

COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	30631.56 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	98	197
Totale immobilizzazioni immateriali	98	197
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	35.387.283	35.323.389
4) altri beni	8.775	9.823
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	14.360
Totale immobilizzazioni materiali	35.396.058	35.347.572
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	546	546
Totale partecipazioni	546	546
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	346	298
Totale crediti verso altri	346	298
Totale crediti	346	298
Totale immobilizzazioni finanziarie	892	844
Totale immobilizzazioni (B)	35.397.048	35.348.613
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	7.054.336	3.487.172
Totale rimanenze	7.054.336	3.487.172
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.741	217.378
esigibili oltre l'esercizio successivo	116.765	80.306
Totale crediti verso clienti	175.506	297.684
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	313.417	281.572
esigibili oltre l'esercizio successivo	93.636	8.096
Totale crediti tributari	407.053	289.668
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	870.953	1.073.849
esigibili oltre l'esercizio successivo	71.904	130.056
Totale crediti verso altri	942.857	1.203.905
Totale crediti	1.525.416	1.791.257
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.849.747	1.844.836
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.849.747	1.844.836
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.617.784	4.556.530
3) danaro e valori in cassa	5.080	4.162
Totale disponibilità liquide	1.622.864	4.560.692

Totale attivo circolante (C)	13.052.363	11.683.957
D) Ratei e risconti	12.044	57.209
Totale attivo	48.461.455	47.089.779
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	30.632	28.850
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	5.685.936	5.340.212
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	97.343	356.236
Totale patrimonio netto	26.638.845	26.550.232
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	90.262	123.886
Totale fondi per rischi ed oneri	90.262	123.886
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	98.274	88.344
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.400.991	15.044.051
Totale debiti verso soci per finanziamenti	14.400.991	15.044.051
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	303.619	297.018
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.277.373	3.169.803
Totale debiti verso banche	3.580.992	3.466.821
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.293.678	-
Totale acconti	1.293.678	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	329.512	563.552
esigibili oltre l'esercizio successivo	216.805	-
Totale debiti verso fornitori	546.317	563.552
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	691
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	691
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	151.711	148.380
Totale debiti tributari	151.711	148.380
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.135	10.181
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.135	10.181
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	171.536	39.078
esigibili oltre l'esercizio successivo	754.568	302.609
Totale altri debiti	926.104	341.687
Totale debiti	20.910.928	19.575.363
E) Ratei e risconti	723.146	751.954
Totale passivo	48.461.455	47.089.779

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.048.698	2.117.756
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.567.165	691.284
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	5.294
altri	150.898	176.472
Totale altri ricavi e proventi	150.898	181.766
Totale valore della produzione	5.766.761	2.990.806
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.939	5.762
7) per servizi	4.668.357	1.728.940
9) per il personale		
a) salari e stipendi	141.124	115.379
b) oneri sociali	36.742	29.202
c) trattamento di fine rapporto	10.457	15.838
e) altri costi	481	528
Totale costi per il personale	188.804	160.947
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98	98
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	141.395	139.715
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.996	4.914
Totale ammortamenti e svalutazioni	155.489	144.727
14) oneri diversi di gestione	114.298	128.055
Totale costi della produzione	5.132.887	2.168.431
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	633.874	822.375
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	7.620	8.893
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	18.216	11.010
Totale proventi diversi dai precedenti	18.216	11.010
Totale altri proventi finanziari	25.836	19.903
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	495.590	420.199
Totale interessi e altri oneri finanziari	495.590	420.199
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(469.754)	(400.296)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	164.120	422.079
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	66.777	65.843
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	66.777	65.843
21) Utile (perdita) dell'esercizio	97.343	356.236

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	97.343	356.236
Imposte sul reddito	66.777	65.843
Interessi passivi/(attivi)	469.754	400.296
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	2.709	4.745
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	636.583	827.120
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	10.458	15.838
Ammortamenti delle immobilizzazioni	141.493	139.813
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(48)	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(527)	(1.427)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	151.376	154.224
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	787.959	981.344
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.567.164)	(691.284)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	122.178	(77.451)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(17.235)	253.773
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	45.165	(50.166)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(28.808)	(114.560)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.023.921	(1.027.511)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.421.943)	(1.707.199)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(633.984)	(725.855)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(469.754)	(400.296)
(Imposte sul reddito pagate)	(65.346)	(71.053)
(Utilizzo dei fondi)	(33.624)	(61.062)
Totale altre rettifiche	(568.724)	(532.411)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.202.708)	(1.258.266)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(189.880)	(165.712)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(2.709)	7.836
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.004.911)	(842.072)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.197.500)	(999.948)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.601	2.668
Accensione finanziamenti	107.570	648.762
(Rimborso finanziamenti)	(643.060)	(295.839)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(8.730)	(7.406)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(537.619)	348.185

