli	1.336	944	392
Certificazioni di bilancio	31.109	22.279	8.830
Spese per manutenzione attrezzature minori	44.299	26.657	17.641
Legali e notarili	25.623	88.185	- 62.562
Spese postali e telefoniche	38.274	30.264	8.010
Spese per vertenze diverse	4.304	-	4.304
Spese telefoniche ascensori	8.340	8.280	60
Assicurazioni relative agli immobili	122.093	122.641	- 548

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Assicurazioni diverse	21.431	20.176	1.255
Spese di rappresentanza	11.130	34.260	- 23.130
Spese per consulenze e prestazioni professionali	132.900	133.573	- 673
Cassa previdenza professionisti	3.243	-	3.243
Spese per servizi relativi agli uffici	34.906	14.175	20.731
Canone noleggio macchine ufficio	41.319	25.901	15.418
Pulizia sale riunioni	8.640	-	8.640
Software e materiali di consumo per computer	2.517	2.623	- 106
Costi sostenuti area ex siai lerici	-	- 1	1
Energia elettrica csc	5.096	5.685	- 589
Costi per servizi csc	-	66	- 66
Prestazione orchestre csc	7.549	2.350	5.199
Compensi a professionisti csc	624	-	624
Spese di rappresentanza csc	698	-	698
Formazione del personale csc	-	1.400	- 1.400
Servizi destinati alla gestione delle pertinenze	-	4.233	- 4.233
Spese di pulizia csc	5.704	4.090	1.614
Spese postali e telefoniche csc	975	943	32
Canoni di assistenza csc	824	620	204
Spese varie csc	382	-	382
Costi manutenzione e riparazione beni di proprietà csc	303	153	150
Totale	3.131.801	3.277.604	- 145.803

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Imu	112.118	102.374	9.743
Imposte di registro	2.664	3.734	- 1.070
Valori bollati	101	27	74
Imposte e tasse diverse	1.331	1.531	- 200
Imposte e tasse diverse csc	285	298	- 13
Diritti siae	3.566	1.437	2.128
Tassa rifiuti	-	8.794	- 8.794
Perdite su crediti	23.889	4.943	18.946
Contributi per ispezioni ordinarie	1.961	1.964	- 3
Pubblicazioni e abbonamenti	2.603	257	2.346
Iva indetraibile per pro rata	-	155.762	- 155.762
Arrotondamenti passivi	2	20	- 19

Oneri diversi di gestione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	
Imposte relative ad esercizi precedenti	77	4.915	-	4.838
Sopravvenienze passive diverse	48.775	133.676	-	84.902
Sopravvenienze passive diverse csc	20	-		20
Oblazioni	9.470	11.230	-	1.760
Totale	206.860	430.963	-	224.102

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(945.612)	(777.427)	(168.185)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	7.473	9.995	(2.522)
Proventi diversi dai precedenti	21.062	16.958	4.104
(Interessi e altri oneri finanziari)	(974.147)	(804.380)	(169.767)
Totale	(945.612)	(777.427)	(168.185)

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	140.367
Altri	833.779
Totale	974.147

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	24.810	24.810
Interessi medio credito	140.367	140.367
Interessi su finanziamenti	748.834	748.834
Altri oneri su operazioni finanziarie	60.135	60.135
Arrotondamento	1	1
Totale	974.147	974.147

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	6.840	6.840
Interessi bancari e postali	506	506
Altri proventi	21.189	21.189
Totale	28.535	28.535

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
163.373	159.466	3.907

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	163.373	159.466	3.907
IRES	140.242	139.236	1.006
IRAP	23.131	20.230	2.901
Totale	163.373	159.466	3.907

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	1.548.134	
Onere fiscale teorico (%)	24	371.552
Variazioni in aumento:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	3.072.728	
Spese relative agli immobili	2.924.272	
Interessi passivi indeducibili	216.834	
IMU	112.118	
Sopravvenienze passive e perdite su crediti	48.775	
Ammortamenti	16.757	
Accantonamenti fondi rischi	5.837	
Oblazioni e rappresentanza	11.130	
Altri costi indeducibili	11.880	
Imposte esercizi precedenti	77	
Totale	6.420.408	
Variazioni in diminuzione:	0	
Proventi degli immobili	(3.071.237)	
57% utile destinato a riserva e ai fondi mutualistici	(789.314)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(79.938)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	(73.926)	
Deducibilità IMU immobili strumentali	(83.063)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(372.180)	
Rimborsi spese	(2.813.368)	
ACE	(101.175)	
Totale	(7.384.201)	

