

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	295	394
Totale immobilizzazioni immateriali	295	394
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
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
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
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
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
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
<b>II - Crediti</b>		
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
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	1.002.764	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.002.764	-
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
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
<b>Totale attivo</b>	<b>46.401.890</b>	<b>45.151.628</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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) <sup>(1)</sup>	2
<b>Totale altre riserve</b>	<b>(1)</b>	<b>2</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	316.333	318.393
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>26.201.402</b>	<b>25.892.526</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	160.199	160.199
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>160.199</b>	<b>160.199</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	98.682	87.173
<b>D) Debiti</b>		
<b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.395.289	12.956.840
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>14.395.289</b>	<b>12.956.840</b>
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	294.350	285.462
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.465.642	3.759.992
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>3.759.992</b>	<b>4.045.454</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	309.779	509.996
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>309.779</b>	<b>509.996</b>
<b>8) debiti rappresentati da titoli di credito</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	691	-
<b>Totale debiti rappresentati da titoli di credito</b>	<b>691</b>	<b>-</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.779	99.950
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>162.779</b>	<b>99.950</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.809	10.654
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>10.809</b>	<b>10.654</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.548	246.539
esigibili oltre l'esercizio successivo	290.206	287.345
<b>Totale altri debiti</b>	<b>435.754</b>	<b>533.884</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>19.075.093</b>	<b>18.156.778</b>
E) Ratei e risconti	866.514	854.952
<b>Totale passivo</b>	<b>46.401.890</b>	<b>45.151.628</b>

(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
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
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
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>167.639</b>	<b>134.754</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.068.369</b>	<b>2.122.734</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
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
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>158.965</b>	<b>151.804</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98	308
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	138.653	136.706
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>138.751</b>	<b>137.014</b>
14) oneri diversi di gestione	60.158	65.706
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.255.723</b>	<b>1.390.073</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	812.646	732.661
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
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
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>9.973</b>	<b>13.030</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>16.837</b>	<b>13.030</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	443.238	409.710
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>443.238</b>	<b>409.710</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(426.401)</b>	<b>(396.680)</b>
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
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>69.912</b>	<b>17.588</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	316.333	318.393

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
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
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
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
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
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
<b>Altre rettifiche</b>		
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>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(90.776)	(1.454.815)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	-	(492)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Disinvestimenti	80	-
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(1.002.764)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.093.460)	(1.455.307)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	8.888	55.910
Accensione finanziamenti	1.438.449	2.117.063
(Rimborso finanziamenti)	(294.350)	-
<b>Mezzi propri</b>		
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

# 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.c. art. 2423-bis C.c.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ratei e risconti

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

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

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.124	37.124
Valore di bilancio	394	394
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(1)	(1)
Ammortamento dell'esercizio	98	98
Totale variazioni	(99)	(99)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	23.424	4.709	62.643	90.776
Ammortamento dell'esercizio	134.508	4.145	-	138.653
<b>Totale variazioni</b>	<b>(111.084)</b>	<b>564</b>	<b>62.643</b>	<b>(47.877)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
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
<b>Valore di bilancio</b>	<b>35.245.166</b>	<b>13.765</b>	<b>62.643</b>	<b>35.321.574</b>

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
<b>Totale</b>	<b>35.245.166</b>	<b>35.356.250</b>	<b>-111.084</b>

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
<b>Totale</b>	<b>20.824.934</b>	<b>20.824.934</b>

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

#### Mobili e arredi

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

#### Macchine d'ufficio

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

#### Personal Computer e accessori

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

Descrizione	Importo
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2021</b>	<b>-22.761</b>
<b>Valore netto</b>	<b>6.862</b>

#### Attrezzatura varia

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

#### 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
<b>Importo</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>

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
<b>Importo</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>	<b>31.018</b>

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
<b>Importo</b>	<b>42.865</b>	<b>42.865</b>	<b>42.865</b>	<b>42.865</b>	<b>42.865</b>

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
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	12.959	(80)	12.879	12.879
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	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
<b>Italia</b>	12.879	12.879
<b>Totale</b>	12.879	12.879

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	546
<b>Crediti verso altri</b>	12.879

## **Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese**

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

## **Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri**

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	12.879
<b>Totale</b>	<b>12.879</b>

## 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
<b>Totale rimanenze</b>	<b>813.629</b>	<b>1.982.259</b>	<b>2.795.888</b>

### 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	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>497.995</b>	<b>292.184</b>	<b>790.179</b>	<b>491.173</b>	<b>299.006</b>	<b>33.299</b>

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
<b>Totale</b>	<b>127.490</b>
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
<b>Totale</b>	<b>92.743</b>
<b>Totale</b>	<b>220.233</b>