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.937.827)	(1.910.029)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.556.530	6.461.884
Danaro e valori in cassa	4.162	8.838
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.560.692	6.470.722
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.617.784	4.556.530
Danaro e valori in cassa	5.080	4.162
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.622.864	4.560.692

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 97.343.

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:

L'inflazione, ma soprattutto il ridotto potere di acquisto dei salari, degli stipendi e delle pensioni dei soci ha impoverito il bilancio familiare nonostante le promesse errate e/o non mantenute a livello politico.

La cooperativa, come di consueto non ha concorso all'appesantimento dei bilanci familiari dei soci.

Il conflitto iniziato il 24 febbraio 2022, con l'invasione Russa della Ucraina, continua con instancabile bombardamento di scuole, case, fabbriche e morte dei civili oltre che dei militari.

In Palestina, dopo il tragico e violento attacco di Hamas del 7 ottobre 2023, ha avuto inizio un feroce e sproporzionato attacco di Israele, ancora in corso e che, nonostante gli appelli di tutti i paesi democratici non accenna ad una tregua né tanto meno ad una fine del massacro di donne, anziani e bambini.

Contano fino ad ora 33 mila morti. Ma si tratta di un dato certamente errato perché non sono contati tutti i palestinesi morti sotto le macerie dei palazzi distrutti.

Un aspetto che merita di essere ricordato, perché di una crudeltà inaccettabile: molti bambini muoiono di fame, perché non fanno arrivare gli aiuti provenienti dall'Europa e dagli Stati Uniti, si tratta di una crudeltà bestiale, Netanyahu non ha pietà dei bambini. Stiamo vivendo un periodo molto strano, orribile, assurdo.

Il Papa, solo il Papa ha la forza di ripetere di abbandonare le armi e per l'Ucraina dice spesso che “serve il coraggio di negoziare”. “La parola negoziare è una parola coraggiosa”.

Abbiamo però la speranza che le guerre finiscano presto e che si riprenda in tutto il mondo la pace, la democrazia, la giustizia e la libertà.

I problemi non mancano neppure nel nostro paese, con le violenze nelle nostre città, le malattie e la fame: basta guardare le lunghe code di persone, anche milanesi, nei luoghi in cui l'OSF (Opera di San Francesco per i Poveri) distribuisce pasti, abiti, medicinali, visite mediche e assistenza. Oppure l'Associazione Pane Quotidiano dove le file delle persone si allungano ogni giorno che passa.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Nei casi in cui la compensazione 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 e art. 2423-bis C.c)

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

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

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

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

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

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

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

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

In 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 31/12/2023, 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
98	197	(99)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.321	37.321
Valore di bilancio	197	197
Variazioni nell'esercizio		
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(1)	(1)
Ammortamento dell'esercizio	98	98
Totale variazioni	(99)	(99)
Valore di fine esercizio		
Costo	37.517	37.517
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.419	37.419
Valore di bilancio	98	98

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
35.396.058	35.347.572	48.486

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	16.936.295	101.522	14.360	17.052.177
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.437.840	91.699	-	2.529.539
Valore di bilancio	35.323.389	9.823	14.360	35.347.572

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	199.600	4.640	(14.360)	189.880
Ammortamento dell'esercizio	135.706	5.688	-	141.395
Totale variazioni	63.894	(1.048)	(14.360)	48.486
Valore di fine esercizio				
Costo	17.135.895	105.629	-	17.241.524
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.573.546	96.854	-	2.670.400
Valore di bilancio	35.387.283	8.775	-	35.396.058

Il dettaglio relativo agli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	3.013.959	2.974.341	39.618
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	1.539.047	1.496.797	42.250
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi	8.227.437	8.109.705	117.732
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	10.837.679	0
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	5.784.882	0
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie 1° su 85	-317.489	-272.127	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-266.190	-247.450	-18.740
Fondo ammortamento fabbricati	-1.989.867	-1.918.263	-71.604
Totale	35.387.283	35.323.389	63.894

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
Importo	9.337	9.337	9.337	9.337	9.337

Il contributo ricevuto nel 2023 ammonta ad € 9.337.

