

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	26931.52
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100513

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	295	394
Totale immobilizzazioni immateriali	295	394
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	35.245.166	35.356.250
4) altri beni	13.765	13.201
5) immobilizzazioni in corso e acconti	62.643	-
Totale immobilizzazioni materiali	35.321.574	35.369.451
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	546	546
Totale partecipazioni	546	546
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.879	12.959
Totale crediti verso altri	12.879	12.959
Totale crediti	12.879	12.959
Totale immobilizzazioni finanziarie	13.425	13.505
Totale immobilizzazioni (B)	35.335.294	35.383.350
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	1.269.388	287.129
4) prodotti finiti e merci	1.526.500	526.500
Totale rimanenze	2.795.888	813.629
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	127.490	42.411
esigibili oltre l'esercizio successivo	92.743	84.077
Totale crediti verso clienti	220.233	126.488
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	274.820	167.927
esigibili oltre l'esercizio successivo	66.362	-
Totale crediti tributari	341.182	167.927
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	88.863	150.721
esigibili oltre l'esercizio successivo	139.901	52.859
Totale crediti verso altri	228.764	203.580
Totale crediti	790.179	497.995
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.002.764	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.002.764	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.461.884	8.446.888
3) danaro e valori in cassa	8.838	4.080

Totale disponibilità liquide	6.470.722	8.450.968
Totale attivo circolante (C)	11.059.553	9.762.592
D) Ratei e risconti	7.043	5.686
Totale attivo	46.401.890	45.151.628
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	26.932	24.902
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	5.033.204	4.724.295
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1) ⁽¹⁾	2
Totale altre riserve	(1)	2
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	316.333	318.393
Totale patrimonio netto	26.201.402	25.892.526
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	160.199	160.199
Totale fondi per rischi ed oneri	160.199	160.199
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	98.682	87.173
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.395.289	12.956.840
Totale debiti verso soci per finanziamenti	14.395.289	12.956.840
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	294.350	285.462
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.465.642	3.759.992
Totale debiti verso banche	3.759.992	4.045.454
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	309.779	509.996
Totale debiti verso fornitori	309.779	509.996
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	691	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	691	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.779	99.950
Totale debiti tributari	162.779	99.950
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.809	10.654
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.809	10.654
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.548	246.539
esigibili oltre l'esercizio successivo	290.206	287.345
Totale altri debiti	435.754	533.884
Totale debiti	19.075.093	18.156.778
E) Ratei e risconti	866.514	854.952
Totale passivo	46.401.890	45.151.628

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	2

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.918.471	2.088.756
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.023.927	(387.905)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	958.332	287.129
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	16.284	7.968
altri	151.355	126.786
Totale altri ricavi e proventi	167.639	134.754
Totale valore della produzione	4.068.369	2.122.734
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.180	4.005
7) per servizi	2.892.669	1.031.544
9) per il personale		
a) salari e stipendi	117.024	113.583
b) oneri sociali	29.257	28.349
c) trattamento di fine rapporto	12.156	9.268
e) altri costi	528	604
Totale costi per il personale	158.965	151.804
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98	308
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	138.653	136.706
Totale ammortamenti e svalutazioni	138.751	137.014
14) oneri diversi di gestione	60.158	65.706
Totale costi della produzione	3.255.723	1.390.073
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	812.646	732.661
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	6.864	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9.973	13.030
Totale proventi diversi dai precedenti	9.973	13.030
Totale altri proventi finanziari	16.837	13.030
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	443.238	409.710
Totale interessi e altri oneri finanziari	443.238	409.710
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(426.401)	(396.680)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	386.245	335.981
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	69.912	17.588
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	69.912	17.588
21) Utile (perdita) dell'esercizio	316.333	318.393

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	316.333	318.393
Imposte sul reddito	69.912	17.588
Interessi passivi/(attivi)	426.401	396.680
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	812.646	732.661
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	12.156	9.070
Ammortamenti delle immobilizzazioni	138.751	137.014
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(646)	527.434
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	150.261	673.518
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	962.907	1.406.179
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.982.259)	100.776
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(93.745)	28.086
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(200.217)	256.253
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.357)	(896)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	11.562	(59.952)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(405.050)	(92.367)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.671.066)	231.900
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.708.159)	1.638.079
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(426.401)	(396.680)
(Imposte sul reddito pagate)	102.244	(154.492)
Totale altre rettifiche	(324.157)	(551.172)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.032.316)	1.086.907
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(90.776)	(1.454.815)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(492)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	80	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.002.764)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.093.460)	(1.455.307)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	8.888	55.910
Accensione finanziamenti	1.438.449	2.117.063
(Rimborso finanziamenti)	(294.350)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(7.457)	(3.939)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.145.530	2.169.034
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.980.246)	1.800.634

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8.446.888	6.648.267
Danaro e valori in cassa	4.080	2.067
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.450.968	6.650.334
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.461.884	8.446.888
Danaro e valori in cassa	8.838	4.080
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.470.722	8.450.968

BONIVA

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 316.333.