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
<b>Totale</b>	<b>274.820</b>
Oltre 12 mesi	
Cred per contrib detraz risp energetico	66.362
<b>Totale</b>	<b>66.362</b>
<b>Totale</b>	<b>341.182</b>

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
<b>Totale</b>	<b>228.764</b>

## 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
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>790.179</b>	<b>790.179</b>

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
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>3.168</b>	<b>3.168</b>

## 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
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.002.764</b>	<b>1.002.764</b>

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
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>8.450.968</b>	<b>(1.980.246)</b>	<b>6.470.722</b>

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
<b>Ratei attivi</b>	3	710	713
<b>Risconti attivi</b>	5.683	647	6.330
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	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
	<b>7.043</b>

## 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		
<b>Capitale</b>	24.902	2.479	449		26.932
<b>Riserve di rivalutazione</b>	20.824.934	-	-		20.824.934
<b>Riserva legale</b>	4.724.295	308.909	-		5.033.204
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	2	-	3		(1)
<b>Totale altre riserve</b>	2	-	3		(1)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	318.393	-	318.393	316.333	316.333
<b>Totale patrimonio netto</b>	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)
<b>Totale</b>	(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
<b>Capitale</b>	26.932	B	26.932
<b>Riserve di rivalutazione</b>	20.824.934	A,B	20.824.934
<b>Riserva legale</b>	5.033.204	A,B	5.033.204
<b>Altre riserve</b>			
<b>Varie altre riserve</b>	(1)		-
<b>Totale altre riserve</b>	(1)		-
<b>Totale</b>	25.885.069		25.885.070
<b>Quota non distribuibile</b>			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
<b>Totale</b>	<b>(1)</b>	

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	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	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	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	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	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
	<b>25.858.138</b>

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	
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/l</b>		<b>30.206.642</b>	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	295		
	II - Materiali	35.321.574		
	III finanziarie	13.424		
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>35.335.293</b>	
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,85</b>	<b>&lt;1</b>

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
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>40.283.344</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	295	
	II - Materiali	35.321.574	
	III finanziarie	13.424	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>35.335.293</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,14 &gt;1</b>

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)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>14.395.289</b>

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
<b>Totale</b>	<b>162.779</b>

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
<b>Totale</b>	<b>435.754</b>

### 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
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	14.395.289	14.395.289
<b>Debiti verso banche</b>	3.759.992	3.759.992
<b>Debiti verso fornitori</b>	309.779	309.779
<b>Debiti rappresentati da titoli di credito</b>	691	691
<b>Debiti tributari</b>	162.779	162.779
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	10.809	10.809
<b>Altri debiti</b>	435.754	435.754
<b>Debiti</b>	<b>19.075.093</b>	<b>19.075.093</b>

### 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		
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	-	-	14.395.289	14.395.289
<b>Debiti verso banche</b>	3.759.992	3.759.992	-	3.759.992
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	309.779	309.779
<b>Debiti rappresentati da titoli di credito</b>	-	-	691	691
<b>Debiti tributari</b>	-	-	162.779	162.779
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	-	-	10.809	10.809
<b>Altri debiti</b>	-	-	435.754	435.754
<b>Totale debiti</b>	<b>3.759.992</b>	<b>3.759.992</b>	<b>15.315.101</b>	<b>19.075.093</b>

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
<b>Totale</b>	<b>14.395.289</b>

## **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
<b>Ratei passivi</b>	4.936	36	4.972
<b>Risconti passivi</b>	850.016	11.525	861.541
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>854.952</b>	<b>11.562</b>	<b>866.514</b>

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
	<b>866.514</b>

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
<b>Totale</b>	<b>4.068.369</b>	<b>2.122.734</b>	<b>1.945.635</b>

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
<b>Totale</b>	<b>1.918.471</b>	<b>2.088.756</b>	<b>- 170.285</b>

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
<b>Totale</b>	<b>167.639</b>	<b>134.754</b>	<b>32.885</b>

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
<b>Totale</b>	<b>1.918.471</b>

## 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
<b>Totale</b>	<b>1.918.471</b>

## 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)
<b>Totale</b>	<b>3.255.723</b>	<b>1.390.073</b>	<b>1.865.650</b>

### 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
<b>Costi per proprietà indivisa</b>			
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 riasdebitati 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
<b>Costi per proprietà divisa</b>				-
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
<b>Totale</b>	<b>2.892.669</b>	<b>1.031.544</b>	<b>1.861.126</b>

## 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
<b>Totale</b>	<b>60.158</b>	<b>65.706</b>	<b>- 5.548</b>

## 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
<b>Totale</b>	<b>(426.401)</b>	<b>(396.680)</b>	<b>(29.721)</b>

## 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	
<b>Debiti verso banche</b>	118.623
<b>Altri</b>	324.615
<b>Totale</b>	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
<b>Totale</b>	<b>443.238</b>	<b>443.238</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	6.023	6.023
Altri proventi	10.814	10.814
<b>Totale</b>	<b>16.837</b>	<b>16.837</b>

## 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
<b>Imposte correnti:</b>	69.912	17.588	52.324
IRES	62.345	14.575	47.770
IRAP	7.567	3.013	4.554
<b>Totale</b>	<b>69.912</b>	<b>17.588</b>	<b>52.324</b>

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
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	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	
<b>Totale</b>	<b>2.187.465</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	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)	
<b>Totale</b>	<b>(2.313.938)</b>	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	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.