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 2023 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 2023 ammonta a € 14.519.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

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

Mobili e arredi

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2022	32.943
Costo totale al 31.12.2023	32.943
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2022	-30.102
Quota ammortamento 2023	558
Fondo ammortamento totale al 31.12.2023	-30.660
Valore netto	2.283

Macchine d'ufficio

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2022	6.509
Acquisto cespiti	3.553
Costo totale al 31.12.2023	10.062
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2022	-5.728
Quota ammortamento 2023	1.392
Fondo ammortamento totale al 31.12.2023	-7.119
Valore netto	2.943

Personal Computer e accessori

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2022	29.239
Acquisto cespiti	939
Cessione cespiti	-1.066
Costo totale al 31.12.2023	29.112
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2022	-24.878
Cessione cespiti	-533
Quota ammortamento 2023	2.535
Fondo ammortamento totale al 31.12.2023	-26.880
Valore netto	2.232

Attrezzatura varia

Descrizione	Importo
Costo storico	
Saldo al 31.12.2022	32.832
Acquisto cespiti	682
Costo totale al 31.12.2023	33.514
Fondo ammortamento	
Saldo al 31.12.2022	-30.992
Quota ammortamento 2023	1.203
Fondo ammortamento totale al 31.12.2023	-32.195
Valore netto	1.319

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
892	844	48

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	1.062	1.062
Svalutazioni	516	516
Valore di bilancio	546	546
Valore di fine esercizio		
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	298	48	346	346
Totale crediti immobilizzati	298	48	346	346

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	346	346
Totale	346	346

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	346

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	346
Totale	346

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
7.054.336	3.487.172	3.567.164

Si tratta di un nuovo intervento edilizio in via Galileo Galilei e Cesare Battisti a Cormanò, 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	3.487.172	3.567.164	7.054.336
Totale rimanenze	3.487.172	3.567.164	7.054.336

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.525.416	1.791.257	(265.841)

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	297.684	(122.178)	175.506	58.741	116.765	41.681
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	289.668	117.385	407.053	313.417	93.636	50.470
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.203.905	(261.048)	942.857	870.953	71.904	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.791.257	(265.841)	1.525.416	1.243.111	282.305	92.151

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	33.847
Crediti v/clienti commerciali	9.945
Crediti per acqua calda e fredda a consumo	463
Credito v/soci le integrazione canone saldo terreno	9.632
Crediti v/soci per recupero videocitofoni	18.530
Cambiali attive e all'incasso	1.088
Fondo svalutazione crediti	- 14.764
Totale entro 12 mesi	58.741
Oltre 12 mesi	

Descrizione	Importo
Crediti v/soci integraz canoni oltre 12 m entro 5 anni	75.084
Crediti v/soci integraz canoni oltre 5 anni	41.681
Totale oltre 12 mesi	116.765
Totale	175.506

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

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Crediti v/erario per ritenute	566
Ires a credito in dichiaraz.	107.872
Acconti irap	7.517
Credito vs erario per irap	25
Crediti per imposta sostitut. Tfr	1.053
Crediti per contributi detraz. risparmio en	15.400
Iva a rimborso	100.000
Iva conto erario	80.984
Totale	313.417
Oltre 12 mesi	
Cred per contrib detraz risp en- oltre 12	43.166
Cred per contrib detraz risp en- oltre 5 anni	50.470
Totale	93.636
Totale	407.053

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 erogazione trattamento integrativo art. 1 c. 4 del DL 5/2/2020 n. 3	102		16/06/2023
Irpef su lavoratori dipendenti e assimilati		102	16/06/2023
Somme a titolo di imposte erariali rimborsate fiscale – art.15, comma 1. Codice tributo 1631	3.875		21/08/2023
Irpef su lavoratori dipendenti e assimilati e addizionali regionali e comunali		3.875	21/08/2023
Somme a titolo di imposte erariali rimborsate fiscale – art.15, comma 1. Codice tributo 1631	2.442		18/09/2023
Irpef su lavoratori dipendenti e assimilati e addizionali regionali e comunali		2.442	18/09/2023
Somme a titolo di imposte erariali rimborsate fiscale – art.15, comma 1. Codice tributo 1631	959		16/10/2023
Irpef su lavoratori dipendenti e assimilati		959	16/10/2023
Credito per contributi detrazione risparmio energetico	57.288		31/10/2023
erario per ritenute di acconto	1.013		31/10/2023
acconto irap	7.542		31/10/2023
irap a debito		7.542	31/10/2023
ires a debito		58.301	31/10/2023
Ristrutturazioni alloggi - Fattura Edisis 305 del 16/2 /2023	6.950		16/02/2023
Ristrutturazioni alloggi - sconto in fattura ecobonus		6.950	16/02/2023
Totale	80.171	80.171	

Il totale dei contributi ricevuti è pari ad euro 80.171.