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	584.341	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		140.242

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	593.112
Compensi erogati ai collaboratori occasionali	
Reddito imponibile lordo IRAP	593.112
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	0
Reddito imponibile netta IRAP	593.112
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	23.131

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Quadri	3	3	
Impiegati	7	5	2
Operai	5	6	(1)
Totale	15	14	1

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

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	7
Operai	5
Totale Dipendenti	15

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

	Sindaci
Compensi	44.250

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
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	16.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	16.500

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero quote	Valore nominale quota	Valore nominale capitale sociale
Quote	3.830	0,25	958
Quote	7.754	2,58	20.005
Quote	3	5,16	15

Azioni/Quote	Numero quote	Valore nominale quota	Valore nominale capitale sociale
Quote	504	25	12.600
Quote	938	70	65.660
Totale	13.029		99.238

I soci al 31/12/2023 sono 2.670

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

Nel corso del 2023 hanno continuato a manifestarsi, a livello internazionale, le problematiche inerenti al conflitto militare russo-ucraino e all'esplosione del tasso d'inflazione, in particolare per quanto concerne i costi di approvvigionamento energetico.

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

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

Come sotto specificate:

Soggetto erogante (denominazione e codice fiscale)	Contributo riconosciuto	Data incasso	Causale - descrizione
GSE SPA CF. 05754381001	5.465	31/01/2023	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 31/12/2023	Euro	1.384.761
30% riserva legale	Euro	415.428
3% ai fondi Mutualistici	Euro	41.543
67% riserva legale Indivisibile	Euro	927.790

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	2016		3.403.859	100%	2.901.026	85,23%	502.833	14,77%
ESERCIZIO	2017		7.626.950	100%	7.133.763	93,53%	493.187	6,47%
ESERCIZIO	2018		7.918.818	100%	7.431.978	93,85%	486.840	6,15%
ESERCIZIO	2019		10.982.409	100%	6.186.204	56,33%	4.796.205	43,67%
ESERCIZIO	2020		4.185.512	100%	3.771.311	90,10%	414.201	9,90 %
ESERCIZIO	2021		3.631.403	100%	3.219.671	88,66%	411.732	11,34%
ESERCIZIO	2022		4.407.549	100%	3.265.615	74,09%	1.141.934	25,91%
ESERCIZIO	2023		3.769.327	100%	3.317.991	88,03%	451.336	11,97%

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.:

- a) 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;
- b) 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;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) 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 commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Allegati di bilancio