Attività svolte

L'attività è finalizzata alla costruzione di case e alla loro gestione, da assegnare, prioritariamente, in godimento ai propri soci. 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.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

Nell'esercizio 2021, l'economia nazionale e internazionale è stata ancora pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, anche se, a partire da metà anno, si sono scorti dei segnali di ripresa confortanti. Si spera di poter superare al più presto le problematiche di vario genere che hanno contraddistinto l'anno precedente.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C. ce 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 deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

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

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. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

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 o di produzione 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 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 - sede della cooperativa	3 %
Macchine d'ufficio elettroniche	20 %
Mobili e arredi	12 %
Computer	20%

Tipo Bene	% Ammortamento
Attrezzatura varia	15%

Gli immobili costruiti su aree assegnate in diritto di superficie sono stati ammortizzati in base alla durata della convenzione – ammortamento finanziario, pari ad 1/90.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

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.

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato solamente i mutui contratti per la ristrutturazione dell'immobile di via Leopardi n. 7, tenendo conto del fattore temporale. Gli altri debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni, tutte in imprese cooperative e consortili, sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione o, se inferiore, al fair value.

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;
- In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2021, le aliquote sono le seguenti:
- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
 - IRES 24,00% (applicando l'art. 12, L. 904/77, e l'art. 1, comma 460, L. 311/2004).

Riconoscimento ricavi

I ricavi per i canoni di godimento e di locazione degli immobili sociali così come i ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
295	394	(99)

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	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.124	37.124
Valore di bilancio	394	394
Variazioni nell'esercizio		
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(1)	(1)
Ammortamento dell'esercizio	98	98
Totale variazioni	(99)	(99)
Valore di fine esercizio		
Costo	37.517	37.517
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.222	37.222
Valore di bilancio	295	295

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
35.321.574	35.369.451	(47.877)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	16.698.941	106.536	-	16.805.477
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.167.625	93.335	-	2.260.960
Valore di bilancio	35.356.250	13.201	-	35.369.451

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	23.424	4.709	62.643	90.776
Ammortamento dell'esercizio	134.508	4.145	-	138.653
Totale variazioni	(111.084)	564	62.643	(47.877)
Valore di fine esercizio				
Costo	16.722.365	101.674	62.643	16.886.682
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.302.133	87.909	-	2.390.042
Valore di bilancio	35.245.166	13.765	62.643	35.321.574

Il dettaglio relativo agli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via matteotti n. 1 - abitazioni	2.945.258	2.945.258	0
Bar via molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6	624.673	598.435	26.238
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.433.394	1.409.658	23.736
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi	8.079.970	8.257.180	-177.210
Pa via Giovanni XXIII n. 20 box -depositi	871.304	871.304	0
Su via Giovanni XXIII n. 20 commerciale	630.000	630.000	0
Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni e box	10.811.881	10.701.620	110.262
Mo via Molinazzo n. 12 - box	1.968.890	1.968.890	0
Ufficio di via Giovanni XXIII	111.781	111.781	0
Fabbricata via Leopardi 7 – diritto di sup.	5.718.970	5.678.572	40.398
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie 1° su 85	-226.765	-181.403	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-228.710	-209.969	-18.740
Fondo ammort. immobile via Leopardi 7	-1.846.659	-1.776.253	-70.406
Totale	35.245.166	35.356.250	-111.084

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2008 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi pari ad euro 1.317.257.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2021 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	20.824.934	20.824.934
Totale	20.824.934	20.824.934

La voce altri beni è costituita dalle categorie di cespiti di seguito dettagliate:

Mobili e arredi

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2020	32.052
Acquisto cespiti	1.950
Storno per dismissione	-1.059
Costo totale al 31.12.2021	32.943
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2020	-30.162
G/c per dismissione	1.059
Ammortamento dell'esercizio	441
Fondo ammortamento totale al 31.12.2021	-29.544
Valore netto	3.399

Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2020	11.381
Storno per dismissione	-4.872
Costo totale al 31.12.2021	6.509
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2020	-9.558
Storno per dismissione	-4.872
Ammortamento dell'esercizio	521
Fondo ammortamento totale al 31.12.2021	-5.207
Valore netto	1.303

Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2020	28.568
Storno per dismissione	-190
Acquisti nell'esercizio	1.245
Costo totale al 31.12.2021	29.623
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2020	-20.250
g/c per dismissione	-190
Ammortamento dell'esercizio	2.701

Descrizione	Importo
Fondo ammortamento totale al 31.12.2021	-22.761
Valore netto	6.862

Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2020	34.535
Storno per dismissione	-3.450
Acquisti nell'esercizio	1.515
Costo totale al 31.12.2021	32.600
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2020	-33.365
g/c per dismissione	-3.450
Ammortamento dell'esercizio	483
Fondo ammortamento totale al 31.12.2021	-30.398
Valore netto	2.202

Contributi in conto capitale

Immobile-Via Parini 5/7/9 – Rifacimento tetto e fornitura installazione tende da sole.

L'intervento di rifacimento del tetto è stato eseguito nel 2017 ed i costi relativi sono stati capitalizzati nell'immobile di via Parini. Nel 2018 sullo stesso immobile sono state fornite e installate le tende da sole "schermature solari". Per questi interventi abbiamo ottenuto il riconoscimento di un incentivo da parte del GSE (Gestore Servizi Energetici) per un totale di € 46.683. Il contributo è stato erogato a partire dal 2019, con le modalità sotto riportate:

Rata	1 rata 2019	2 rata 2020	3 rata 2021	4 rata 2022	5 rata 2023
Importo	9.337	9.337	9.337	9.337	9.337

Il contributo ricevuto nel 2021 ammonta ad € 9.337.