I **crediti verso altri** comprendono:

Descrizione	Importo
Crediti v/posta per affrancatrice	1.048
Crediti verso eredi	768
Crediti verso altri	4
Fornitori c/anticipi	810.750
Acc.to condominio Via Cesare Battisti 52	999
Crediti vs Gse per incentivi entro 12 m	57.385
Crediti vs Gse per incentivi oltre 12 m	71.904
Totale	942.857

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	175.506	175.506
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	407.053	407.053
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	942.857	942.857
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.525.416	1.525.416

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 31/12/2022	6.882	6.882
Utilizzo nell'esercizio	6.114	6.114
Accantonamento esercizio	13.996	13.996
Saldo al 31/12/2023	14.764	14.764

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.849.747	1.844.836	1.004.911

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.844.836	1.004.911	2.849.747
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.844.836	1.004.911	2.849.747

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

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Cont.capitalizzazione polizza 123/33631	512.369	508.998
BTP	347.415	347.415
Cont. Capitalizzazione BpmVita	490.000	490.000
Time Deposit Fideuram	1.004.249	-
Cont. capitalizzazione p.vita 315/86236	495.714	498.424
Totale	2.849.747	1.844.836

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.622.864	4.560.692	(2.937.828)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.556.530	(2.938.746)	1.617.784
Denaro e altri valori in cassa	4.162	918	5.080
Totale disponibilità liquide	4.560.692	(2.937.828)	1.622.864

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
12.044	57.209	(45.165)

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.206	1.657	2.863
Risconti attivi	56.003	(46.822)	9.181
Totale ratei e risconti attivi	57.209	(45.165)	12.044

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

Descrizione	Importo
Grenke centralino quota 2024	55
Locazione telefoni 1 trim 2024	1.026
Noleggio affrancatrice quota 2024	217
Revisione Lega 2024	1.785
Contr. 10% Revisione Lega 2024	178
Polizza RC CDA	1.900
Contratto Firewall fino a 2026	1.555
Licenza Google	146
Fatturazione elettronica anni successivi (spazio FED)	2.319
Ratei attivi su interessi per ritardato pagamento canoni	2.399
Ratei attivi mancato deposito	464
	12.044

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
26.638.845	26.550.232	88.613

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	28.850	2.221	439	-		30.632
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-	-		20.824.934
Riserva legale	5.340.212	345.724	-	-		5.685.936
Utile (perdita) dell'esercizio	356.236	-	-	(356.236)	97.343	97.343
Totale patrimonio netto	26.550.232	347.945	439	(356.236)	97.343	26.638.845

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	30.632	B	30.632
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B	20.824.934
Riserva legale	5.685.936	A,B	5.685.936
Totale	26.541.502		26.541.502
Quota non distribuibile			26.541.502

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	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 precedente				356.236	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	28.850	5.340.212	20.824.934	356.236	26.550.232

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
Altre variazioni					
incrementi	2.221	345.724			347.945
decrementi	439				439
riclassifiche				(356.236)	(356.236)
Risultato dell'esercizio corrente				97.343	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	30.632	5.685.936	20.824.934	97.343	26.638.845

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	5.685.936
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
	26.510.870

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
90.262	123.886	(33.624)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	123.886	123.886
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	33.624	33.624
Totale variazioni	(33.624)	(33.624)
Valore di fine esercizio	90.262	90.262

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
98.274	88.344	9.930

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	88.344
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	10.458
Altre variazioni	(528)
Totale variazioni	9.930
Valore di fine esercizio	98.274

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
20.910.928	19.575.363	1.335.565

