

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA VITTORIA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	20032 CORMANO (MI) VIA MOLINAZZO 6
Codice Fiscale	03526890151
Numero Rea	MI 3578
P.I.	03526890151
Capitale Sociale Euro	32020.70 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI (412000)
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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	98
II - Immobilizzazioni materiali	35.795.836	35.396.058
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.569	892
Totale immobilizzazioni (B)	35.798.405	35.397.048
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	12.305.618	7.054.336
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	587.719	1.243.111
esigibili oltre l'esercizio successivo	240.274	282.305
Totale crediti	827.993	1.525.416
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.854.355	2.849.747
IV - Disponibilità liquide	1.543.988	1.622.864
Totale attivo circolante (C)	16.531.954	13.052.363
D) Ratei e risconti	16.494	12.044
Totale attivo	52.346.853	48.461.455
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	32.021	30.632
III - Riserve di rivalutazione	20.824.934	20.824.934
IV - Riserva legale	5.780.614	5.685.936
VI - Altre riserve	1 ⁽¹⁾	1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	181.125	97.343
Totale patrimonio netto	26.818.695	26.638.846
B) Fondi per rischi e oneri	90.262	90.262
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	109.606	98.274
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.064.164	15.368.504
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.722.914	5.542.423
Totale debiti	24.787.078	20.910.927
E) Ratei e risconti	541.212	723.146
Totale passivo	52.346.853	48.461.455

(1)

Altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.030.403	2.048.698
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	5.251.282	3.567.165
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	5.251.282	3.567.165
5) altri ricavi e proventi		
altri	135.643	150.898
Totale altri ricavi e proventi	135.643	150.898
Totale valore della produzione	7.417.328	5.766.761
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.025	5.939
7) per servizi	6.183.877	4.668.357
9) per il personale		
a) salari e stipendi	158.930	141.124
b) oneri sociali	40.254	36.742
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.248	10.938
c) trattamento di fine rapporto	11.720	10.457
e) altri costi	528	481
Totale costi per il personale	211.432	188.804
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	145.649	141.493
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98	98
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	145.551	141.395
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	13.996
Totale ammortamenti e svalutazioni	145.649	155.489
14) oneri diversi di gestione	77.942	114.298
Totale costi della produzione	6.624.925	5.132.887
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	792.403	633.874
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	47.967	7.620
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	47.967	7.620
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9.662	18.216
Totale proventi diversi dai precedenti	9.662	18.216
Totale altri proventi finanziari	57.629	25.836
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	575.230	495.590
Totale interessi e altri oneri finanziari	575.230	495.590
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(517.601)	(469.754)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	274.802	164.120
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	93.677	66.777
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	93.677	66.777
21) Utile (perdita) dell'esercizio	181.125	97.343

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

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 181.125.

Attività svolte

La Cooperativa opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà divisa e indivisa, mantenendo il carattere prevalentemente mutualistico. L'attività è finalizzata alla costruzione e alla gestione del patrimonio immobiliare, da assegnare in godimento o in proprietà, prioritariamente ai propri soci.

Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale ed alla garanzia del finanziamento dei soci a titolo di risparmio sociale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Di seguito gli interventi eseguiti nel 2024 nei vari quartieri:

Molinazzo 12: è stato Installato un impianto disincretante in autoclave, un nuovo cancello carraio lato ingresso compreso automazione ed è stata eseguita una manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura di n.3 betulle.

Leopardi 7: è stata eseguita la manutenzione straordinaria impianti ascensore con adeguamento quadro di manovra richiesto dall'ente di controllo.

Matteotti 1 – Parini 5/7/9: è stata eseguita la sostituzione di nuove lampade a led nei vani scale di Via Parini Papa Giovanni 20. Inoltre è stato installato un nuovo cancello carraio lato ingresso principale compreso automazione. Sono state eseguite la manutenzione straordinaria aree verdi mediante potatura di n.5 betulle e la manutenzione straordinaria sulla linea vita presente in copertura, oltre che la sostituzione della caldaia con una nuova a condensazione con ecobonus 50%.

Per quanto riguarda invece il nuovo intervento di via Cesare Battisti – Cotonificio, si sono avute i seguenti fatti di rilievo. La revoca dell'incarico allo Studio Rebuscini+Cantoni con conseguente nomina a nuovi professionisti: geom. Adduci incarico CSE (coordinatore sicurezza in fase esecutiva) - Arch. Paolo Montafia incarico di progettazione e Direzione Lavori e legge 10 – Geom. Matteo Montafia direzione lavori opere pubbliche – Ing. Vannini completamento opere strutturali in variante del progetto in corso.

Durante l'anno si sono sottoscritti nuovi preliminari di compravendita per n. 4 appartamenti lotto 1 e n.1 appartamento lotto 2. A fine 2024 gli appartamenti venduti per il primo lotto risultano 26, mentre per il secondo sono 2.

Dal 2024 si è deciso di introdurre nuove procedure per versamenti tramite bonifici su libretto di risparmio sociale, che consentiranno ai soci prestatori di snellire tempi e procedure.