Via Leopardi 7 – Cormano – Nel 2017 Intervento di riqualificazione del caseggiato con posizionamento del cappotto termico. L'incentivo da parte del GSE per interventi di efficienza energetica realizzati in conformità a quanto previsto dal Decreto 16 febbraio 2016 ammonta a € 155.091. Gli importi sono stati o verranno erogati con le seguenti modalità:

Rata	1 rata 2018	2 rata 2019	3 rata 2020	4 rata 2021	5 rata 2022
Importo	31.018	31.018	31.018	31.018	31.018

L'importo di € 155.091 è stato portato in diminuzione del valore immobile di via Leopardi 7, perché riferito ai costi di realizzazione del cappotto termico nello stabile, i cui costi erano stati capitalizzati nel corso dell'anno 2017.

Il contributo ricevuto nel 2021 ammonta a € 31.018.

Via Papa Giovanni 20 – Cormano – Nel 2020 intervento di riqualificazione del caseggiato con posizionamento del cappotto termico. L'incentivo da parte del GSE per interventi di efficienza energetica realizzati in conformità a quanto previsto dal Decreto 16 febbraio 2016 ammonta a € 214.326. Gli importi sono stati o verranno erogati con le seguenti modalità:

Rata	1 rata 2021	2 rata 2022	3 rata 2023	4 rata 2024	5 rata 2025
Importo	42.865	42.865	42.865	42.865	42.865

L'importo di € 214.326 è stato portato in diminuzione del valore immobile di via Papa Giovanni 20, perché riferito ai costi di realizzazione del cappotto termico nello stabile, i cui costi erano stati capitalizzati nel corso dell'anno 2020.

Il contributo ricevuto nel 2021 ammonta a € 42.865.

Ristrutturazioni alloggi 2021 – Interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni – fornitura e installazione serramenti negli alloggi ristrutturati.

Il contributo ricevuto nel 2021 ammonta a € 14.608.

I lavori per gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui all'articolo 119 e seguenti del D.L. 34/2020, non hanno avuto inizio nonostante la stipula dei relativi contratti con imprese e professionisti. La situazione è in via di definizione in quanto, a seguito delle modifiche effettuate dal Governo sui tempi e modi per sfruttare il superbonus su efficientamento energetico e per le situazioni di mercato in relazione alla reperibilità dei materiali e di personale, abbiamo avuto delle controversie con l'impresa che si è aggiudicata l'appalto che non sta rispettando i termini contrattuali. Ad oggi non siamo in grado di dare risposte più certe in merito.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
13.425	13.505	(80)

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	12.959	(80)	12.879	12.879
Totale crediti immobilizzati	12.959	(80)	12.879	12.879

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	12.879	12.879
Totale	12.879	12.879

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	12.879

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Coop Nord Ovest Servizi	518
Cooperativa Antonietta	518
Cons.2 CR8 f.do dotazione	26
F.do svalutazione partecipazione	(516)
Totale	546

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	12.879
Totale	12.879

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.795.888	813.629	1.982.259

Si tratta di un nuovo intervento edilizio in via Galileo Galilei e Cesare Battisti a Cormano, l'area acquistata dal fallimento della Cartotecnica Messa S.R.L. e dall'ex proprietà Molina, consentirà alla cooperativa la costruzione di alloggi destinati ad essere assegnati in proprietà ai soci.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	287.129	982.259	1.269.388
Prodotti finiti e merci	526.500	1.000.000	1.526.500
Totale rimanenze	813.629	1.982.259	2.795.888

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
790.179	497.995	292.184

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	126.488	93.745	220.233	127.490	92.743	33.299
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	167.927	173.255	341.182	274.820	66.362	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	203.580	25.184	228.764	88.863	139.901	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	497.995	292.184	790.179	491.173	299.006	33.299

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I **Crediti verso clienti** vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Crediti v/soci	18.243
Crediti diversi v/soci assegnatari	670
Crediti v/clienti commerciali	11.869

Descrizione	Importo
Crediti per acqua calda	7.305
Credito v/soci per integrazione canone saldo terreno	9.347
Crediti v soci cong. Riscaldamento	67.643
Credito v/soci 1le recupero videocitofoni	5.265
Crediti v/soci PA CPI e Area verde	10.316
Fondo svalutaz. Crediti	- 3.168
Totale	127.490
Oltre 12 mesi	
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni	38.821
Credito v/soci 1le videoc. oltre 12 mesi entro 5 anni	5.418
Credito v/soci PA Cpi Area verde oltre 12 mesi	10.616
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni	33.299
Crediti commerciali oltre 12 mesi entro 5 anni	4.588
Totale	92.743
Totale	220.233

I **crediti tributari**, al 31/12/2021, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Crediti v/erario per ritenute	1.566
Ires a credito in dichiaraz.	109.407
Acconti irap	5.873
Credito sanificazione DPI	212
Credito per premio dl cura Italia	200
Crediti per contributi detraz. risparmio en	58.266
Iva a rimborso	69.000
Iva conto erario	30.296
Totale	274.820
Oltre 12 mesi	
Cred per contrib detraz risp energetico	66.362
Totale	66.362
Totale	341.182

I **crediti verso altri** comprendono:

Descrizione	Importo
Crediti v/posta per affrancatrice	1.239
Crediti verso eredi	1.200
Crediti verso eredi oltre 12 mesi	1.968
Fornitori c/anticipi	355
ACC.TO condominio Via Leopardi 18	2.770
Crediti verso Comune di Cormano	80
Crediti vs Gse per incentivi entro 12 m	83.220
Crediti vs Gse per incentivi oltre 12 m	137.933
Totale	228.764