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	15.044.051	(643.060)	14.400.991	14.400.991	-	-
Debiti verso banche	3.466.821	114.171	3.580.992	303.619	3.277.373	2.129.784
Acconti	-	1.293.678	1.293.678	-	1.293.678	-
Debiti verso fornitori	563.552	(17.235)	546.317	329.512	216.805	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	691	(691)	-	-	-	-
Debiti tributari	148.380	3.331	151.711	151.711	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.181	954	11.135	11.135	-	-
Altri debiti	341.687	584.417	926.104	171.536	754.568	314.568
Totale debiti	19.575.363	1.335.565	20.910.928	15.368.504	5.542.424	2.444.352

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo del prestito sociale al 31/12/2023 è pari ad euro 14.400.991 è costituito come segue:

- | | | | |
|---|--------------------------------|------|------------|
| o | Prestiti Sociali vincolati | euro | 0 |
| o | Prestiti Sociali non vincolati | euro | 14.400.991 |

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 2023, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	30.632
B	III. Riserva di rivalutazione	20.824.934
C	IV. Riserva legale	5.685.936
D	IX. Utile d'esercizio 97%	94.422
E	Totale patrimonio netto	26.635.925
F	Limite massimo di raccolta prestito sociale (E X 3)	79.907.774

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 14.400.991, quindi inferiore al limite indicato nella lettera F 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:

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

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	26.635.925	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		

(Pat + Dm/I) / AI				
3	Prestito sociale			
4	verso banche	3.277.373		
6	acconti	1.293.678		
	Fondi	188.536		
14	Altri debiti	314.568		
	Totale debiti medio/lunghi		5.074.154	
A	Totale Pat + Dm/I		31.710.079	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	98		
	II - Materiali	35.396.058		
	III finanziarie	892		
B	Totale AI		35.397.048	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,90	<1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,90$ 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 quasi sempre in aumento, tranne nell'esercizio corrente in cui prelevamenti sono stati maggiori dei versamenti.

Si osservi l'andamento dei prestiti alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2019	2020	2021	2022	2023
Prestito sociale	11.346.378	12.956.840	14.395.289	15.044.051	14.400.991
n. soci	1.528	1.548	1.614	1.682	1.742
n. soci ammessi nell'anno	71	55	96	96	86
n. soci receduti nell'anno	141	35	30	28	26

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

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

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 14.400.991 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 30% pari a euro 4.320.297.
- A medio lungo termine 70% pari a euro 10.080.694.

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

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		26.635.925	
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestito sociale			

(Pat + Dm/I) / AI				
3	70% dei prestiti non vincolati	10.080.694		
4	verso banche	3.277.373		
	Fondi	188.536		
6	acconti	1.293.678		
14	Altri debiti	314.568		
	Totale debiti medio/lunghi		15.154.848	
A	Totale Pat + Dm/I		41.790.772	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	98		
	II - Materiali	35.396.058		
	III finanziarie	892		
B	Totale AI		35.397.048	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,18	>1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,18$ 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 31/12/2022	15.044.051
Versamenti del periodo	1.446.117

Descrizione	Importo
Interessi capitalizzati	215.466
Prelevi	(2.304.643)
Saldo al 31/12/2023	14.400.991

I debiti tributari al 31/12/2023 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/irap	8.663
Erario c/ires	58.114
Erario per r.a. Lav. Autonomi	3.443
Erario c/irpef	5.064
Debiti per ra su prest.soc.	75.707
Addizionale regionale	580
Addizionale comunale	140
Totale	151.711

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2023, pari a Euro 3.580.992, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale.

La voce "Acconti", per complessivi euro 1.293.678, accoglie gli anticipi ricevuti dai soci per la prenotazione degli immobili in corso di costruzione.

Gli altri debiti al 31/12/2023 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti verso dipendenti	33.677
Debiti verso soci per capitale e somme da rimborsare	790
Debiti verso soci per libretti chiusi	187
Debiti v/soci per conguaglio	7.185
Debiti v/soci consumo acqua calda	24.184
Debiti v/soci per conguaglio riscaldamento	103.998
Debiti v/condomini	1.459
Debiti v/Stato per rimborso cash back	57
Dep. cauzionale Caffè Molinazzo	8.250
Debiti v/soci c/ costruzione sociale	167.332
Debiti v/soci versamenti c/cauzione alloggi	125.662
Debiti v/soci c/cauzione box	13.324
Debiti v/soci caparra confirmatoria	440.000
Totale	926.104

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	14.400.991	14.400.991

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	3.580.992	3.580.992
Acconti	1.293.678	1.293.678
Debiti verso fornitori	546.317	546.317
Debiti tributari	151.711	151.711
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.135	11.135
Altri debiti	926.104	926.104
Debiti	20.910.928	20.910.928