## 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	<b>1.638</b>	

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
<b>Totale</b>	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'.

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in via Molinazzo, 6 -20032 CORMANO (MI)



## Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Signore Socie e signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2021, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 316.333 al netto delle imposte.

### Premessa

Anche quest'anno crediamo sia doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi a causa del coronavirus. Oltre a questo, quando sembrava riuscissimo ad uscire dalla situazione negativa contingente provocata dalla pandemia, una guerra in Europa, alle nostre porte, ha iniziato a sconvolgere le nostre coscienze, oltre che causare un clima di incertezza economica che sembra non avere più fine. Il Consiglio di Amministrazione cerca in ogni modo di attenuare l'impatto socio economico per tutto ciò che è di nostra competenza.

Ringraziamo anche tutti i dipendenti della Cooperativa che hanno dimostrato un grande senso di responsabilità, gestendo con disciplina, attenzione ed impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Alla luce quindi dell'attuale situazione pandemica ancora non totalmente risolta, anche quest'anno il CDA ha voluto optare per una convocazione dell'Assemblea volta a tutelare la salute di tutti i Soci, considerato che gran parte della nostra base sociale è in una fascia di età considerata fragile. Si tratta di una modalità, che come abbiamo già sottolineato lo scorso anno, è per noi strana, estranea e che riteniamo inadatta rispetto al carattere della cooperativa, ai principi mutualistici, solidaristici e di relazioni che ispirano la cooperazione ed i rapporti che essa sviluppa tra i soci, tra i soci e il Consiglio di Amministrazione e con le persone in generale, ma che è volta a tutelare la salute di tutti.

Anche quest'anno la partecipazione dei Soci all'assemblea avverrà a distanza attraverso il Rappresentante Designato dal CDA in base all'art. 135-*undecies* del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58, reso applicabile dall'articolo 106, comma 6, del D.L. 17/03/2020, n. 18.

La scelta del Consiglio di Amministrazione è ancora quella di un collaboratore che tutti i Soci assegnatari conoscono Biagio Adduci, che ha per altro dimostrato gli scorsi anni la sua capacità di gestione precisa disponibile e riservata così come richiesto dal ruolo. Abbiamo anche quest'anno evitato la scelta di un estraneo perché siamo consapevoli che nelle società cooperative come la nostra il rapporto personale e diretto è importante, fondamentale, irrinunciabile.

Il bilancio, redatto con l'osservanza delle disposizioni che disciplinano le società cooperative, si compone dello *Stato Patrimoniale* e del *Conto economico*, nei quali sono esposte, con ampio grado di dettaglio, le voci che componevano, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa al termine dell'esercizio nonché i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dello stesso esercizio; ciascuna voce di entrambi i documenti è posta a confronto con la corrispondente voce del bilancio relativa all'esercizio precedente. Fa altresì parte del bilancio la *Nota Integrativa* che, con un ulteriore grado di dettaglio, esamina le voci che compongono i due precedenti documenti chiarendo i criteri adottati per la loro valutazione e fornendo tutte le informazioni necessarie ad assicurare la rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della nostra Cooperativa.

L'analiticità e la completezza di tali documenti ci esime dall'analizzare, nella relazione che segue, aspetti particolari del bilancio di esercizio, per soffermarci, invece, sulle risultanze del Bilancio, sullo stato di salute del tutto positivo della nostra Cooperativa, sulle principali attività che hanno caratterizzato la gestione 2021, sulle prospettive e sulle opportunità che si apriranno allo sviluppo della Cooperativa nei prossimi esercizi.

### Risultanze del bilancio 2021 e eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 316.333, al netto delle imposte, un risultato ottimo ed in linea con gli anni precedenti.