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	220.233	220.233
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	341.182	341.182
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	228.764	228.764
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	790.179	790.179

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. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020	4.368	4.368
Utilizzo nell'esercizio	1.200	1.200
Saldo al 31/12/2021	3.168	3.168

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.002.764		1.002.764

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.002.764	1.002.764
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.002.764	1.002.764

La cooperativa ha sottoscritto con la compagnia assicurativa Unipol due polizze di capitalizzazione, che tutelano il capitale investito e garantiscono annualmente la rivalutazione delle somme versate, ad un tasso d'interesse minimo stabilito nel contratto.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.470.722	8.450.968	(1.980.246)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.446.888	(1.985.004)	6.461.884
Denaro e altri valori in cassa	4.080	4.758	8.838
Totale disponibilità liquide	8.450.968	(1.980.246)	6.470.722

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
7.043	5.686	1.357

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	3	710	713
Risconti attivi	5.683	647	6.330
Totale ratei e risconti attivi	5.686	1.357	7.043

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

Descrizione	Importo
Polizza telefoni in locazione quota 2022	202
Locazione telefoni 1 trim 2022	974
Noleggio affrancatrice quota 2022	216
Licenza Office 2022	413
Contratto adobe 2022	743
Revisione Lega	1.964
Fatturazione elettronica anni successivi (spazio FED)	1.216
Licenza dominio G-suite	218
PA polizza integrativa a favore BPM	384
Ratei attivi canoni alloggi / box 2021	713
	7.043

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
26.201.402	25.892.526	308.876

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	24.902	2.479	449		26.932
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-		20.824.934
Riserva legale	4.724.295	308.909	-		5.033.204
Altre riserve					
Varie altre riserve	2	-	3		(1)
Totale altre riserve	2	-	3		(1)
Utile (perdita) dell'esercizio	318.393	-	318.393	316.333	316.333
Totale patrimonio netto	25.892.526	311.388	318.845	316.333	26.201.402

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	26.932	B	26.932
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B	20.824.934
Riserva legale	5.033.204	A,B	5.033.204
Altre riserve			
Varie altre riserve	(1)		-
Totale altre riserve	(1)		-
Totale	25.885.069		25.885.070
Quota non distribuibile			25.885.070

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	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	23.967	4.532.341	20.824.933	196.831	25.578.072
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni				(318.393)	(318.393)
Altre variazioni					
incrementi	1.420	191.954	3	121.562	314.939
decrementi	485				485
Risultato dell'esercizio precedente				318.393	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	24.902	4.724.295	20.824.936	318.393	25.892.526
Altre variazioni					
incrementi	2.479	308.909			311.388
decrementi	449		3	318.393	318.845
Risultato dell'esercizio corrente				316.333	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	26.932	5.033.204	20.824.933	316.333	26.201.402

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile	5.033.204
Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008	19.845.347
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	25.858.138

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili fra i soci, sia durante la vita che all'atto dell'improbabile liquidazione.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
160.199	160.199	

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
98.682	87.173	11.509

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	87.173
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	12.156
Altre variazioni	(647)
Totale variazioni	11.509
Valore di fine esercizio	98.682

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
19.075.093	18.156.778	918.315

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	12.956.840	1.438.449	14.395.289	14.395.289	-	-
Debiti verso banche	4.045.454	(285.462)	3.759.992	294.350	3.465.642	2.279.585
Debiti verso fornitori	509.996	(200.217)	309.779	309.779	-	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	691	691	691	-	-
Debiti tributari	99.950	62.829	162.779	162.779	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.654	155	10.809	10.809	-	-
Altri debiti	533.884	(98.130)	435.754	145.548	290.206	-

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,
La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

Indice di struttura finanziaria

		(Pat + Dm/l) / AI	
	Patrimonio netto		26.191.913
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	3.465.642	
6	acconti	-	
	Fondi	258.881	
14	Altri debiti	290.206	
	Totale debiti medio/lunghi		4.014.729
A	Totale Pat + Dm/l		30.206.642
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	295	
	II - Materiali	35.321.574	
	III finanziarie	13.424	
B	Totale AI		35.335.293
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,85 <1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,85$ quindi < 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, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia 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 della Banca d'Italia è corretto.

Infatti, 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 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:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prestito sociale	9.477.275	9.935.224	10.675.483	11.346.378	12.956.840	14.395.289
n. soci	1.535	1.577	1.598	1.528	1.548	1.614
n. soci ammessi nell'anno	37	54	39	71	55	96
n. soci receduti nell'anno	12	12	19	141	35	30

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

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 14.395.289 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 4.318.587.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 10.076.702.

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

		(Pat + Dm/I) / AI	
	Patrimonio netto		26.191.913
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	70% dei prestiti non vincolati	10.076.702	
4	verso banche	3.465.642	
	Fondi	258.881	
6	acconti	-	
14	Altri debiti	290.206	
	Totale debiti medio/lunghi		14.091.431
A	Totale Pat + Dm/I		40.283.344
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	295	
	II - Materiali	35.321.574	
	III finanziarie	13.424	
B	Totale AI		35.335.293
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,14 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,14$ quindi > 1 , quindi un indice estremamente positivo.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, fino al 31/12/2021 era pari ad euro 74.595,57 e dal 1/1/2022 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.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio.