- Prospetto movimenti
immobili 2023

-
- Prospetto movimenti
immobilizzazione materiali 2023

-
- Prospetto movimenti
immobilizzazioni immateriali 2023

PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILI 2023

Anno	Via	Costo Originario	Totale Rivalutazioni	Totale Costo 2022	Fondo Ammort.	Rivalutaz. D.L. 185/08	F.do Amm. rivalutato	Valore netto 2022	Incrementi Esercizio	Totale Costo 2023	Ammortam. 2023	Fondo Ammort.	Valore Netto 2023
1907	Tagliabue 1/F	1.191.336,91	804.326,58	1.995.663,49				1.995.663,49	415,04	1.996.078,53		0,00	1.996.078,53
1910	Tagliabue 1/E	1.494.028,61	435.437,77	1.929.466,38				1.929.466,38	-	1.929.466,38		0,00	1.929.466,38
1926	Tagliabue 1/G	813.538,08	633.901,28	1.447.439,36				1.447.439,36	2.940,00	1.450.379,36		0,00	1.450.379,36
1929	Matteotti 35	1.887.861,99	415.448,69	2.303.310,68				2.303.310,68	3.829,77	2.307.140,45		0,00	2.307.140,45
1939	Tagliabue 12	1.355.627,18	1.069.103,07	2.424.730,25				2.424.730,25	874,20	2.425.604,45		0,00	2.425.604,45
1950	Tagliabue 1/H	1.518.518,87	1.508.971,93	3.027.490,80				3.027.490,80	385,04	3.027.875,84		0,00	3.027.875,84
1952	Tagliabue 1/ABCD	2.578.388,03	2.236.473,04	4.814.861,07				4.814.861,07	37.741,47	4.852.602,54		0,00	4.852.602,54
1953	Pieroni 3/ABC	1.977.958,34	1.826.224,65	3.804.182,99				3.804.182,99	2.180,00	3.806.362,99		0,00	3.806.362,99
1956	Pieroni 3/DEFG	3.437.594,42	2.904.595,39	6.342.189,81				6.342.189,81	2.841,40	6.345.031,21		0,00	6.345.031,21
1959	Adige 23/25/27	2.463.422,50	2.728.988,41	5.192.410,91				5.192.410,91	5.611,67	5.198.022,58		0,00	5.198.022,58
1960	Marconi 16	1.697.046,56	2.923.519,18	4.620.565,74				4.620.565,74	45.195,03	4.665.760,77		0,00	4.665.760,77
1961	Ticino 21	1.542.973,67	2.695.299,08	4.238.272,75				4.238.272,75	73.941,72	4.312.214,47		0,00	4.312.214,47
1963	Adige 20	3.516.801,21	3.507.335,11	7.024.136,32				7.024.136,32	49.845,38	7.073.981,70		0,00	7.073.981,70
1965	Adda 17	3.372.739,05	2.380.925,13	5.753.664,18				5.753.664,18	89.240,83	5.842.905,01		0,00	5.842.905,01
1966	Adda 15	3.358.076,54	2.898.492,83	6.256.569,37				6.256.569,37	70.049,57	6.326.618,94		0,00	6.326.618,94
1967	Adda 13	3.394.140,43	2.656.161,25	6.050.301,68				6.050.301,68	48.725,91	6.099.027,59		0,00	6.099.027,59
1968	Ticino 8	2.901.346,11	1.647.784,56	4.549.130,67				4.549.130,67		4.549.130,67		0,00	4.549.130,67
1974	M. Grappa 7/9	4.153.977,63	7.770.086,68	11.924.064,31				11.924.064,31	171.579,81	12.095.644,12		0,00	12.095.644,12
1977	M. Grappa 11	2.406.967,53	4.306.749,11	6.713.716,64				6.713.716,64	53.044,15	6.766.760,79		0,00	6.766.760,79
1978	M. Grappa 13	2.258.050,48	4.218.606,85	6.476.657,33				6.476.657,33	56.146,54	6.532.803,87		0,00	6.532.803,87
1981	Stelvio 51	2.260.294,78	2.677.733,87	4.938.028,65				4.938.028,65	325.782,38	5.263.811,03		0,00	5.263.811,03
1983	Stelvio 49	3.591.508,84	2.668.855,82	6.260.364,66				6.260.364,66	276.634,23	6.536.998,89		0,00	6.536.998,89
1986	Stelvio 55/63	6.539.221,59	5.043.333,84	11.582.555,43				11.582.555,43	1.095.679,41	12.678.234,84		0,00	12.678.234,84
1991	Stelvio 65	3.400.519,24	1.379.156,97	4.779.676,21				4.779.676,21	114.214,30	4.893.890,51		0,00	4.893.890,51
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	6.910.556,85	1.531.560,68	8.442.117,53				8.442.117,53	64.040,00	8.506.157,53		0,00	8.506.157,53
Box	Tagliabue	106.365,46	470.914,42	577.279,88				577.279,88		577.279,88		0,00	577.279,88
Box	Adda	125.307,27	677.660,23	802.967,50				802.967,50		802.967,50		0,00	802.967,50
Box	M. Grappa	472.252,53	653.398,72	1.125.651,25				1.125.651,25		1.125.651,25		0,00	1.125.651,25
Box	Adige 20	166.029,20	460.341,18	626.370,38				626.370,38		626.370,38		0,00	626.370,38
Comm.	Matteotti 35/Comm	1.287.045,02	0,00	1.287.045,02				1.287.045,02	27.709,02	1.314.754,04		0,00	1.314.754,04
Ufficio	Matteotti 35/Uff	1.345.895,72	0,00	1.345.895,72				1.345.895,72	3.078,78	1.348.974,50		0,00	1.348.974,50
Su terreni in proprietà		74.188.502,65	65.738.288,27	139.926.790,92	0,00	0,00	0,00	139.926.790,92	2.621.725,65	142.548.516,57	0,00	0,00	142.548.516,57
Box Stelvio 69		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	354.338,00	30.803,32	385.141,32	1.089.216,68		1.474.358,00	16.757,18	401.898,50	1.072.459,50
Su terr. in diritto sup.		1.172.610,01	301.747,99	1.474.358,00	354.338,00	30.803,32	385.141,32	1.089.216,68	0,00	1.474.358,00	16.757,18	401.898,50	1.072.459,50
Totale fabbricati		75.361.112,66	66.040.036,26	141.401.148,92	354.338,00	30.803,32	385.141,32	141.016.007,60	2.621.725,65	144.022.874,57	16.757,18	401.898,50	143.620.976,07