Nel corso dell'esercizio abbiamo effettuato diverse nuove attività che cronologicamente possiamo così sintetizzare:

- Attività per contrastare Covid-19 sanificazione di tutte le scale dei caseggiati nei primi mesi del 2021.
- In ordine alle nuove costruzioni che si realizzeranno in Via Battisti/Cotonificio, conclusione della compravendita dell'area, con le successive attività di stipula della convenzione col Comune, delle opere di demolizione e degli inviti alla gara d'appalto per le costruzioni
- Azione legale nei confronti della Società Passepartout relativamente all'Alloggio di Via Parini 9 int.23 p.4 non rilasciato nei termini, con la conseguente procedura di sfratto eseguita nei primi mesi del 2022
- Azione legale effettuata da un Socio nei nostri confronti, a seguito di esclusione da Socio da parte del consiglio di Amministrazione, per gravi comportamenti dello stesso. A seguito di mediazione legale il Socio veniva riammesso
- Controversie con il condominio di via Leopardi 18, a seguito di segnalazione di infiltrazioni nei locali seminterrati della stessa palazzina, su cui non si è trovato un accordo sulla modalità da seguire per individuarne le cause, che, a detta dei nostri tecnici, potrebbero essere anche ascritte al Condominio adiacente. La situazione è quindi ancora in via di definizione.
- In merito al Superbonus, cosiddetto 110%, avevamo affidato un incarico ad un professionista soltanto per la verifica di fattibilità; a seguito del risultato positivo si è stipulato, a luglio 2021, un contratto con la Società Lohman (ora Lombardi) per i quartieri Matteotti-Parini e Papa Giovanni per tale realizzazione. Ad oggi 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

Per gli immobili di nostra proprietà nel 2021 sono stati effettuati le seguenti lavorazioni:

- **Via Molinazzo 12:** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021. Ripristinate le facciate danneggiate dalla grandine, intervento coperto da rimborso assicurativo
- **Via Leopardi 7:** Sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni. Installazione di nuova linea vita in copertura. Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021. Ripristinate le facciate danneggiate dalla grandine, intervento coperto da rimborso assicurativo
- **Papa Giovanni 20:** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021. Ripristino completo del giardino condominiale. A completamento del rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi su richiesta dei Vigili del Fuoco, sono state installate delle cassette Naspo antincendio sulle scale B/C. Manutenzione straordinaria locale autoclave per sostituzione gruppo pompe
- **Matteotti 1:** Manutenzione straordinaria area giochi mediante verniciatura strutture in legno. Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021
- **Europa 8:** Sanificazioni periodiche anticovid-19 degli spazi comuni fino a Marzo 2021. Inserita nella manutenzione periodica semestrale la pulizia dei pozzetti corsello box, colonne di scarico e biologica
- **Uffici:** Ristrutturazione salone ufficio, realizzazione nuova pavimentazione e nuova parete retrattile.

Per quanto concerne il **nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei** sono state eseguite le opere di demolizione e bonifica dell'area ex Molina/ex Cartotecnica ed ottenuto il Permesso a costruire. A tutt'oggi siamo nella fase di definizione e scelta dell'Impresa a cui affidare le opere. La situazione

attuale del mercato, già accennata in precedenza, causata prima dalla pandemia, successivamente dalle distorsioni legate al superbonus e ultimamente dall'aumento dei prezzi delle materie prime a seguito del conflitto in Ucraina, ci ha costretto a dilatare i tempi decisionali in merito.

**Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari:** Nel 2021 si è continuato nella politica intrapresa negli anni precedenti di ridurre le spese cosiddette COPAL, che negli anni passati erano state tutte a carico dei soci assegnatari, inserendole invece (alcune totalmente altre parzialmente) come spese a carico Cooperativa e che hanno portato un **risparmio totale per i Soci assegnatari di euro 76.840,00**. Le voci totalmente a carico Coop a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Consulenze (Fiscalista), Revisioni contabili Ria Grant Thornton, Revisione Lega, infortuni cumulativa C.d.A., Responsabilità civile verso terzi C.d.A., Tutela legale C.d.A., revisione legale dei conti, Contributi associativi Legacoop. Quelle parzialmente (20%) a carico Coop sempre a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Spese Personale Amministrativo per salari e stipendi, Oneri Sociali verso INPS e INAIL, assicurazione Coopersalute e trattamento di fine rapporto. Anche i compensi agli Amministratori, sono rimasti interamente a carico Coop.

### Condizioni operative e sviluppo dell'attività nel tempo del COVID-19

Anche durante il 2021 la pandemia da "Covid-19" ha dilagato creando non pochi problemi all'interno della comunità.

Nel nostro caso:

- Aumento delle richieste di dilazione canoni di assegnazione
- Organizzazione dell'ufficio con predisposizione di un piano di prenotazione per tutte le operazioni allo sportello
- Aggiornamenti costanti ai soci tramite sito internet e pagina facebook e locandine affisse in tutte le bacheche e ad ogni portone
- Garanzia dei servizi essenziali delle pulizie (con prodotti specifici disinfettanti)
- Necessità di sanificazione e disinfestazione antibatterica virucida periodica nei quartieri e negli uffici
- Fornitura DPI e gel igienizzanti ai dipendenti
- Sospensione di tutte le attività sociali nei locali della Cooperativa

Altra conseguenza del COVID-19 è stata quella relativa all'Assemblea che, come lo scorso anno, non potrà essere effettuata in presenza ma sarà effettuata mediante il ricorso del delegato.