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

Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2020	12.956.840
Versamenti del periodo	2.722.150
Interessi capitalizzati	234.513
Prelievi	(1.518.214)
Saldo al 31/12/2021	14.395.289

I debiti tributari al 31/12/2021 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/irap	7.567
Erario c/ires	62.345
Erario per r.a. Lav. Autonomi	3.308
Erario c/irpef	5.038
Debiti per ra su prest.soc.	82.969
Addizionale regionale	754
Addizionale comunale	347
Imposta di bollo a debito	4
Imposta sostitutiva tfr	446
Totale	162.779

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 3.759.992, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale.

Gli altri debiti al 31/12/2021 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti vs.dipend. C/retrib.	4.997
Ferie maturate e non godute	5.620
Debiti c/compensi amministratori	16.823
Debiti verso soci per capitale da liq	679
Debiti verso soci per libretti chiusi	105.582
Debiti v'soci per conguaglio	8.953

Descrizione	Importo
Debiti v/soci cong. acq. fredda a consumo	333
Debiti v/s condominio Cesare Battisti 52	993
Debiti vs/condominio leopardi 18	1.251
Debiti v/Stato per rimborso cashback	57
Debiti diversi v/soci	2
Deposito cauzionale - Passepartou	996
Dep.cauzionale Caffè Molinazzo	8.250
Debiti v/soci c/ costruzione sociale	174.284
Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi	96.070
Debiti v/soci c/cauzione box	9.832
Debiti v/soci versamenti c/cauzione box2	775
Debiti v/aspiranti soci	258
Totale	435.754

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	14.395.289	14.395.289
Debiti verso banche	3.759.992	3.759.992
Debiti verso fornitori	309.779	309.779
Debiti rappresentati da titoli di credito	691	691
Debiti tributari	162.779	162.779
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.809	10.809
Altri debiti	435.754	435.754
Debiti	19.075.093	19.075.093

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 assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	14.395.289	14.395.289
Debiti verso banche	3.759.992	3.759.992	-	3.759.992
Debiti verso fornitori	-	-	309.779	309.779
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	691	691
Debiti tributari	-	-	162.779	162.779
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.809	10.809
Altri debiti	-	-	435.754	435.754
Totale debiti	3.759.992	3.759.992	15.315.101	19.075.093

Le garanzie sono le seguenti:

Nelle garanzie al 31/12/2021 sono presenti solo le ipotecarie prestate sui finanziamenti ricevuti:

Mutuo Molinazzo 12 (cappotto termico)	Ipoteca € 2.000.000
Mutuo Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)	Ipoteca € 5.000.000
Mutuo Leopardi 7 (cappotto termico)	Ipoteca € 2.000.000
Ipoteca di 2° grado a garanzia contributo ERP	Ipoteca € 992.000
Mutuo Papa Giovanni 20 (cappotto termico)	Ipoteca € 1.600.000.

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	14.395.289
Totale	14.395.289

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
866.514	854.952	11.562

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.936	36	4.972
Risconti passivi	850.016	11.525	861.541
Totale ratei e risconti passivi	854.952	11.562	866.514

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

Descrizione	Importo
Ratei 14°ma mensilità	3.974
Ratei 14°ma mensilità inps c/ditta	994
Rateo interessi passivi deposito cauzionale	5
Risconti passivi contributi pubblici SACC	713.711
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	81.468
Credito v/erario detrazioni anni 2023-2024	66.362
	866.514

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sono presenti al 31/12/2021 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 81.468 la quota capitale sul piano di ammortamento per il recupero del saldo conguaglio terreno per lo stabile di Via Leopardi 7, per l'importo di € 713.711 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

La quota di € 66.362 è relativa al credito v/erario per detrazioni anni 2023-2024.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
4.068.369	2.122.734	1.945.635

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.918.471	2.088.756	(170.285)
Variazioni rimanenze prodotti	1.023.927	(387.905)	1.411.832
Variazioni lavori in corso su ordinazione	958.332	287.129	671.203
Altri ricavi e proventi	167.639	134.754	32.885
Totale	4.068.369	2.122.734	1.945.635

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	945.804	918.497	27.306
Canone di godimento box	100.111	96.552	3.559
Affitti commerciali: circolo Partito Democratico	323	322	1
Affitti commerciali: Poste Italiane	39.550	39.550	-
Affitti commerciali: Passepartout	5.589	11.027	- 5.438
Affitti commerciali: Ufficio Caffè Molinazzo	11.550	15.132	- 3.582
Assegnazioni alloggi ai soci	-	300.000	- 300.000
Rimborso soci integraz. saldo terreno	9.209	9.072	137
Arrotondamenti	69	73	- 5
Rimborsi diversi	62	850	- 788
Rec.spese gestione depositi	2.406	2.113	293
Recupero spese riscaldamento	202.226	136.043	66.183
Recupero energia elettrica	22.684	15.538	7.146
Recupero spese acqua	47.986	47.611	375
Recup. Fornitura acqua calda	45.935	39.294	6.641
Recupero acqua fredda a consumo	3.861	4.159	- 299
Recupero gest.ascensori	24.414	33.847	- 9.433
Recupero manut.alloggi	12.231	31.762	- 19.531
Recupero manut.alloggi-box	4.583	9.066	- 4.484
Recupero gest.fosse biologiche	12.027	10.428	1.599
Recupero gest.giardini e cancelli	18.625	24.227	- 5.602
Recupero addebiti singoli soci	2.255	761	1.494
Recupero manut. Impianti riscaldamento	9.448	6.917	2.531
Recup.manut.varie in ammortamento le	15.800	-	15.800
Rec.manut. Varie in ammortamento pa	30.793	-	30.793
Recupero assicurazioni stabili	40.436	39.200	1.236
Recupero pulizie stabili	126.054	120.380	5.675
Recupero rifiuti e p. Carrai	562	561	2

