

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	28849.96 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100513

# Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<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	197	295
Totale immobilizzazioni immateriali	197	295
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	35.323.389	35.245.166
4) altri beni	9.823	13.765
5) immobilizzazioni in corso e acconti	14.360	62.643
Totale immobilizzazioni materiali	35.347.572	35.321.574
<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	298	12.879
Totale crediti verso altri	298	12.879
Totale crediti	298	12.879
Totale immobilizzazioni finanziarie	844	13.425
Totale immobilizzazioni (B)	35.348.613	35.335.294
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	3.487.172	2.795.888
Totale rimanenze	3.487.172	2.795.888
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	217.378	127.490
esigibili oltre l'esercizio successivo	80.306	92.743
Totale crediti verso clienti	297.684	220.233
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	281.572	274.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.096	66.362
Totale crediti tributari	289.668	341.182
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.073.849	88.863
esigibili oltre l'esercizio successivo	130.056	139.901
Totale crediti verso altri	1.203.905	228.764
Totale crediti	1.791.257	790.179
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	1.844.836	1.002.764
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.844.836	1.002.764
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	4.556.530	6.461.884
3) danaro e valori in cassa	4.162	8.838
Totale disponibilità liquide	4.560.692	6.470.722

Totale attivo circolante (C)	11.683.957	11.059.553
D) Ratei e risconti	57.209	7.043
Totale attivo	47.089.779	46.401.890
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	28.850	26.932
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	5.340.212	5.033.204
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-	(1)
Totale altre riserve	-	(1)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	356.236	316.333
Totale patrimonio netto	26.550.232	26.201.402
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	123.886	160.199
Totale fondi per rischi ed oneri	123.886	160.199
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	88.344	98.682
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.044.051	14.395.289
Totale debiti verso soci per finanziamenti	15.044.051	14.395.289
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	297.018	294.350
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.169.803	3.465.642
Totale debiti verso banche	3.466.821	3.759.992
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	563.552	309.779
Totale debiti verso fornitori	563.552	309.779
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	691	691
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	691	691
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	148.380	162.779
Totale debiti tributari	148.380	162.779
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.181	10.809
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.181	10.809
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.078	145.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	302.609	290.206
Totale altri debiti	341.687	435.754
Totale debiti	19.575.363	19.075.093
E) Ratei e risconti	751.954	866.514
Totale passivo	47.089.779	46.401.890

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.117.756	1.918.471
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	691.284	1.982.259
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	5.294	16.284
altri	176.472	151.355
Totale altri ricavi e proventi	181.766	167.639
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.990.806</b>	<b>4.068.369</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.762	5.180
7) per servizi	1.728.940	2.892.669
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	115.379	117.024
b) oneri sociali	29.202	29.257
c) trattamento di fine rapporto	15.838	12.156
e) altri costi	528	528
Totale costi per il personale	160.947	158.965
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98	98
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	139.715	138.653
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.914	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	144.727	138.751
14) oneri diversi di gestione	128.055	60.158
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.168.431</b>	<b>3.255.723</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	822.375	812.646
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	8.893	6.864
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	11.010	9.973
Totale proventi diversi dai precedenti	11.010	9.973
Totale altri proventi finanziari	19.903	16.837
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	420.199	443.238
Totale interessi e altri oneri finanziari	420.199	443.238
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(400.296)</b>	<b>(426.401)</b>
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	422.079	386.245
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	65.843	69.912
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	65.843	69.912
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>356.236</b>	<b>316.333</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	356.236	316.333
Imposte sul reddito	65.843	69.912
Interessi passivi/(attivi)	400.296	426.401
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	4.745	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	827.120	812.646
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	15.838	12.156
Ammortamenti delle immobilizzazioni	139.813	138.751
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.427)	(646)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	154.224	150.261
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	981.344	962.907
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(691.284)	(1.982.259)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(77.451)	(93.745)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	253.773	(200.217)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(50.166)	(1.357)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(114.560)	11.562
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.027.511)	(405.050)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.707.199)	(2.671.066)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(725.855)	(1.708.159)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(400.296)	(426.401)
(Imposte sul reddito pagate)	(71.053)	102.244
(Utilizzo dei fondi)	(61.062)	-
Totale altre rettifiche	(532.411)	(324.157)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.258.266)	(2.032.316)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(165.712)	(90.776)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	7.836	80
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(842.072)	(1.002.764)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(999.948)	(1.093.460)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.668	8.888
Accensione finanziamenti	648.762	1.438.449
(Rimborso finanziamenti)	(295.839)	(294.350)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(7.406)	(7.457)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	348.185	1.145.530
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.910.029)	(1.980.246)

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.461.884	8.446.888
Danaro e valori in cassa	8.838	4.080
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.470.722	8.450.968
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.556.530	6.461.884
Danaro e valori in cassa	4.162	8.838
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.560.692	6.470.722

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,  
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 356.236.

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

Il conflitto russo-ukraino, divampato in piena Europa nel mese di febbraio 2022, ha comportato un notevole innalzamento dei costi delle materie prime.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

## **Principi di redazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In 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 rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le 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%
Attrezzatura varia	15%

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

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

### Crediti

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

### Debiti

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

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

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

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

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

### Ratei e risconti

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

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

### Partecipazioni

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

### Fondi per rischi e oneri

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

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

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

### Fondo TFR

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

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

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
197	295	(98)

#### 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	37.517	37.517
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.222	37.222
Valore di bilancio	295	295
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	98	98
Totale variazioni	(98)	(98)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.321	37.321
Valore di bilancio	197	197

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
35.347.572	35.321.574	25.998

#### 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	16.722.365	101.674	62.643	16.886.682
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.302.133	87.909	-	2.390.042
Valore di bilancio	35.245.166	13.765	62.643	35.321.574
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	213.929	66	(48.283)	165.712

<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	135.706	4.008	-	139.715
<b>Totale variazioni</b>	78.223	(3.942)	(48.283)	25.998
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	16.936.295	101.522	14.360	17.052.177
<b>Rivalutazioni</b>	20.824.934	-	-	20.824.934
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.437.840	91.699	-	2.529.539
<b>Valore di bilancio</b>	35.323.389	9.823	14.360	35.347.572

Il dettaglio relativo agli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.974.341	2.945.258	29.083
Bar via Molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6	624.673	624.673	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.496.797	1.433.394	63.403
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi	8.109.705	8.079.970	29.735
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	10.837.679	10.811.881	25.797
Mo via Molinazzo n. 12 - box	1.968.890	1.968.890	0
Ufficio di via Giovanni XXIII	111.781	111.781	0
Fabbricati in diritto di superficie	5.784.882	5.718.970	65.911
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie	-272.127	-226.765	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-247.450	-228.710	-18.740
Fondo ammortamento fabbricati	-1.918.263	-1.846.659	-71.604
<b>Totale</b>	<b>35.323.389</b>	<b>35.245.166</b>	<b>78.223</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.