Nonostante si sia reso necessario ridurre le occasioni di contatto sociale, limitando l'esposizione ai fattori di rischio il CDA ha continuato la sua attività con cadenza regolare e senza mai interruzioni spostando le riunioni di confronto e i Consigli di Amministrazione su piattaforma informatica.

Tornando ai temi più giuridici e tecnici del bilancio ribadiamo che ai sensi dell'art. 2428 l'attività viene svolta nella sede di Cormano, in via Molinazzo, 6 e negli edifici sociali.

Sotto il profilo giuridico la nostra cooperativa non esercita alcun controllo né direttamente e neppure indirettamente verso altre società.

### Prospettiva della continuità della cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, 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 Vittoria costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, noi diciamo: di servizi per i soci.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio ai principi contabili, in particolare il n. 11, è obbligato 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. Ci saranno sicuramente conseguenze soprattutto per le unità immobiliari commerciali che abbiamo concesso in locazione.

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 sua lunga storia ultracentenaria della cooperativa.

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

In materia di ammissione dei nuovi soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società (principio della porta aperta).

Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci.

I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta.

Il Consiglio di Amministrazione continua ad essere impegnato nella 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. Tale ricognizione risponde alle pretese degli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico) che in sede di ispezione ove hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico è stato chiesto il commissariamento della cooperativa.

I Soci iscritti al 31/12/2020 erano 1548 mentre i Soci iscritti al 31/12/2021 erano 1614.

### Ristori

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.

### Andamento della gestione

Il tema dell'andamento della gestione è già stato affrontato nella prima parte della presente relazione.

### L'attività caratteristica

Il CDA si è impegnato affinché gli immobili sociali continuassero a mantenere uno standard di qualità che possa consentire ai soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di bellezza

Nell'anno che è passato, il processo di assegnazione è continuato con vigore: abbiamo infatti assegnato 15 alloggi e 15 Box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2021, sono state effettuate 20 ristrutturazioni prima di procedere con l'assegnazione.

NUMERO TOTALE ALLOGGI RISTRUTTURATI 2020						NUMERO TOTALE ALLOGGI RISTRUTTURATI 2021					
12						20					
ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE		ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE	
4	2	2	1	6	1	9	4	2	2	9	2
MOLINAZZO	2		1	MOLINAZZO	1	MOLINAZZO	4		0	MOLINAZZO	2
PAPA GIOVANNI	4		0	PAPA GIOVANNI	1	PAPA GIOVANNI	3		1	PAPA GIOVANNI	2
LEOPARDI	0		0	LEOPARDI	0	LEOPARDI	1		0	LEOPARDI	0
MATTEOTTI PARINI	0		1	MATTEOTTI PARINI	3	MATTEOTTI PARINI	1		1	MATTEOTTI PARINI	4
ERP	0		0	ERP	1	ERP	0		0	ERP	1
COSTO TOTALE RISTRUTTURAZIONI 2020						COSTO TOTALE RISTRUTTURAZIONI 2021					
€ 152.167,40						€ 275.067,66					
ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE		ALLOGGI RISTRUTTURATI TOTALMENTE		IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE		ALLOGGI RISTRUTTURATI PARZIALMENTE	
€ 122.101,03		€ 10.638,00		€ 19.428,37		€ 257.968,48		€ 2.820,00		€ 14.279,18	
MOLINAZZO	€ 30.711,75	€ 9.797,00		MOLINAZZO	€ 12.488,40	MOLINAZZO	€ 110.261,75	€ 0,00	MOLINAZZO	€ 3.340,00	
PAPA GIOVANNI	€ 31.021,68	€ 0,00		PAPA GIOVANNI	€ 1.500,00	PAPA GIOVANNI	€ 83.572,19	€ 2.120,00	PAPA GIOVANNI	€ 2.423,00	
LEOPARDI	€ 38.090,40	€ 0,00		LEOPARDI	€ 0,00	LEOPARDI	€ 40.398,45	€ 0,00	LEOPARDI	€ 0,00	
MATTEOTTI PARINI	€ 22.277,20	€ 841,00		MATTEOTTI PARINI	€ 4.153,97	MATTEOTTI PARINI	€ 23.736,09	€ 700,00	MATTEOTTI PARINI	€ 7.781,18	
ERP	€ 0,00	€ 0,00		ERP	€ 1.286,00	ERP	€ 0,00	€ 0,00	ERP	€ 735,00	
COSTO RISTRUTTURAZIONI AL MQ 2020 (solo ristrutturazioni complete)						COSTO RISTRUTTURAZIONI AL MQ 2021 (solo ristrutturazioni complete)					
524,82						578,49					
MOLINAZZO				403,04		MOLINAZZO				417,45	
PAPA GIOVANNI				563,01		PAPA GIOVANNI				454,19	
LEOPARDI				571,07		LEOPARDI				605,67	
MATTEOTTI PARINI				612,79		MATTEOTTI PARINI				521,67	