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	14.400.991	14.400.991
Debiti verso banche	3.580.992	3.580.992	-	3.580.992
Acconti	-	-	1.293.678	1.293.678
Debiti verso fornitori	-	-	546.317	546.317
Debiti tributari	-	-	151.711	151.711
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	11.135	11.135
Altri debiti	-	-	926.104	926.104
Totale debiti	3.580.992	3.580.992	17.329.936	20.910.928

Le garanzie sono le seguenti:

Nelle garanzie al 31/12/2023 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
Mutuo Edilizia libera via Cesare Battisti "Residenza Cotonificio"	Ipoteca € 11.200.000

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	14.400.991
Totale	14.400.991

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
723.146	751.954	(28.808)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.072	1.981	6.053
Risconti passivi	747.882	(30.789)	717.093
Totale ratei e risconti passivi	751.954	(28.808)	723.146

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

Descrizione	Importo
Ratei 14°ma mensilità	4.448
Ratei 14°ma mensilità Inps c/ditta	1.081
Rateo interessi passivi deposito cauzionale	516
Rateo imposta di bollo	8
Risconti passivi contributi pubblici SACC	560.804
Risconti passivi Ammortamento terreno Leopardi	62.632
Credito v/erario detrazioni Ecobonus anni 2024/2032	90.846
Credito v/erario detrazioni 2024	2.790
Risconti passivi canoni 2024	21
	723.146

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

Non sono presenti al 31/12/2023 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di € 62.632 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 € 560.804 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
5.766.761	2.990.806	2.775.955

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.048.698	2.117.756	(69.058)
Variazioni rimanenze prodotti	3.567.165	691.284	2.875.881
Altri ricavi e proventi	150.898	181.766	(30.868)
Totale	5.766.761	2.990.806	2.775.955

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	31/12/2023	31/12/2022	variazioni
Canone di Godimento Alloggi	997.876	973.443	24.433
Canone di godimento box	104.867	101.914	2.953
Locazioni commerciali	60.463	57.974	2.488
Rimborso da soci integrazione canoni le saldo terreno	9.489	9.347	141
Arrotondamenti	56	51	5
Rimborsi diversi	10.977	124	10.853
Recupero spese gestione depositi	2.046	2.151	- 105
Recupero spese riscaldamento	170.971	273.948	- 102.978
Recupero energia elettrica	21.786	35.351	- 13.565
Recupero spese acqua	111.968	133.812	- 21.843
Recupero gestione ascensori	18.348	28.730	- 10.382
Recupero manutenzione alloggi	42.107	41.425	683
Recupero manutenzione alloggi-box	9.953	8.735	1.218
Recupero gestione fosse biologiche	11.745	10.641	1.104
Recupero gestione giardini e cancelli	28.190	22.537	5.652
Recupero addebiti singoli soci	2.749	3.033	- 284
Recupero manutenzione impianti riscaldamento	6.336	6.872	- 535
Recupero manutenzioni varie in ammortamento	-	53.977	- 53.977
Recupero assicurazioni stabili	41.882	41.096	786
Recupero pulizie stabili	121.169	122.086	- 916
Recupero rifiuti e p. Carrai	565	562	3
Recupero costi posta straord.	1.223	1.176	48
Recupero centrali termiche	63.764	-	63.764
Recupero spese servizi amministrativi	208.246	186.771	21.474
Recupero imu	1.923	2.000	- 77
Totale	2.048.698	2.117.756	- 69.058

Gli altri ricavi e proventi pari ad euro 150.898 vengono di seguito specificati

Altri ricavi e proventi	31/12/2023	31/12/2022	variazioni	
Rimborsi da assicurazione	2.253	19.504	-	17.251
Rimborso spese iscrizione soci	4.200	4.400	-	200
Sopravvenienze attive	7.482	6.874		609
Contributo per detrazioni risp. Energ	15.400	58.266	-	42.866
Contributi su via Europa 8 Erp	102.055	50.852		51.202
Ricavi da scambio sul posto Erp	2.579	1.383		1.196
Ricupero spese legali	3.815	2.570		1.245
Rimborso spese intervento edilizio divisa- cotonificio	13.115	32.623	-	19.508
Incentivi Gse	-	5.294	-	5.294
Totale	150.898	181.766	-	30.867

Nel conto di ricavo “Contributi su via Europa 8 ERP” il valore è di € **102.055** e corrisponde alla copertura degli interessi su mutuo pagati nel 2023.