#### 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 2022 ammonta ad € 9.337.

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

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

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

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a € 31.018.

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

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

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

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a € 42.865.

**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 € 72.596. Gli importi sono stati o verranno erogati con le seguenti modalità:

Rata	1 rata 2022	2 rata 2023	3 rata 2024	4 rata 2025	5 rata 2026
Importo	14.519	14.519	14.519	14.519	14.519

L'importo di € 72.596 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 2022 ammonta a € 14.519.

**Ristrutturazioni alloggi 2022** – Interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni – fornitura e installazione serramenti negli alloggi ristrutturati.

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a € 5.294.

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2022 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	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 31.12.2021	32.943
<b>Costo totale al 31.12.2022</b>	<b>32.943</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2021	-29.544

Descrizione	Importo
Quota ammortamento 2022	558
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2022</b>	<b>-30.102</b>
<b>Valore netto</b>	<b>2.841</b>

### Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2021	6.509
<b>Costo totale al 31.12.2022</b>	<b>6.509</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2021	-5.207
Quota ammortamento 2022	521
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2022</b>	<b>-5.728</b>
<b>Valore netto</b>	<b>781</b>

### Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2021	29.623
Rivalutazione cespiti	115
Acquisto cespiti	229
Dismissione per furto	-727
<b>Costo totale al 31.12.2022</b>	<b>29.239</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2021	-22.761
Dismissione per furto	-219
Quota ammortamento 2022	2.336
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2022</b>	<b>-24.878</b>
<b>Valore netto</b>	<b>4.361</b>

### Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2021	32.600
Acquisto cespiti	232
<b>Costo totale al 31.12.2022</b>	<b>32.832</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2021	-30.398
Quota ammortamento 2022	594
<b>Fondo ammortamento totale al 31.12.2022</b>	<b>-30.992</b>
<b>Valore netto</b>	<b>1.840</b>

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
844	13.425	(12.581)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	1.062	1.062
Svalutazioni	516	516
Valore di bilancio	546	546
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	1.062	1.062
Svalutazioni	516	516
Valore di bilancio	546	546

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	12.879	(12.581)	298	298
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	12.879	(12.581)	298	298

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	298	298
<b>Totale</b>	298	298

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	298

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	298
<b>Totale</b>	<b>298</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.487.172	2.795.888	691.284

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	2.795.888	691.284	3.487.172
<b>Totale rimanenze</b>	<b>2.795.888</b>	<b>691.284</b>	<b>3.487.172</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.791.257	790.179	1.001.078

### 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	220.233	77.451	297.684	217.378	80.306	23.225
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	341.182	(51.514)	289.668	281.572	8.096	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	228.764	975.141	1.203.905	1.073.849	130.056	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>790.179</b>	<b>1.001.078</b>	<b>1.791.257</b>	<b>1.572.799</b>	<b>218.458</b>	<b>23.225</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	22.681
Crediti v/clienti commerciali	17.697
Crediti v soci per conguaglio	33.001
Crediti v/s Passepartout conguaglio	628

Descrizione	Importo
Crediti per acqua calda e fredda a consumo	30.264
Credito v/soci per integrazione canone saldo terreno	9.489
Crediti v soci cong. Riscaldamento	70.306
Crediti v/soci per recupero videocitofoni	24.288
Crediti v/soci PA CPI e Area verde	10.617
Cambiali attive e all'incasso	5.288
Fondo svalutaz. Crediti	- 6.882
<b>Totale entro 12 mesi</b>	<b>217.378</b>
Oltre 12 mesi	
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni	39.407
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni	23.225
Crediti v/soci per recupero videocitofoni oltre 12 mesi	17.674
<b>Totale oltre 12 mesi</b>	<b>80.306</b>
<b>Totale</b>	<b>297.684</b>

I crediti tributari, al 31/12/2022, sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Crediti v/erario per ritenute	1.013
Ires a credito in dichiaraz.	106.894
Acconti irap	7.567
Crediti per contributi detraz. risparmio en	58.266
Iva conto erario	107.832
<b>Totale</b>	<b>281.572</b>
Oltre 12 mesi	
Cred per contrib detraz risp en- oltre 12	8.096
<b>Totale</b>	<b>8.096</b>
<b>Totale</b>	<b>289.668</b>

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

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Credito sanificazione DPI (anno di riferimento 2020)	212		14/01/2022
Ritenute di acconto lavoratori autonomi		212	14/01/2022
Trattamento integrativo legge 21/2020 (codice tributo 1701)	460		16/06/2022
Irpef su lavoratori dipendenti e assimilati		460	16/06/2022
Ristrutturazioni alloggi - Fattura Edisis 2211 del 16/12 /2022	7.583		20/12/2022
Ristrutturazioni alloggi - sconto in fattura ecobonus		7.583	20/12/2022
Ristrutturazioni alloggi - Fattura Edisis 2212 del 16/12 /2022	6.713		28/12/2022
Ristrutturazioni alloggi - sconto in fattura ecobonus		6.713	28/12/2022
Incentivi GSE	72.596		31/03/2022
Immobile Papa Giovanni XXIII 20		72.596	31/03/2022
Credito per contributi detrazione risparmio energetico	58.266		31/10/2022
Erario per ritenute di acconto	1.566		31/10/2022
Acconto irap	5.873		31/10/2022