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
Recup.costi posta straord.	1.152	1.086	67
Recupero Passepartout	-	3.259	- 3.259
Recupero spese servizi amministrat.	181.098	169.799	11.298
Recupero imu	1.635	1.646	- 12
Abbuoni passivi	- 6	- 17	12
Totale	1.918.471	2.088.756	- 170.285

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 167.639 vengono di seguito specificati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
Rimborsi da assicurazione	38.517	6.068	32.449
Rimborso spese iscrizione soci	5.050	2.850	2.200
Sopravvenienze attive	2.989	67.313	- 64.324
Contributi Dpi	-	212	- 212
Contributi corsi di formazione	1.675	-	1.675
Contributo per detrazioni risp. Energ	58.266	-	58.266
Contributi su via Europa 8 erp	45.628	50.178	- 4.550
Ricavi da scambio sul posto erp	905	377	528
Incentivi gse	14.608	7.756	6.852
Totale	167.639	134.754	32.885

Nel conto di ricavo "Contributi su via Europa 8 ERP" il valore è di € 45.628 e corrisponde alla copertura degli interessi su mutuo pagati nel 2021.

Gli incentivi GSE pari ad euro 14.608 sono costituiti da contributi per interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni, fornitura ed installazione di serramenti negli alloggi ristrutturati.

La rimanente parte del contributo ancora da riscontare negli esercizi futuri si trova nella voce Risconti passivi per contributi pubblici per € 713.711.

L'oggetto del contributo è la palazzina costruita in via Europa 8 a Cormano, costituita da n. 27 unità immobiliari e relativi box pertinenziali assegnati in godimento a canone convenzionato per la durata di 30 anni.

L'agevolazione finanziaria a supporto dei Servizi Abitativi a canone Convenzionato consiste nella riduzione della quota interessi sui finanziamenti concessi dagli Istituti di Credito. La percentuale massima di abbattimento della quota interessi, è stabilita nella misura del 35% del costo dell'intervento.

Nella voce contributi per detrazione risparmio energetico, pari ad euro 58.266, è stata inserita la quota dell'anno 2021 relativa alla detrazione per gli interventi agevolativi realizzati negli anni 2013-2014-2015.

Il contributo di € 1.675 per corsi di formazione è riferito ai seguenti corsi:

- Corso di inglese seguito dal Legale Rappresentante gestito da Cesvip Lombardia Soc. Coop. e finanziato da Regione Lombardia
- Corso seguito dal dipendente Geom. Adducci Biagio, gestito da Foncoop e finanziato da fondi statali per aggiornamento gestione emergenza sanitaria Covid negli ambienti di lavoro.

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	1.918.471
Totale	1.918.471

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	1.918.471
Totale	1.918.471

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.255.723	1.390.073	1.865.650

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.180	4.005	1.175
Servizi	2.892.669	1.031.544	1.861.125
Salari e stipendi	117.024	113.583	3.441
Oneri sociali	29.257	28.349	908
Trattamento di fine rapporto	12.156	9.268	2.888
Altri costi del personale	528	604	(76)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	98	308	(210)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	138.653	136.706	1.947
Oneri diversi di gestione	60.158	65.706	(5.548)
Totale	3.255.723	1.390.073	1.865.650

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

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

Costi per servizi

I costi per servizi sono composti dai costi per la normale gestione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa e divisa, e sono di seguito dettagliati:

Costi per servizi	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
Costi per proprietà indivisa			
Riscaldamento	213.014	138.938	74.076
Luce e forza motrice	25.842	18.273	7.569
Acqua potabile	52.808	52.727	81
Fornitura teleriscaldamento	39.200	37.952	1.248
Ristrutturazioni alloggi	17.100	30.066	- 12.967
Manutenzione ascensori	23.145	32.618	- 9.473
Manutenzioni alloggi e box	55.443	44.860	10.583
Manutenzioni in ammortamento	45.768	-	45.768
Gestione fosse biologiche	12.202	10.638	1.564
Giardini e cancelli	18.893	24.596	- 5.703
Manutenzioni a carico coop	14.036	10.987	3.049
Costi riaddebitati ai soci	2.271	826	1.445