La rimanete parte del contributo ancora da riscontare negli esercizi futuri si trova nella voce Risconti passivi per contributi pubblici per € **560.804**.

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 15.400 è stata inserita la quota dell'anno 2023 relativa alla detrazione per gli interventi agevolativi realizzati negli anni 2014/2015 € 5.306 e la quota per il Contributo Ecobonus Centrale Termica Matteotti/Parini 2023 € 10.094.

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	2.048.698
Totale	2.048.698

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	2.048.698
Totale	2.048.698

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
5.132.887	2.168.431	2.964.456

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.939	5.762	177
Servizi	4.668.357	1.728.940	2.939.417

Salari e stipendi	141.124	115.379	25.745
Oneri sociali	36.742	29.202	7.540
Trattamento di fine rapporto	10.457	15.838	(5.381)
Altri costi del personale	481	528	(47)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	98	98	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	141.395	139.715	1.680
Svalutazioni crediti attivo circolante	13.996	4.914	9.082
Oneri diversi di gestione	114.298	128.055	(13.757)
Totale	5.132.887	2.168.431	2.964.456

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	31/12/2023	31/12/2022	variazioni	
Costi per proprietà indivisa				
Riscaldamento	179.479	288.515	-	109.036
Luce e forza motrice	26.664	40.028	-	13.364
Acqua potabile	60.151	55.091		5.059
Fornitura teleriscaldamento	45.687	68.833	-	23.146
Ristrutturazioni alloggi	25.612	26.733	-	1.121
Manutenzione ascensori	16.968	26.968	-	10.000
Manutenzioni alloggi e box	54.200	70.172	-	15.971
Gestione fosse biologiche	11.868	10.830		1.038
Giardini e cancelli	28.434	22.915		5.519
Manutenzioni a carico coop	84.052	5.827		78.225
Progetto e d.l. Manut.alloggi	27.989	-		27.989
Progetto e d.l. Manut.box	-	1.260	-	1.260
Costi riaddebitati ai soci	2.772	3.044	-	273
Manutenzione impianti di riscaldamento	6.409	6.969	-	560
Videocitofoni	-	54.050	-	54.050
Sostituzioni centrali termiche	153.764	-		153.764
Assicurazioni stabili	43.702	42.996		705
Pulizie	122.741	124.532	-	1.791
Indennità' posta straordinaria	1.226	1.176		50
Acqua potabile ufficio	155	175	-	20
Energia elettrica ufficio	3.918	5.401	-	1.483
Riscaldamento ufficio	3.070	5.462	-	2.392
Telefoniche	3.363	3.246		117
Servizi internet	3.854	5.058	-	1.205
Manutenzioni contrattuali	15.030	5.088		9.942
Manutenzioni varie	2.331	1.215		1.116
Legali	23.934	20.090		3.844
Consulenze e prestazioni	19.162	28.417	-	9.254

Revisioni bilancio	7.944	6.856	1.088
Revisione legale dei conti	2.620	2.212	408
Revisione lega	1.964	1.964	-
Postali	2.783	1.526	1.257
Assicurazioni	7.217	6.899	319
Pulizie ufficio	5.730	5.400	330
Spese bancarie	2.082	2.816	- 734
Varie	5	23	- 17
Elaborazione paghe	2.864	2.652	211
Assistenza software	28.644	14.843	13.801
Amministrative	4.979	877	4.102
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	1.183	199	983
Compenso collegio sindacale	14.560	14.560	-
Buoni pasto	3.378	4.063	- 685
Compensi amministratori	40.000	40.000	-
Contributi inps amministratori	7.136	7.136	-
Locale via Cesare Battisti 52	1.459	1.540	- 81
Spese per convegni corsi di formazione	110	-	110
Costi per proprietà divisa-Lotto 1° cotonificio	3.275.651	620.506	2.655.145
Costi per proprietà divisa-Lotto 2° via Cesare Barristi	291.514	70.778	220.736
Totale	4.668.357	1.728.940	2.939.417

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	31/12/2023	31/12/2022	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.600	1.583	17
Abbonamenti	-	407	- 407
Omaggi	4.290	4.822	- 531
Tassa rifiuti e Cosap	570	720	- 150
Imposta di registro	-	200	- 200
Imposta di bollo	977	505	472
Cciaa	1.790	1.673	116
Multe e ammende	141	-	141
Imu	42.015	42.029	- 14
Liberalità pubblicità e propaganda	5.234	-	5.234
Attività sociali	604	814	- 210
Contributo ass. Alcab	10.000	10.000	-
Perdite su crediti	7.190	-	7.190