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati	Data
Credito/erario per ires	2.513		31/10/2022
Irap a debito		5.873	31/10/2022
Ires a debito		62.345	31/10/2022
<b>Totale</b>	<b>155.783</b>	<b>155.783</b>	

I crediti verso altri comprendono:

Descrizione	Importo
Crediti v/posta per affrancatrice	961
Crediti verso eredi	1.200
Crediti verso eredi oltre 12 mesi	768
Fornitori per note di cred. Da ric.	104
Credito v/inail	40
Fornitori c/anticipi	1.000.120
Acc.to condominio Via Leopardi 18	2.770
Acc.to condominio Via Cesare Battisti 52	1.932
Crediti vs Gse per incentivi entro 12 m	66.721
Crediti vs Gse per incentivi oltre 12 m	129.289
<b>Totale</b>	<b>1.203.905</b>

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	297.684	297.684
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	289.668	289.668
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.203.905	1.203.905
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.791.257</b>	<b>1.791.257</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. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2021	3.168	3.168
Utilizzo nell'esercizio	1.200	1.200
Accantonamento esercizio	4.914	4.914
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>6.882</b>	<b>6.882</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.844.836	1.002.764	842.072

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Altri titoli non immobilizzati</b>	1.002.764	842.072	1.844.836
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	1.002.764	842.072	1.844.836

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.

Il valore delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni è composto da:

Descrizione	31/12/2022
Cont.capitalizzazione polizza 123/33631	508.998
BTP	347.415
Cont. Capitalizzazione BpmVita	490.000
Cont.capitalizzazione p.vita 315/86236	498.424
<b>Totale</b>	<b>1.844.836</b>

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.560.692	6.470.722	(1.910.030)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	6.461.884	(1.905.354)	4.556.530
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	8.838	(4.676)	4.162
<b>Totale disponibilità liquide</b>	6.470.722	(1.910.030)	4.560.692

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

## **Ratei e risconti attivi**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
57.209	7.043	50.166

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	713	493	1.206
<b>Risconti attivi</b>	6.330	49.673	56.003
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	7.043	50.166	57.209

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

Descrizione	Importo
Locazione telefoni 1 trim 2023	974
Noleggio affrancatrice quota 2023	216
Licenza Office 2022	428
Contratto adobe 2023	780
Licenza Google	146
Fatturazione elettronica anni successivi (spazio FED)	2.783
Risconti attivi su premi assicurativi	50.676
Ratei attivi su interessi	1.206
	<b>57.209</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
26.550.232	26.201.402	348.830

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	26.932	-	2.479	561		28.850
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-	-		20.824.934
Riserva legale	5.033.204	-	307.008	-		5.340.212
Altre riserve						
Varie altre riserve	(1)	1	-	-		-
Totale altre riserve	(1)	1	-	-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	316.333	-	-	316.333	356.236	356.236
Totale patrimonio netto	26.201.402	1	309.487	316.894	356.236	26.550.232

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	28.850	B	28.850
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B	20.824.934
Riserva legale	5.340.212	A,B	5.340.212
Totale	26.193.996		26.193.996
Quota non distribuibile			26.193.996

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

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	24.902	4.724.295	20.824.936	318.393	25.892.526
Altre variazioni					
incrementi	2.479	308.909			311.388

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
decrementi	449		3	318.393	318.845
Risultato dell'esercizio precedente				316.333	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	26.932	5.033.204	20.824.933	316.333	26.201.402
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			1		1
Altre variazioni					
incrementi	2.479	307.008			309.487
decrementi	561			316.333	316.894
Risultato dell'esercizio corrente				356.236	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	28.850	5.340.212	20.824.934	356.236	26.550.232

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	5.340.212
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>26.165.146</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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
123.886	160.199	(36.313)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	160.199	160.199
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Utilizzo nell'esercizio	36.313	36.313
Totale variazioni	(36.313)	(36.313)
<b>Valore di fine esercizio</b>	123.886	123.886

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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



La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'Ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

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

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

### I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

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

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

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

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	28.850
C	III. Riserva di rivalutazione	20.824.934
D	IV. Riserva legale	5.340.212
K	IX. Utile d'esercizio 97%	345.549
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>26.539.545</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>79.618.635</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 15.044.051, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

Nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali superasse il triplo del patrimonio, ma non il quintuplo, si renderebbe necessario che almeno il 30% del prestito sociale fosse assistito da garanzia personale o garanzia reale finanziaria oppure che la cooperativa aderisse a un sistema di garanzie dei prestiti promosso dall'associazione di rappresentanza, che però non esiste.

### I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

### L'indice di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

## Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI				
	Patrimonio netto		26.539.545	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestito sociale			
4	verso banche	3.169.803		
6	acconti	-		
	Fondi	212.231		
14	Altri debiti	302.609		
	Totale debiti medio/lunghi		3.684.642	
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/l</b>		<b>30.224.187</b>	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	197		
	II - Materiali	35.347.572		
	III finanziarie	844		
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>35.348.613</b>	
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,86</b>	<b>&lt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 0,86$  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 cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2018	2019	2020	2021	2022
Prestito sociale	10.675.483	11.346.378	12.956.840	14.395.289	15.044.051
n. soci	1.598	1.528	1.548	1.614	1.682
n. soci ammessi nell'anno	39	71	55	96	96
n. soci receduti nell'anno	19	141	35	30	28

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 15.044.051 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 4.513.215.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 10.530.836.

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

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		26.539.545
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	70% dei prestiti non vincolati	10.530.836	
4	verso banche	3.169.803	
	Fondi	212.231	
6	acconti	-	
14	Altri debiti	302.609	
	Totale debiti medio/lunghi		14.215.478
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>40.755.023</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	197	
	II - Materiali	35.347.572	
	III finanziarie	844	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>35.348.613</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>1,15 &gt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 1,15$  quindi  $> 1$ , quindi un indice estremamente positivo.