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 2023										
Categoria	Costo totale Cespiti	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi Inizio Eserc.	Decrementi	Decrementi F.do Amm.to	Costo totale 31.12.23	Ammortam. Esercizio	F.do Amm.to 31.12.23	Valore Netto 31.12.23
Mobili, macchine ufficio	335.515,20	334.696,49	818,71	0,00	32.766,53	32.766,53	818,71	818,73	301.111,23	0,00
Elaboratori elettronici	18.343,89	16.025,02	2.318,87	0,00	500,00	500,00	2.318,87	897,39	14.627,63	1.421,48
Macchine elettroniche	1.126,55	1.126,55	0,00	0,00	566,55	566,55	0,00	0,00	560,00	0,00
Automezzi	43.414,50	17.494,51	25.919,99	0,00	0,00	0,00	25.919,99	5.760,00	23.254,51	20.159,99
Autovetture	7.584,22	7.584,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.584,22	0,00
Attrezzature minori	215.924,88	196.414,86	19.510,02	29.160,00	4.228,91	4.228,91	48.670,02	5.092,95	197.278,90	43.577,07
Beni inferiori a euro 516,46	1.341,02	1.341,02	0,00	89,34	0,00	0,00	89,34	89,34	1.430,36	0,00
Impianti specifici	158.749,01	158.749,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158.749,01	0,00
Totale	781.999,27	733.431,68	48.567,59	29.249,34	38.061,99	38.061,99	77.816,93	12.658,41	704.595,87	65.158,53

ALLEGATI DI BILANCIO PROSPETTO MOVIMENTI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 2023										
Categoria	Costo totale Inizio Eserc.	F.do Amm.to Inizio Eserc.	Valore Netto Inizio Eserc.	Incrementi	Decrementi	Costo totale 31.12.23	Ammortam. Esercizio	Decrementi F.do Amm.to	F.do Amm.to 31.12.23	Valor Netto 31.12.23
Costi sviluppo software	417.556,27	415.455,27	2.101,00	9.100,00	0,00	426.656,27	3.011,00	0,00	418.466,27	8.190,00
Altri oneri pluriennali	481.070,07	479.198,00	1.872,07	0,00	0,00	481.070,07	1.248,00	0,00	480.446,00	624,07
	898.626,34	894.653,27	3.973,07	9.100,00	0,00	907.726,34	4.259,00	0,00	898.912,27	8.814,07
Diritti brevetti industriali e utilizzo opere ingegno	417.556,27	415.455,27	2.101,00	9.100,00	0,00	426.656,27	3.011,00	0,00	418.466,27	8.190,00
Altri costi pluriennali	481.070,07	479.198,00	1.872,07	0,00	0,00	481.070,07	1.248,00	0,00	480.446,00	624,07
Totale	898.626,34	894.653,27	3.973,07	9.100,00	0,00	907.726,34	4.259,00	0,00	898.912,27	8.814,07