Oneri diversi di gestione	31/12/2023	31/12/2022	variazioni	
Spese tecniche non concluse	-	62.643	-	62.643
Sanatoria irregolarità formali	1.200	-		
Sopravvenienze passive	38.687	2.659		36.028
Totale	114.298	128.055	-	14.957

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(469.754)	(400.296)	(69.458)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	7.620	8.893	(1.273)
Proventi diversi dai precedenti	18.216	11.010	7.206
(Interessi e altri oneri finanziari)	(495.590)	(420.199)	(75.391)
Totale	(469.754)	(400.296)	(69.458)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	192.458
Altri	303.132
Totale	495.590

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	192.458	192.458
Interessi su finanziamenti	293.535	293.535
Altri oneri su operazioni finanziarie	9.597	9.597
Totale	495.590	495.590

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	2.177	2.177
Altri proventi	23.659	23.659
Totale	25.836	25.836

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
66.777	65.843	934

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	66.777	65.843	934
IRES	58.114	58.301	(187)
IRAP	8.663	7.542	1.121
Totale	66.777	65.843	934

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	164.120	
Onere fiscale teorico (%)	24	39.389
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	998.153	
Costi relativi agli immobili	960.875	
Imu e altre imposte indeducibili	43.356	
Interessi passivi eccedenti 0,90	176.039	
Telefoniche	339	
Sopravvenienze passive e perdite	38.687	
Erogazioni liberali e spese di rappresentanza	8.670	
Accantonamento f.do svalutazione crediti	13.996	
Ammortamenti indeducibili	124.207	
Totale	2.364.322	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Canoni di godimento soci	(997.876)	
57% Utile dell'esercizio	(55.486)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(33.125)	
Deduzione rendite catastali ex art. 2, c. 5 L. 388/00	(146.660)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(871.515)	
contributi da enti pubblici art. 88 TUIR 3b	(117.455)	
Imu immobili strumentali	(20.379)	
ACE - art. 1 d.l. 201/2011	(43.806)	
Totale	(2.286.302)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	242.140	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		58.114

Determinazione dell'imponibile IRAP

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	141.124
Compensi erogati agli amministratori	81.000
Reddito imponibile lordo IRAP	222.124
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	
Reddito imponibile netta IRAP	222.124
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	8.663

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	31/12/2023	31/12/2022
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	10.564
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.564

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	1.122	25,82
Totale	1.766	30.632

I soci alla data del 31/12/2023 erano 1.742.

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 Yeastar.

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 6 anni dalla stipula (scadenza locazione 8/3/2029).

La Cooperativa ha assicurato il bene per un valore di € 19.000 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.

La polizza 1/2364/920/44/192645787 della UnipolSai Assicurazioni stipulata dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria presenta un vincolo a favore di “Banco BPM SPA” di Milano per le sole garanzie prestate nella Sezione Incendio.

- 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.

- Polizze fidejussorie a garanzia versamenti c/costruzione edilizia libera via Cesare Battisti, 52 Cormano – Residenza “Cotonificio”. Le polizze fidejussorie a garanzia dei versamenti in c/costruzione Libera sono complessivamente pari ad € 2.417.939.

Ipotecche prestate sui finanziamenti ricevuti euro 22.792.000.

	Importo
di cui reali	22.792.000

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

Nel corso del 2024 hanno continuato a manifestarsi, a livello internazionale, le problematiche inerenti al conflitto militare russo-ucraino e all'esplosione del tasso d'inflazione, in particolare per quanto concerne i costi di approvvigionamento energetico.

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

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

	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 accredito 31/01 /2023	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	€ 14.519 valuta accredito 31/03 /2023	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
n. 3	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	€ 42.865 valuta accredito 31/7 /2023	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 66.721.			

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	97.343
30% a riserva legale	Euro	29.203
3% ai fondi mutualistici	Euro	2.920
67% a riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	Euro	65.220

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%

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
ESERCIZIO	2022		2.117.756	100%	2.051.122	96,85%	66.634	3,15%
ESERCIZIO	2023		2.048.698	100%	1.978.611	96,58%	70.087	3,42%

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'.