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, dal 1/1/2022 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 31/12/2021	14.395.289
Versamenti del periodo	1.827.858
Interessi capitalizzati	214.995
Prelievi	( 1.394.091)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>15.044.051</b>

I debiti tributari al 31/12/2022 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/irap	7.542
Erario c/ires	58.301
Erario per r.a. Lav. Autonomi	260
Erario c/irpef	4.105
Debiti per ra su prest.soc.	76.099
Addizionale regionale	860
Addizionale comunale	421
Imposta sostitutiva tfr	791
<b>Totale</b>	<b>148.380</b>

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, pari a Euro 3.466.821, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale.

Gli altri debiti al 31/12/2022 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti verso dipendenti	30.622
Debiti verso soci per capitale e somme da rimborsare	2.827
Debiti verso soci per libretti chiusi	1.737
Debiti v/condomini	3.784
Debiti v/Stato per rimborso cashback	57
Deposito cauzionale - Passepartou	996
Dep.cauzionale Caffè Molinazzo	8.250
Debiti v/soci c/ costruzione sociale	167.332
Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi	113.519
Debiti v/soci c/cauzione box	11.822
Debiti v/soci cauzioni da rimborsare	689
Debiti v/aspiranti soci	52
<b>Totale</b>	<b>341.687</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	15.044.051	15.044.051
Debiti verso banche	3.466.821	3.466.821
Debiti verso fornitori	563.552	563.552
Debiti rappresentati da titoli di credito	691	691
Debiti tributari	148.380	148.380
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.181	10.181
Altri debiti	341.687	341.687
<b>Debiti</b>	<b>19.575.363</b>	<b>19.575.363</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		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	15.044.051	15.044.051
Debiti verso banche	3.466.821	3.466.821	-	3.466.821
Debiti verso fornitori	-	-	563.552	563.552
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	691	691
Debiti tributari	-	-	148.380	148.380
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.181	10.181
Altri debiti	-	-	341.687	341.687
<b>Totale debiti</b>	<b>3.466.821</b>	<b>3.466.821</b>	<b>16.108.542</b>	<b>19.575.363</b>

Le garanzie sono le seguenti:

Nelle garanzie al 31/12/2022 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
	15.044.051
<b>Totale</b>	<b>15.044.051</b>

## **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
751.954	866.514	(114.560)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	4.972	(900)	4.072
<b>Risconti passivi</b>	861.541	(113.659)	747.882
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	866.514	(114.560)	751.954

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

Descrizione	Importo
Ratei oneri differiti dipendenti	3.969
Interessi passivi depositi cauzionali	103
Risconti passivi contributi pubblici SACC	662.859
Risconti passivi ammortamento terreno via Leopardi	72.121
Detrazioni	8.096
Risconti passivi canoni	4.806
	<b>751.954</b>

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

Non sono presenti al 31/12/2022 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 72.121 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 € 662.859 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.990.806	4.068.369	(1.077.563)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.117.756	1.918.471	199.285
Variazioni rimanenze prodotti	691.284	1.982.259	(1.290.975)
Altri ricavi e proventi	181.766	167.639	14.127
<b>Totale</b>	<b>2.990.806</b>	<b>4.068.369</b>	<b>(1.077.563)</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	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	973.443	945.804	27.639
Canone di godimento box	101.914	100.111	1.803
Locazioni commerciali	57.974	57.013	961
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	9.347	9.209	139
Arrotondamenti	51	63	- 12
Rimborsi diversi	124	62	62
Rec.spese gestione depositi	2.151	2.406	- 255
Recupero spese riscaldamento	273.948	202.226	71.722
Recupero energia elettrica	35.351	22.684	12.668
Recupero spese acqua	133.812	97.781	36.031
Recupero gest.ascensori	28.730	24.414	4.316
Recupero manut.alloggi	41.425	12.231	29.194
Recupero manut.alloggi-box	8.735	4.583	4.153
Recupero gest.fosse biologiche	10.641	12.027	- 1.386
Recupero gest.giardini e cancelli	22.537	18.625	3.912
Recupero addebiti singoli soci	3.033	2.255	778
Recupero manut. Impianti riscaldamento	6.872	9.448	- 2.576
Recupero manutenzioni varie in ammortamento	53.977	46.593	7.384
Recupero assicurazioni stabili	41.096	40.436	660
Recupero pulizie stabili	122.086	126.054	- 3.969
Recupero rifiuti e p. Carrai	562	562	0
Recup.costi posta straord.	1.176	1.152	24
Recupero spese servizi amministrat.	186.771	181.098	5.674
Recupero imu	2.000	1.635	366
<b>Totale</b>	<b>2.117.756</b>	<b>1.918.471</b>	<b>199.285</b>

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 181.766 vengono di seguito specificati:

Altri ricavi e proventi	31/12/2022	31/12/2021	variazioni	
Rimborsi da assicurazione	19.504	38.517	-	19.013
Rimborso spese iscrizione soci	4.400	5.050	-	650
Sopravvenienze attive	6.874	2.989		3.884
Contributi corsi di formazione	-	1.675	-	1.675
Contributo per detrazioni risp. Energia	58.266	58.266		-
Contributi su via Europa 8 Erp	50.852	45.628		5.224
Ricavi da scambio sul posto Erp	1.383	905		478
Ricupero spese legali	2.570	-		2.570
Rimborso spese int edilizio divisa- cotonificio	32.623	-		32.623
Incentivi Gse	5.294	14.608	-	9.314
<b>Totale</b>	<b>181.766</b>	<b>167.639</b>		<b>14.127</b>

Nel conto di ricavo "Contributi su via Europa 8 ERP" il valore è di € 50.852 e corrisponde alla copertura degli interessi su mutuo pagati nel 2022.

La rimanente parte del contributo ancora da riscontare negli esercizi futuri si trova nella voce Risconti passivi per contributi pubblici per € 662.859.

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 2022 relativa alla detrazione per gli interventi agevolativi realizzati negli anni 2013/2014/2015.