Costi per servizi	31/12/2021	31/12/2020	variazioni	
Manutenzione impianti di riscaldamento	9.550	8.534		1.016
Riqualificazione facciate Pa	7.728	78.000	-	70.272
Assicurazioni stabili	42.306	41.291		1.015
Pulizie	128.310	126.700		1.610
Indennità posta straordinaria	1.152	1.086		67
Acqua potabile ufficio	240	596	-	356
Energia elettrica ufficio	2.981	1.916		1.065
Riscaldamento ufficio	4.106	2.711		1.395
Telefoniche	3.679	6.322	-	2.643
Servizi internet	4.291	3.954		337
Manutenzioni contrattuali	5.080	2.572		2.508
Manutenzioni varie	1.492	1.925	-	433
Legali	42.598	6.531		36.067
Notarili	-	2.255	-	2.255
Consulenze tecniche	-	10.898	-	10.898
Consulenze e prestazioni	18.826	16.854		1.972
Revisioni bilancio	6.822	6.832	-	10
Revisione legale dei conti	2.288	2.118		170
Revisione lega	1.964	1.964		-
Postali	2.509	2.787	-	278
Assicurazioni	7.765	7.307		458
Pulizie ufficio	5.580	5.930	-	350
Spese bancarie	1.312	1.125		188
Varie	37	189	-	152
Elaborazione paghe	2.685	2.649		36
Assistenza software	13.366	13.012		354
Amministrative	1.721	1.206		515
Emergenza COVID 19	-	4.666	-	4.666
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	3.166	2.087		1.079
Compenso sindaci	14.560	14.768	-	208
Buoni pasto	4.667	3.635		1.032
Compensi amministratori	40.000	40.000		-
Contributi inps amministratori	7.082	7.082		-
Locale via Cesare Battisti 52	993	-		993
Spese per convegni corsi di formazione	1.835	-		1.835
Costi alloggi invenduti	-	341	-	341
Costi per proprietà divisa				-
Opere urbanizzazione	311.056	-		311.056
Fidejussioni	3.239	2.482		757
Altri oneri accessori	205.892	173.112		32.780
Appalto e demolizioni	208.447	-		208.447
Appalto bonifiche terreni	-	1.100	-	1.100
Prestazioni tecniche professionali	16.023	9.671		6.352
Progettazione	158.826	3.276		155.550
Altre prestazioni e consulenze tecniche	12.271	5.496		6.775
Consulenze legali e notarili	3.425	1.601		1.824
Altre prestazioni professionali	2.550	1.200		1.350

Costi per servizi	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
Spese generali e varie	37.352	-	37.352
Permessi e licenze	-	672	- 672
Imposte ipotecarie/catastali	23.178	613	22.565
Acquisto terreno/fabbricato	1.000.000	-	1.000.000
Totale	2.892.669	1.031.544	1.861.126

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

Il dettaglio nella tabella seguente:

Oneri diversi di gestione	31/12/2021	31/12/2020	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.417	1.666	- 249
Abbonamenti	407	407	-
Omaggi	-	1.670	- 1.670
Tassa rifiuti e Cosap	570	570	-
Imposta di registro	1.200	2.020	- 820
Imposta di bollo	6	24	- 18
Cciaa	523	730	- 207
Multe e ammende	1.535	33	1.502
Imu	40.650	30.752	9.898
Liberalità pubblicità e propaganda	-	7.650	- 7.650
Attività sociali	1.554	-	1.554
Contributo ass. Alcab	10.000	10.000	-
Perdite su crediti	38	2.079	- 2.040
Iva indetraibile	995	-	995
Sopravvenienze passive	1.261	8.105	- 6.843
Totale	60.158	65.706	- 5.548

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(426.401)	(396.680)	(29.721)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	6.864	-	6.864
Proventi diversi dai precedenti	9.973	13.030	(3.057)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(443.238)	(409.710)	(33.528)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Totale	(426.401)	(396.680)	(29.721)

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	118.623
Altri	324.615
Totale	443.238

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	114.523	114.523
Sconti o oneri finanziari	4.100	4.100
Interessi su finanziamenti	324.604	324.604
Altri oneri su operazioni finanziarie	11	11
Totale	443.238	443.238

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	6.023	6.023
Altri proventi	10.814	10.814
Totale	16.837	16.837

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
69.912	17.588	52.324

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	69.912	17.588	52.324
IRES	62.345	14.575	47.770
IRAP	7.567	3.013	4.554
Totale	69.912	17.588	52.324

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	386.245	
Onere fiscale teorico (%)	24	92.699
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei fabbricati	946.344	
Costi relativi agli immobili	800.639	
Imu e altre imposte indeducibili	40.650	
Interessi passivi eccedenti 0,90	268.883	
Telefoniche	425	
Multe e ammende	1.535	
Sopravvenienze passive e perdite	1.260	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	4.720	
Ammortam. finanziario indeduc. E terreno	123.009	
Totale	2.187.465	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Canoni di godimento soci	(945.804)	
57% Utile dell'esercizio	(180.310)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(35.537)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(146.297)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(806.857)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR 3b	(103.893)	
60% imu su immobili strumentali	(17.670)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(77.570)	
Totale	(2.313.938)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	259.772	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		62.345

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	123.274
Compensi erogati agli amministratori	70.750
Reddito imponibile lordo IRAP	194.024
Reddito imponibile netto IRAP	194.024
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	7.567

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 esistono i presupposti per l'accantonamento di imposte anticipate o differite.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono 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.

BONZINA

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2021	31/12/2020
Impiegati	4	4
Totale	4	4

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

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	47.082	14.560

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 dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete: revisore legale ed annuale dei conti euro 2.288 e compenso per la società di revisione legale euro 6.822.

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni senza diritto di voto	661	3
Quote	977	26
Totale	1.638	

I soci alla data del 31 dicembre 2021 erano 1.614, i soci ammessi nel corso dell'esercizio sono stati 96 con azioni da € 25,82; i soci receduti sono stati 14 con quote da € 2,58 e 16 con azioni da € 25,82.