\* in alcuni appartamenti non effettuata la sostituzione dei serramenti

### Gestione finanziaria.

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità dei soci prestatori. Inoltre, una parte della liquidità disponibile è stata investita in polizze assicurative a capitale garantito.

### Soci morosi

Il Consiglio di Amministrazione non è insensibile ai bisogni e/o difficoltà rappresentati dai soci.

Tuttavia, come abbiamo più volte ribadito, il C.d.A. ha il dovere di tutelare gli interessi di tutti i soci e non solo

di uno o di pochi. In anni passati siamo stati obbligati ad adire le vie legali nei confronti degli assegnatari morosi che non sono inadempienti per effettive situazioni di difficoltà e di bisogno, coi quali si stabilisce sempre insieme un piano di rientro che tuteli sia il socio moroso che la cooperativa, ma perché convinti che con la cooperativa “si può”.

**Quest’anno, nonostante la situazione economica difficile, fortunatamente non ci siamo trovati in queste condizioni**, segno che la nostra base sociale è costituita da soci operatori che condividono i principi mutualistici e solidaristici che ci danno forza di andare avanti così come succede da oltre un secolo.

### **Il prestito sociale e le garanzie per i soci**

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, anche quest’anno, un incremento passando da euro 12.956.840 Al 31/12/2020 ad euro 14.395.289 al 31/12/2021.

Questo grazie alla fiducia dimostrata dai Soci che hanno percepito che La Vittoria offre tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, senza contare che la principale garanzia per tutti è indubbiamente costituita dal nostro rilevante patrimonio immobiliare.

Da ciò si evince che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio della cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili ammontante a Euro 26.201.402,00 al 31/12/2021, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei soci.

La cooperativa impiega inoltre le somme raccolte tra i soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.

La liquidità supera abbondantemente il 30% previsto ed è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei soci prestatori, l'indice reale di gestione finanziaria è inoltre all'interno dei limiti ammessi ed è adeguato alle disposizioni in vigore.

Vista la situazione si può tranquillamente affermare che La Vittoria garantisce adeguatamente tutti i Soci che depositano i propri risparmi in cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

### **Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società – Articolo 2545 c.c.**

Nel corso delle verifiche periodiche e della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione il Collegio Sindacale ha potuto constatare, e ne dà atto, 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 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 i Comuni.
- 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 destinati 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 Banca d'Italia la nota integrativa contiene il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria che risulta 0,85 ed è pertanto un ottimo risultato.

**Sintesi del bilancio (dati in Euro)**

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	2.086.110	2.223.510	3.027.626
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	783.758	734.921	698.543
Reddito operativo (Ebit)	812.646	732.661	654.744
Utile (perdita) d'esercizio	316.333	318.393	196.831
Attività fisse	35.634.300	35.520.286	34.775.724
Patrimonio netto complessivo	26.201.402	25.892.526	25.578.072
Posizione finanziaria netta	(10.668.916)	(8.538.367)	(8.166.028)

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
valore della produzione	4.068.369	2.122.734	2.501.431
margine operativo lordo	783.758	734.921	698.543
Risultato prima delle imposte	386.245	335.981	273.584

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

**Principali dati economici**

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi netti	1.918.471	2.088.756	(170.285)
Costi esterni	975.748	1.202.031	(226.283)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>942.723</b>	<b>886.725</b>	<b>55.998</b>
Costo del lavoro	158.965	151.804	7.161
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>783.758</b>	<b>734.921</b>	<b>48.837</b>
Ammortam. svalutaz. ed altri accantonamenti	138.751	137.014	1.737
<b>Risultato Operativo</b>	<b>645.007</b>	<b>597.907</b>	<b>47.100</b>
Proventi non caratteristici	167.639	134.754	32.885
Proventi e oneri finanziari	(426.401)	(396.680)	(29.721)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>386.245</b>	<b>335.981</b>	<b>50.264</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>386.245</b>	<b>335.981</b>	<b>50.264</b>
Imposte sul reddito	69.912	17.588	52.324
<b>Risultato netto</b>	<b>316.333</b>	<b>318.393</b>	<b>(2.060)</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ROE netto	0,01	0,01	0,01
ROE lordo	0,01	0,01	0,01
ROI	0,02	0,02	0,02
ROS	0,42	0,35	0,22