## 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	2.117.756
<b>Totale</b>	<b>2.117.756</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	2.117.756
<b>Totale</b>	<b>2.117.756</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.168.431	3.255.723	(1.087.292)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.762	5.180	582

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi	1.728.940	2.892.669	(1.163.729)
Salari e stipendi	115.379	117.024	(1.645)
Oneri sociali	29.202	29.257	(55)
Trattamento di fine rapporto	15.838	12.156	3.682
Altri costi del personale	528	528	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	98	98	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	139.715	138.653	1.062
Svalutazioni crediti attivo circolante	4.914		4.914
Oneri diversi di gestione	128.055	60.158	67.897
<b>Totale</b>	<b>2.168.431</b>	<b>3.255.723</b>	<b>(1.087.292)</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	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
<b>Costi per proprietà indivisa</b>			
Riscaldamento	288.515	213.014	75.502
Luce e forza motrice	40.028	25.842	14.186
Acqua potabile	55.091	52.808	2.284
Fornitura teleriscaldamento	68.833	39.200	29.633
Ristrutturazioni alloggi	26.733	17.100	9.634
Manutenzione ascensori	26.968	23.145	3.822
Manutenzioni alloggi e box	70.172	55.443	14.728
Manutenzioni in ammortamento	-	45.768	- 45.768
Gestione fosse biologiche	10.830	12.202	- 1.372
Giardini e cancelli	22.915	18.893	4.022
Manutenzioni a carico coop	5.827	14.036	- 8.208
Progetto e d.l. Manut.box	1.260	-	1.260
Costi riaddebitati ai soci	3.044	2.271	774
Manutenzione impianti di riscaldamento	6.969	9.550	- 2.581
Riqualificazione facciate Pa	-	7.728	- 7.728
Videocitofoni	54.050	-	54.050
Assicurazioni stabili	42.996	42.306	690
Pulizie	124.532	128.310	- 3.778
Indennita' posta straordinaria	1.176	1.152	24
Acqua potabile ufficio	175	240	- 65
Energia elettrica ufficio	5.401	2.981	2.419
Riscaldamento ufficio	5.462	4.106	1.356
Telefoniche	3.246	3.679	- 433
Servizi internet	5.058	4.291	768
Manutenzioni contrattuali	5.088	5.080	8

Manutenzioni varie	1.215	1.492	-	277
Legali	20.090	42.598	-	22.508
Consulenze e prestazioni	28.417	18.826		9.590
Revisioni bilancio	6.856	6.822		34
Revisione legale dei conti	2.212	2.288	-	76
Revisione lega	1.964	1.964		-
Postali	1.526	2.509	-	983
Assicurazioni	6.899	7.765	-	866
Pulizie ufficio	5.400	5.580	-	180
Spese bancarie	2.816	1.312		1.503
Varie	23	37	-	15
Elaborazione paghe	2.652	2.685	-	33
Assistenza software	14.843	13.366		1.477
Amministrative	877	1.721	-	843
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	199	3.166	-	2.967
Compenso collegio sindacale	14.560	14.560		-
Buoni pasto	4.063	4.667	-	604
Compensi amministratori	40.000	40.000		-
Contributi inps amministratori	7.136	7.082		54
Locale via Cesare Battisti 52	1.540	993		547
Spese per convegni corsi di formazione	-	1.835	-	1.835
<b>Costi per proprietà divisa-Lotto 1° cotonificio</b>				-
Opere urbanizzazione	-	311.056	-	311.056
Appalto edile	338.110	-		338.110
Acquisto terreno/fabbricato	-	1.000.000	-	1.000.000
Opere extra capitolato	89.218	-		89.218
Costi promozionali e pubblicitari	840	-		840
Fidejussioni	2.482	3.239	-	757
Altri oneri accessori	-	205.892	-	205.892
Appalto e demolizioni	-	208.447	-	208.447
Appalto bonifiche terreni	29.005	-		29.005
Prestazioni tecniche	73.655	28.294		45.361
Progettazione	21.914	158.826	-	136.912
Consulenze legali e notarili	13.801	3.425		10.376
Altre prestazioni professionali	3.364	2.550		814
Spese generali e varie	47.799	37.352		10.447
Imposte ipotecarie/catastali	318	23.178	-	22.860
<b>Costi per proprietà divisa-Lotto 2° via Cesare Barristi</b>				
Appalto edile	62.482	-		62.482
Prestazioni tecniche professionali	2.387	-		2.387
Progettazione	5.909	-		5.909
<b>Totale</b>	<b>1.728.940</b>	<b>2.892.669</b>	<b>-</b>	<b>1.163.729</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	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.583	1.417	165
Abbonamenti	407	407	-
Omaggi	4.822	-	4.822
Tassa rifiuti e Cosap	720	570	150
Imposta di registro	200	1.200	- 1.000
Imposta di bollo	505	6	499
Cciaa	1.673	523	1.151
Multe e ammende	0	1.535	- 1.535
Imu	42.029	40.650	1.379
Attività sociali	814	1.554	- 740
Contributo ass. Alcab	10.000	10.000	-
Perdite su crediti	-	38	- 38
Iva indetraibile	-	995	- 995
Spese tecniche non concluse	62.643	-	62.643
Sopravvenienze passive	2.659	1.262	1.396
<b>Totale</b>	<b>128.055</b>	<b>60.158</b>	<b>67.897</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(400.296)	(426.401)	26.105

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	8.893	6.864	2.029
Proventi diversi dai precedenti	11.010	9.973	1.037
(Interessi e altri oneri finanziari)	(420.199)	(443.238)	23.039
<b>Totale</b>	<b>(400.296)</b>	<b>(426.401)</b>	<b>26.105</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>	120.645
<b>Altri</b>	299.553

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Totale</b>	420.199

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	118.145	118.145
Sconti o oneri finanziari	2.500	2.500
Interessi su finanziamenti	293.259	293.259
Altri oneri su operazioni finanziarie	6.294	6.294
Arrotondamento	1	1
<b>Totale</b>	<b>420.199</b>	<b>420.199</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.894	3.894
Altri proventi	16.009	16.009
<b>Totale</b>	<b>19.903</b>	<b>19.903</b>

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
65.843	69.912	(4.069)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	65.843	69.912	(4.069)
IRES	58.301	62.345	(4.044)
IRAP	7.542	7.567	(25)
<b>Totale</b>	<b>65.843</b>	<b>69.912</b>	<b>(4.069)</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 {da inserire ove rilevante}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	422.079	
Onere fiscale teorico (%)	24	101.299
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	973.741	
Costi relativi agli immobili	928.592	
Imu e altre imposte indeducibili	42.029	
Interessi passivi eccedenti 0,90	177.320	
Telefoniche	398	