La distinzione tra i due tipi di quote dipende dal fatto che, in occasione degli adeguamenti di legge (127/71, 59/92, ecc.), non è stato previsto l'obbligo per i soci già iscritti di adeguare il valore della loro quota al nuovo più elevato valore: sicché alcuni possiedono quote del valore originario e altri con il valore aggiornato.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni senza diritto di voto	675	3	661	3
	897	26	977	26
Totale	1.572	-	1.638	-

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si tratta di impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

- Polizza Unipol a favore di Grenke

Bene assicurato centralino telefonico Panasonic KX-NS500

Il bene di proprietà Grenke è in uso con contratto di locazione presso gli uffici della Cooperativa Edificatrice La Vittoria. Il contratto di locazione ha una durata di 5 anni dalla stipula (scadenza locazione 28/09/2025).

La Cooperativa ha assicurato il bene per un valore di € 19.478,00 con vincolo a favore di Grenke.

- Polizze assicurative Unipol con vincolo a favore Banco BPM.

La polizza 1/2364/48/132375524/1 della Unipol Sai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore di Banco Bpm per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

La somma assicurata per € 2.500.000,00 copre il fabbricato di via Giacomo Leopardi, 7 a Cormano – scala A per n.21 unità immobiliari.

Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 19/02/2016 - registrato a Milano 2 al n. 7993/1T- iscritto il 22/02/2016 NN 17412/2949 Ufficio del Territorio di Milano.

La polizza è vincolata a favore di BPM fino al 31/12/2026.

La polizza 1/2364/48/177195860 della Unipol Sai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore di Banco Bpm per la garanzia danni al bene fabbricato. La somma assicurata per € 4.963.200,00 copre l'intero fabbricato di via Papa Giovanni XXIII, 20. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 02/10/2020 – registrato Agenzia delle Entrate ufficio di Milano DP II il 02/11/2020 al n° 84312 serie 1T.

La polizza 1/2364/48/100801504/1 della Unipol Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore della Banca Popolare di Milano per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

La somma assicurata per € 12.000.000,00 copre l'intero fabbricato di via Molinazzo, 12 a Cormano. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 07/08/2013 – registrato a Milano 2 al n. 9936 /1T – iscritto il 08/08/2013 NN.78663/14236 Ufficio del Territorio di Milano 2.

- Polizza fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria “Residenza il Cotonificio”

La polizza stipulata dalla Cooperativa Edificatrice la Vittoria è regolamentata all'interno della Convenzione Urbanistica stipulata in data 23/12/2020 per l'attuazione di un piano attuativo denominato “Residenza il Cotonificio” in Cormano.

La somma di € 248.168,95 garantisce il Comune di Cormano sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Ipotecche prestate sui finanziamenti ricevuti euro 11.592.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

La situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa e continua a dispiegare i propri effetti negativi anche, se in misura meno accentuata grazie alle misure di vaccinazione di massa messe in atto nel corso del 2021 e nei primi mesi del 2022. Siamo nella fase di definizione dei rapporti con l'impresa che avrebbe dovuto eseguire gli interventi da Superbonus 110%.

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

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

Come sotto specificate:

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 97.828. La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.			
	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
n.1	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C. F. 05754381001	€ 9.337 valuta accreditato 01/02/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica - rifacimento tetto e fornitura installazione schermature solari stabile via Parini 5,7,9 a Cormano.
n.2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 31.018 valuta accreditato 31/05/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Leopardi, 7 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
3 n.	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.513 valuta accreditato 30/11/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
n.4	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.221 valuta accreditato 30 /11/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione.

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a € 97.828. La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.

n.5	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.477 - valuta accreditato 30/09/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.6	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.222 - valuta accreditato 30/09/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.7	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.286 – valuta accreditato 02/08/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.8	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 2.387 – valuta accreditato 31/03/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.9	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 1.504 – valuta accreditato 01/02/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.10	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 42.865 valuta accreditato 02/08/2021	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.

L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 97.828

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	316.333
30% a riserva legale	Euro	94.900
3% ai fondi mutualistici	Euro	9.490
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	211.943

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

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che, con riferimento ai ricavi di cui alla voce A1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile. Infatti:

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	2009	1.201.907	100%	1.151.809	95,83%	50.098	4,17%
ESERCIZIO	2010	1.288.279	100%	1.224.945	95,08%	63.334	4,92%
ESERCIZIO	2011	1.343.160	100%	1.275.280	94,95%	67.880	5,05%
ESERCIZIO	2012	1.372.934	100%	1.295.369	94,35%	77.565	5,65%
ESERCIZIO	2013	1.544.312	100%	1.452.497	94,05%	91.815	5,95%
ESERCIZIO	2014	1.483.816	100%	1.413.368	95,25%	70.448	4,75%
ESERCIZIO	2015	1.476.048	100%	1.409.213	95,47%	66.835	4,53%
ESERCIZIO	2016	1.467.847	100%	1.402.339	95,54%	65.508	4,46%
ESERCIZIO	2017	4.732.004	100%	4.655.434	98,38%	76.570	1,62%
ESERCIZIO	2018	3.260.802	100%	3.177.158	97,43%	83.644	2,57%
ESERCIZIO	2019	2.934.317	100%	2.843.162	96,89%	91.154	3,11%
ESERCIZIO	2020	2.088.756	100%	2.011.431	96,30%	77.355	3,70%
ESERCIZIO	2021	1.918.471	100%	1.856.875	96,79%	61.596	3,21%

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
Flavio Motta

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

BONZINA