**Principali dati patrimoniali**

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	295	394	(99)
Immobilizzazioni materiali nette	35.321.574	35.369.451	(47.877)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	299.552	137.482	162.070
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>35.621.421</b>	<b>35.507.327</b>	<b>114.094</b>
Rimanenze di magazzino	2.795.888	813.629	1.982.259
Crediti verso Clienti	127.490	42.411	85.079
Altri crediti	363.683	318.648	45.035
Ratei e risconti attivi	7.043	5.686	1.357
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.294.104</b>	<b>1.180.374</b>	<b>2.113.730</b>
Debiti verso fornitori	309.779	509.996	(200.217)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	173.588	110.604	62.984
Altri debiti	146.239	246.539	(100.300)
Ratei e risconti passivi	866.514	854.952	11.562
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.496.120</b>	<b>1.722.091</b>	<b>(225.971)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>1.797.984</b>	<b>(541.717)</b>	<b>2.339.701</b>
Trattam. di fine rapporto di lavoro subord.	98.682	87.173	11.509
Debiti tributari e previd. (oltre l'eserc. Succ.)			
Altre passività a medio e lungo termine	450.405	447.544	2.861
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>549.087</b>	<b>534.717</b>	<b>14.370</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>36.870.318</b>	<b>34.430.893</b>	<b>2.439.425</b>
Patrimonio netto	(26.201.402)	(25.892.526)	(308.876)
Posiz. finanz. netta a medio lungo termine	(3.452.763)	(3.747.033)	294.270
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.216.153)	(4.791.334)	(2.424.819)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(36.870.318)</b>	<b>(34.430.893)</b>	<b>(2.439.425)</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società cooperativa.

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Margine primario di struttura	(9.432.898)	(9.627.760)	(9.197.652)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,73	0,74
Margine secondario di struttura	(5.418.169)	(5.333.051)	(5.427.903)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,85	0,84

### Principali dati finanziari

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

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	6.461.884	8.446.888	(1.985.004)
Denaro e altri valori in cassa	8.838	4.080	4.758
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>6.470.722</b>	<b>8.450.968</b>	<b>(1.980.246)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.002.764</b>		<b>1.002.764</b>

Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)	14.395.289	12.956.840	1.438.449
Quota a breve di finanziamenti	294.350	285.462	8.888
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>14.689.639</b>	<b>13.242.302</b>	<b>1.447.337</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(7.216.153)</b>	<b>(4.791.334)</b>	<b>(2.424.819)</b>
Quota a lungo di finanziamenti	3.465.642	3.759.992	(294.350)
Crediti finanziari	(12.879)	(12.959)	80
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(3.452.763)</b>	<b>(3.747.033)</b>	<b>294.270</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(10.668.916)</b>	<b>(8.538.367)</b>	<b>(2.130.549)</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	0,49	0,59	0,52
Liquidità secondaria	0,67	0,64	0,59
Indebitamento	0,73	0,70	0,62
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,84	0,85	0,84

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa 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 l'ambiente e al personale.

#### Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

#### Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### Investimenti

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

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		23.424
Altri beni		4.709

### Attività di ricerca e sviluppo

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

### **Rapporti con imprese controllate, collegate e consorelle**

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate e collegate, Con la ultimazione dei lavori e delle assegnazioni degli alloggi realizzati nell'area ex Siai Lerici si sono conclusi i rapporti con la cooperativa consorella con la quale è stato condiviso l'intervento mentre ora, per il nuovo intervento di via Galileo Galilei la Cooperativa procede in assoluta autonomia.

### **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 fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

#### **Rischio di credito**

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia essendo per la maggior parte riferita ai soci della cooperativa.

Non vi sono attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità.

#### **Rischio di liquidità**

Non vi è alcun rischio di liquidità, così come dimostra la centenaria attività della Cooperativa. Gli impieghi delle risorse finanziarie non espongono la Cooperativa a particolari rischi né di liquidità né di mercato.

### **Informazioni ai sensi D.Lgs. n. 14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa)**

Come previsto dal D.Lgs n.14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa) la Cooperativa ha adottato un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura della cooperativa anche in funzione di eventuali, seppur per noi improbabili, manifestazioni della crisi d'impresa, con conseguente assunzione delle idonee iniziative.

Il Consiglio di amministrazione con la collaborazione degli organi di controllo interni,, allo scopo di monitorare l'andamento dell'attività e di individuare tempestivamente gli improbabili segnali di crisi, tiene monitorata la gestione economica e quella finanziaria per evidenziare situazioni sospette.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La crisi sanitaria da Covid-19, ancorché sia al termine lo stato di emergenza legale, continua a produrre i suoi effetti sulla salute, sulla economia, e sui rapporti sociali in Italia come nel resto del mondo.