Descrizione	Valore	Imposte
Altri costi indeducibili	62.643	
Sopravvenienze passive e perdite	2.659	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	2.513	
Accantonamento f.do svalut crediti	3.421	
Ammortamenti indeducibili	124.207	
<b>Totale</b>	<b>2.317.523</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	<b>0</b>	
Canoni di godimento soci	(973.443)	
57% Utile dell'esercizio	(203.055)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(33.232)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(146.660)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobil.	(971.488)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR 3b	(109.118)	
Imu immobili strumentali	(20.396)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(39.291)	
Totale	(2.496.683)	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	<b>0</b>	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Imponibile fiscale	242.919	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		58.301

## Determinazione dell'imponibile IRAP

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	115.379
Compensi erogati agli amministratori	78.000
Reddito imponibile IRAP	193.379
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	7.542

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	31/12/2022	31/12/2021
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	47.136	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 dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.068
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>9.068</b>

### 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	654	2,58
Azioni	1.052	25,82
<b>Totale</b>	<b>1.706</b>	<b>28.850</b>

I soci alla data del 31/12/2022 sono 1.682.

La differenza di 24 tra il numero delle azioni totali e il numero dei soci è dovuta alla presenza di alcuni soci con più azioni.

Tutti i soci hanno diritto di voto e il voto vale 1.

## 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 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 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 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.

	Importo
di cui reali	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

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

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

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

Come sotto specificate:

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 € 103.033. 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 31/01 /2022 31/01/2022	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 /2022	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	€ 14.519 valuta accreditato 31/03 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
n.4	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 42.865 valuta accreditato 01/08 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
n.5	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 1.170 valuta accreditato 31/01 /2022	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	€ 2.387 valuta accreditato 31/01 /2022	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	€ 1.737 Valuta accreditato 30/11 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 103.033.			

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	356.236
30% a riserva legale	Euro	106.871
3% ai fondi mutualistici	Euro	10.687
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	238.678

## 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	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%
ESERCIZIO	2022	2.117.756	100%	2.051.122	96,85%	66.634	3,15%

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

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Sede in via Molinazzo 6- 20032 CORMANO (MI) Cod. Fisc. e P.IVA 03526890151

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100513 sezione: edilizie di abitazione



## Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Signore Socie e signori Soci,

il Bilancio chiuso al 31/12/2022, che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 356.236 al netto delle imposte.

### Premessa

Anche quest'anno riteniamo doveroso iniziare questa relazione nel ricordo dei nostri Soci scomparsi anche a causa del coronavirus. Oltre a questo, quando sembrava riuscissimo ad uscire dalla situazione negativa contingente provocata dalla pandemia, prima 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, poi le congiunture economiche sia internazionali sia nazionali, hanno causato un'impennata dei costi delle materie prime che hanno a sua volta incrementato il costo della vita, in cui noi tutti siamo stati nostro malgrado, coinvolti. Il Consiglio di Amministrazione ha cercato in tutti i modi possibili di attenuare l'impatto socio economico per tutto ciò che è di nostra competenza. Inoltre ringraziamo tutti i dipendenti e collaboratori della Cooperativa che hanno dimostrato un grande senso di responsabilità, gestendo con disciplina, attenzione ed impegno le fasi più critiche dell'emergenza.

Quest'anno la buona notizia è quella che finalmente saremo in grado di svolgere l'Assemblea dei Soci in presenza, dopo diversi anni in cui, causa pandemia, non si era riusciti a fare. Questo lo consideriamo un primo passo verso un ritorno alla normalità, che ci auguriamo possa diventare tale anche per gli aspetti economici di cui accennato in precedenza.

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 2022, sulle prospettive e sulle opportunità che si apriranno allo sviluppo della Cooperativa nei prossimi esercizi.

### Risultanze del bilancio 2022 e eventi di rilievo

Come già detto, il risultato dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 356.236 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:

- In ordine alle nuove costruzioni che si realizzeranno in Via Battisti/Cotonificio, con la situazione che attualmente consiste nell'avvenuta realizzazione parziale col raggiungimento del secondo piano fuori terra. Sempre in ordine alle nuove costruzioni, a marzo 2023 è stato stipulato il mutuo fondiario per 5.600.000,00 euro per potere finanziare tale opera.
- Risoluzione delle 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. Accordo con tutte le parti coinvolte (Professionisti, Imprese, Condominio e relativi condomini) per la risoluzione della controversia.

- Capitolo Superbonus, cosiddetto 110%: Avevamo inizialmente pianificato un intervento di efficientamento per i quartieri Papa Giovanni XXIII e Parini affidando (nel 2021) incarico ad un professionista per la verifica di fattibilità e a seguito del risultato positivo, stipulando, a luglio 2021, il contratto con la Società Lohman (ora Lombardi) per tale realizzazione. L'impresa Lombardi non ha poi rispettato gli impegni presi, non ha dato inizio ai lavori nei tempi pattuiti e chiesto modifiche al contratto che avrebbero stravolto l'impianto stesso degli accordi che ovviamente non sono stati accettati. I lavori fortunatamente non sono iniziati anche se ad oggi non si è ancora giunti ad una risoluzione definitiva della controversia poiché l'impresa ha preferito lasciare pendente la situazione senza volere trovare un accordo di chiusura consensuale del contratto. Sempre in relazione a questo aspetto, il Tecnico da loro incaricato, ci ha chiamato in causa ed è in corso un'azione legale da parte sua nei nostri confronti con richiesta di risarcimento danni per importi insensati. La Cooperativa con i propri legali ha respinto le predette pretese, motivando punto per punto ogni singolo aspetto.
- Esclusione Soci: un socio moroso, nonostante la nostra volontà di andargli incontro, in quanto non rispettava nessun piano di rientro ha costretto il C.d.A di deliberarne l'esclusione.
- Dimissione di uno dei nostri dipendenti "storici" con conseguente ricambio con una nuova risorsa, all'interno dei nostri uffici.

Per gli immobili di nostra proprietà nel 2022 sono state effettuate le seguenti lavorazioni:

#### **Molinazzo 12**

E' stato eseguito il risanamento dei balconi come negli anni precedenti, con il ripristino della pavimentazione di n.4 balconi e del ripristino di n.2 plafoni balconi. E' stata eseguita una manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante, nuove piantumazione zona area giochi e messa a dimora di nuove essenze.

#### **Leopardi 7**

E' stata eseguita la nuova pavimentazione di passaggio al piano interrato verso area box.

Sono stati sostituiti n.2 giochi a molla nell'area giochi

#### **Matteotti 1**

E' stato installato un combinatore telefonico sugli impianti ascensore delle scale A-E su indicazione dell'ente certificatore. E' stato sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni. E' stata eseguita la manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante

#### **Papa Giovanni 20**

E' stata eseguita una manutenzione straordinaria delle aree verdi mediante potatura di alcune piante

E' stato sostituito l'intero impianto citofonico esistente con un nuovo impianto videocitofonico completo di nuove targhe esterne, nuovi apparecchi video interni e di centralino in portineria

#### **Europa 8**

E' stata presentata pratica di rinnovo CPI in scadenza nel 2022.

Sempre sugli immobili di nostra proprietà i lavori invece previsti per il 2023 sono:

#### **Molinazzo 12**

Risanamento dei balconi come negli anni precedenti, nei quali si procederà con il ripristino della pavimentazione di n.4 balconi

Ripristino della linea vita presente in copertura

#### **Leopardi 7**

Sostituzione lampade corsello box

Manutenzione straordinaria autoclave

Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante

#### **Matteotti 1**

Sostituzione porta C.T.

Manutenzione straordinaria aree verdi con messa a dimora nuove essenze e modifica impianto irrigazione

#### **Papa Giovanni 20**

Manutenzione straordinaria area giochi mediante sostituzione parti usurate dei giochi a molla

Manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura delle piante

#### **Europa 8**

Installazione aspiratore locale rifiuti

Per quanto concerne il nuovo intervento a Cormano via Cesare Battisti – Galileo Galilei sono state appaltate le opere di realizzazione del nuovo intervento “Residenza Cotonificio” all’impresa Fama Costruzioni srl i cui lavori sono iniziati nel mese di luglio dello scorso anno. Al momento in cui scriviamo, le opere sono state realizzate fino al secondo piano fuori terra e la previsione è che i lavori abbiano termine a fine anno 2024. Per quanto riguarda le assegnazioni, sono stati firmati 16 contratti preliminari di acquisto su 40 appartamenti disponibili per quanto riguarda il c.d. Lotto 1, corrispondente alla nuova costruzione (40 appartamenti e 40 box).

Per quanto riguarda invece il Lotto 2, che corrisponde alla parte in ristrutturazione del caseggiato già esistente, le unità immobiliari che risulteranno dalla ristrutturazione saranno 3 appartamenti a piano terra più 7 box nel piano interrato. Al momento in cui scriviamo hanno avuto inizio anche questi lavori che termineranno a fine anno 2023, ma che in ogni caso saranno definitivamente venduti a chiusura di tutti i lavori (fine 2024) causa unica zona di cantiere con il Lotto 1.

#### **Riduzione delle spese COPAL a carico Soci assegnatari:**

Nel 2022 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 81.229,00 **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 e compensi componenti CDA.

**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.

#### **Condizioni operative e sviluppo dell’attività**

Anche durante il 2022 la situazione economica causata prima dalla pandemia da “Covid-19” e poi dall’impennata dei costi, ha causato non pochi problemi all’interno della comunità.

Nel nostro caso:

Una situazione costante relativa alle richieste di dilazione canoni di assegnazione, che ci consente tra l’altro di andare incontro ai Soci in difficoltà che dimostrano di volere rispettare gli impegni presi.

Per il quartiere di via Europa 8, che per convenzione con regione Lombardia prevede l’adeguamento del canone legato alle variazioni dei prezzi su base ISTAT, il CdA ha deciso, anche senza conferma di accettazione da parte di Regione Lombardia da cui siamo in attesa di risposta, **di bloccare tali aumenti per tutto il 2023.**

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

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.

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 31/12/2022 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 in qualche cooperativa hanno riscontrato soci con i quali non vi era scambio mutualistico, è stato chiesto addirittura il commissariamento della cooperativa.

I Soci iscritti al 31/12/2021 erano 1614 mentre i Soci iscritti al 31/12/2022 erano 1682.

**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 25 alloggi e 12 Box. Complessivamente, per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, nel corso del 2022, sono state effettuate 9 ristrutturazioni prima di procedere con l'assegnazione.

**Gestione finanziaria.**

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie sono stati in parte investite, come da oggetto Sociale Statutario, nelle nuove costruzioni, in parte investita in polizze assicurative a capitale garantito, in BTP e in parte disponibili anche per ogni eventuale necessità dei soci prestatori.

**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".

Nel 2022, nostro malgrado, ci siamo trovati nelle condizioni di adire per le vie legali con un Socio, e un'altra volta in questi primi mesi del 2023.

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

Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, anche quest'anno, un incremento passando da euro 14.395.289 al 31/12/2021 ad euro 15.044.051 al 31/12/2022.

Questo grazie alla fiducia dimostrata dai Soci che hanno compreso e sono consapevoli 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 e ammontante ad Euro 26.550.232,00 al 31/12/2022, 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 il 30% suggerito dalla nostra associazione di rappresentanza 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.