L'invasione russa dell'Ucraina provoca, oltre alle paure e alle preoccupazioni, anche pesanti conseguenze economiche che tutti i paesi dell'Unione europea, e non solo, devono fronteggiare con attenzione e competenza per la salvaguardia dell'occupazione, degli investimenti programmati con il PNRR, della salute delle persone e delle imprese.

In particolare,

- in merito alla gestione finanziaria si osserva il significativo aumento rispetto al bilancio precedente;
- in merito alla gestione economica si osserva la sostanziale tenuta per effetto del mantenimento dei livelli dei canoni di godimento.
- in merito alla gestione patrimoniale si osserva in continuo e sistematico incremento patrimoniale, il miglioramento delle condizioni del patrimonio immobiliare.

Nel corso del corrente esercizio siamo impegnati sia sul fronte del settore della proprietà divisa con l'acquisto degli immobili ex Molina e della proprietà indivisa con i probabili interventi da Superbonus 110% che consentiranno di migliorare le condizioni energetiche di alcuni edifici.

#### **Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008**

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 e 576/75.

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 OMI dell'Agenzia delle entrate il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi anche se abbiamo considerato solo il 70% dei predetti valori minimi.

La cooperativa non ha ritenuto di dover ulteriormente rivalutare gli immobili sociali in base alle successive leggi intervenute in materia.

La cooperativa con la collaborazione del nostro storico consulente effettua regolarmente un *impairment test* al fine di verificare che le attività in bilancio siano iscritte ad un valore non superiore a quello effettivamente recuperabile, comparando il valore di libro dei propri immobili, in particolare, con quello di mercato, ottenuto utilizzando le valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate.

Nel 2021 l'*impairment test* non ha evidenziato perdite durevoli di valore per immobili pertanto non si è proceduto a nessuna svalutazione.

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.

I dati relativi alle rivalutazioni eseguite sono i seguenti:

<b>Riepilogo rivalutazioni</b>					
Beni	Rivalutazioni di legge			rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	RISERVA PER RIV. L.72/83	RISERVA PER RIV. L.576/75	RISERVA DI RIVALUT. D.L. 185/2008		
Fabbricati	<b>909.337</b>	<b>70.250</b>	<b>19.845.347</b>		<b>20.824.934</b>

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Flavio Motta*

# **COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOCIETA' COOPERATIVA**

Sede in CORMANO VIA MOLINAZZO 6  
Registro Imprese di n. - C.F. 03526890151  
R.E.A. di n. - Partita IVA 03526890151

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO**

### **ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI ai sensi dell'art. 2429 comma 2 del Codice Civile**

Signori Soci ,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **VIGILANZA**

---

Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Siamo stati opportunamente informati dagli Amministratori, durante le riunioni svolte secondo le modalità stabilite dallo Statuto, sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, per quanto attiene soprattutto le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio, assicurandoci che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi con la Società, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Aziendale.

Abbiamo scambiato informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo approfondito la nostra conoscenza della struttura organizzativa della Società e vigilato, per quanto di nostra competenza, sulla sua adeguatezza, relativamente alla quale non abbiamo osservazioni da formulare.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza 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 rispettive funzioni, l'esame dei documenti aziendali ovvero l'analisi dei risultati del lavoro svolto dal soggetto incaricato della revisione legale e in merito non abbiamo osservazioni da formulare.

Abbiamo riscontrato l'adeguatezza del sistema di controllo interno e vigilato sull'attività svolta dai preposti al medesimo, particolarmente attraverso incontri periodici con i responsabili delle funzioni di Internal Audit; sono state esaminate le attività svolte dalla citata funzione ed i report dalla stessa prodotti, valutando altresì la congruità di eventuali azioni correttive proposte e l'effettiva applicazione delle medesime da parte delle entità organizzative interessate.

Al presente Collegio non è pervenuta alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

## **BILANCIO D'ESERCIZIO**

---

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo demandata al Collegio Sindacale la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile

## **CONCLUSIONI**

---

Il Collegio Sindacale, a conclusione del suo esame, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal revisore legale dei conti contenute nell'apposita relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa, né vi sono obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

CORMANO, il 15 aprile 2022

Il Collegio Sindacale

dottor Nicola Palmieri

dottor Francesco Morabito

dottor Paolo Sacconi

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

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

T +39 02 3314809  
F +39 02 33104195

*Ai Soci della  
Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa  
Via Molinazzo, 6  
20032 Cormano (MI)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

## **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per

l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

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

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

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

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

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

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

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

Gli amministratori della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2021, 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 La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso delle attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

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

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 15 aprile 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi  
Socio