### Criteria 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.

### Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	2.117.756	1.918.471	2.088.756
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	896.908	807.257	754.221
Margine operativo netto (MON o Ebit)	752.181	668.506	617.207
Utile (perdita) d'esercizio	356.236	316.333	318.393
Attività fisse	35.567.071	35.634.300	35.520.286
Patrimonio netto complessivo	26.550.232	26.201.402	25.892.526
Posizione finanziaria netta	(10.372.075)	(8.683.862)	(8.538.367)

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

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	2.990.806	4.068.369	2.122.734
margine operativo lordo	896.908	807.257	754.221
Risultato prima delle imposte	422.079	386.245	335.981

### Principali dati economici

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite	2.117.756	1.918.471	199.285
Produzione interna	691.284	1.982.259	(1.290.975)
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	46.270	22.239	24.031
<b>Valore della produzione operativa (VP)</b>	<b>2.855.310</b>	<b>3.922.969</b>	<b>(1.067.659)</b>

Costi esterni operativi	1.734.702	2.897.849	(1.163.147)
Costo del personale	160.947	158.965	1.982
Oneri diversi tipici	62.753	58.898	3.855
<b>Costo della produzione operativa</b>	<b>1.958.402</b>	<b>3.115.712</b>	<b>(1.157.310)</b>
<b>Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)</b>	<b>896.908</b>	<b>807.257</b>	<b>89.651</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	144.727	138.751	5.976
<b>Margine Operativo netto (MON o EBIT)</b>	<b>752.181</b>	<b>668.506</b>	<b>83.675</b>
Risultato dell'area finanziaria	(400.296)	(426.401)	26.105
<b>Risultato corrente</b>	<b>351.885</b>	<b>242.105</b>	<b>109.780</b>
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	70.194	144.140	(73.946)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>422.079</b>	<b>386.245</b>	<b>35.834</b>
Imposte sul reddito	65.843	69.912	(4.069)
<b>Risultato netto</b>	<b>356.236</b>	<b>316.333</b>	<b>39.903</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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE	1,34	1,21	1,23
ROI	1,95	1,81	1,79
ROS	35,52	34,85	29,55

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	197	295	(98)
Immobilizzazioni materiali nette	35.347.572	35.321.574	25.998
Partecipazioni ed altre immobilizz. finanziarie	219.302	312.431	(93.129)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>35.567.071</b>	<b>35.634.300</b>	<b>(67.229)</b>
Rimanenze di magazzino	3.487.172	2.795.888	691.284
Crediti verso Clienti	217.378	127.490	89.888
Altri crediti	1.355.421	363.683	991.738
Ratei e risconti attivi	57.209	7.043	50.166
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>5.117.180</b>	<b>3.294.104</b>	<b>1.823.076</b>
Debiti verso fornitori	563.552	309.779	253.773
Debiti tributari e previdenziali	158.561	173.588	(15.027)
Altri debiti	39.769	146.239	(106.470)
Ratei e risconti passivi	751.954	866.514	(114.560)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>1.513.836</b>	<b>1.496.120</b>	<b>17.716</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>3.603.344</b>	<b>1.797.984</b>	<b>1.805.360</b>
Trattamento di fine rapp. di lavoro subord.	88.344	98.682	(10.338)
Altre passività a medio e lungo termine	426.495	450.405	(23.910)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>514.839</b>	<b>549.087</b>	<b>(34.248)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>38.655.576</b>	<b>36.883.197</b>	<b>1.772.379</b>
Patrimonio netto	(26.550.232)	(26.201.402)	(348.830)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(3.169.505)	(3.452.763)	283.258
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(8.935.541)	(7.216.153)	(1.719.388)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(38.655.278)</b>	<b>(36.870.318)</b>	<b>(1.784.960)</b>

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

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

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	(9.016.839)	(9.432.898)	(9.627.760)
Quoziente primario di struttura	0,75	0,74	0,73
Margine secondario di struttura	(5.332.197)	(5.418.169)	(5.333.051)
Quoziente secondario di struttura	0,85	0,85	0,85

### Principali dati finanziari

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Disponibilità liquide	4.560.692	6.470.722	(1.910.030)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	1.844.836	1.002.764	842.072
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 m)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	297.018	294.350	2.668
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	15.044.742	14.395.981	648.761
Debiti per leasing finanziario correnti			
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(8.936.232)</b>	<b>(7.216.845)</b>	<b>(1.719.387)</b>
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	3.169.803	3.465.642	(295.839)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	(1.733.960)	(1.998.625)	264.665
Debiti per leasing finanziario non correnti			
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(1.435.843)</b>	<b>(1.467.017)</b>	<b>31.174</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(10.372.075)</b>	<b>(8.683.862)</b>	<b>(1.688.213)</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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	0,48	0,49	0,59
Liquidità secondaria	0,68	0,67	0,64
Indebitamento	0,74	0,73	0,70
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,85	0,84	0,85

### 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:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	213.929
Altri beni	66

### **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, controllanti e consorelle**

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con imprese controllate e collegate. Per il nuovo intervento di via Cesare Battisti/via Cotonificio 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**

Superata l'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", si sono poste a livello nazionale e internazionale le problematiche attinenti al conflitto militare russo/ucraino e, contestualmente, in modo più generalizzato, quelle connesse all'approvvigionamento delle risorse energetiche, con conseguente sviluppo di un tasso d'inflazione a doppia cifra, come non si vedeva ormai più da alcuni decenni.

**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 2022 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
Fabbricati	Riserva per riv. L.72/83	Riserva per riv. L.576/75	Riserva di Rivalut. D.L. 185/2008		
	909.337	70.250	19.845.347		20.824.934

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione  
*Flavio Motta*

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

Sede in CORMANO VIA MOLINAZZO 6  
Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi - C.F. 03526890151  
R.E.A. n. 3578 - Partita IVA 03526890151

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

Signori Soci,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria società cooperativa al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la relazione, che evidenzia un risultato di esercizio di euro 356.236.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge.

Il Collegio Sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla norma 3.8 delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della corrispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale del bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

### **VIGILANZA**

---

Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato della società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei soci, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione.

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 31/12/2022, 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.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "Il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa Edificatrice La Vittoria società cooperativa al 31.12.2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

CORMANO, il 15 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

dottor Nicola Palmieri

Presidente

dottor Francesco Morabito

dott.ssa Silvia Vailati

**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 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

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

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli amministratori della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2022, 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 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

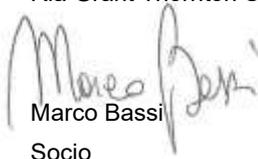
##### ***Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione***

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

Milano, 14 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi  
Socio