Si è deciso poi, dopo attenta analisi dei costi di ristrutturazione degli alloggi, di portare a Euro 70 al mq/annuo il canone per le nuove assegnazioni alloggio nei quartieri “Leopardi”, “Papa Giovanni” e “Molinazzo”.

Anche nel corso di quest'anno si è posta grande attenzione alle situazioni di morosità dei soci assegnatari, proponendo piani di rientro del debito, laddove ci sia difficoltà economica ma una seria volontà di sanare il debito. Diversamente si è deciso di deliberare l'esclusione dei soci nei casi di grave inadempienza laddove l'assegnatario non dimostri una reale volontà di sanare la posizione debitoria.

Come per il 2023 anche per il 2024 si è decisa la sospensione dell'adeguamento Istat ai canoni dei soci assegnatari di via Europa 8 previsti da convenzione, con ripresa dell'adeguamento per l'anno 2025.

Nel corso dell'anno è stato effettuato il censimento sui soci assegnatari e componenti del loro nucleo.

Nel corso dell'anno si sono sostenuti alcuni progetti benefici ad associazioni quali ALZHEIMER CAFE' e AGPD Onlus.

Verso la fine dell'esercizio si è deciso di dare incarico ad un nuovo studio di assistenza fiscale, Studio Merati Commercialisti Associati con inizio dal nuovo anno 2025, ma comprensivo della chiusura del Bilancio qui presentato. Il nuovo consulente sarà in grado di seguire la Cooperativa per tutte le situazioni che si vanno a creare nell'ambito della gestione sempre più complessa.

Per quanto riguarda la Causa con il geom. Maiese, il Tribunale di Milano, ha indicato come proposta per chiudere il procedimento, il pagamento di una somma a titolo transattivo di Euro 50.000 con spese di causa compensate: la

Cooperativa ha proceduto al pagamento di tale importo transattivo iscrivendo il costo tra le spese leghali a Conto Economico.

Per quanto riguarda invece la causa con la Lombardi S.r.l., la proposta transattiva del Giudice di chiudere la causa con pagamento delle proprie spese legali da parte di ciascuna parte, accettata dalla Cooperativa, non è accettata dalla controparte Lombardi S.r.l. Pur consapevoli delle ragioni a favore della Cooperativa, ad oggi non si è in grado di determinare i tempi di chiusura.

Come già anticipato precedentemente, all'inizio dell'anno si è deciso di interrompere il rapporto di collaborazione con lo studio Cantoni per diverse problematiche sorte nella fase di progettazione e di Direzione Lavori. La situazione attuale è che c'è una causa in corso nella quale si dovranno verificare i danni causati alla Cooperativa e i compensi che dovranno essere corrisposti alla controparte. I tempi non sono attualmente definibili.

Come tutti gli anni i conguagli saranno fatturati nel mese di luglio con la fatturazione del 3° trimestre 2025, con la consueta modalità di pagamento. Nel 2024 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 107.966. 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., Collegio sindacale, revisione legale dei conti, Contributi associativi Legacoop.

Quelle parzialmente (20%) a carico Coop sempre a seguito della delibera 28/11/2018 sono le seguenti: Spese Personale Amministrativo per salari e stipendi, Oneri Sociali verso INPS e INAIL, assicurazione Coopersalute e trattamento di fine rapporto. Anche i compensi agli Amministratori sono rimasti interamente a carico Coop.

L'inflazione degli ultimi anni ha finalmente fatto registrare un rallentamento nel 2024 ed i tassi di interesse stanno progressivamente riducendosi. Permane comunque l'incertezza politica ed economica derivante dai numerosi conflitti in corso: tale instabilità pone serie difficoltà nel determinare una programmazione economica e finanziaria per i prossimi esercizi.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni proprie possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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", prevista tra le poste di Patrimonio Netto, e "arrotondamenti da Euro" alle voci "Altri proventi" o "Oneri diversi di gestione" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro e, in base al disposto dell'art. 2427 bis del C.C., fornisce le indicazioni richieste dal primo comma dell'articolo 2427.

La nota integrativa espone 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.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE.

Il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa, non comporta variazioni nella valutazione, contabilizzazione e rappresentazione dei ricavi della Cooperativa.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 C.c. 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.

Oltre alle modifiche ai principi contabili sopra menzionate, il bilancio dell'esercizio in corso recepisce le modifiche introdotte lo scorso anno con il documento "Emendamenti ai principi contabili nazionali – Specificità delle società cooperative" approvato il 9/6/2022 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) per dettare alcune regole contabili specifiche per il mondo delle cooperative: in particolare in tema di informativa richiesta nell'esposizione della Nota Integrativa.

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai soli fini comparativi, si segnala che si è provveduto a rettificare l'esposizione contabile dei crediti per integrazione canone saldo terreno Via Leopardi 7 annullando il corrispondente Risconto di Euro 62.632, in quanto iscritti come mera posta di memoria: la riclassifica non ha comportato alcun effetto economico sul Bilancio 2024.

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.

La loro iscrizione è motivata dai benefici economici futuri e gli ammortamenti sono determinati in base alla residua possibilità di utilizzazione.

La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

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 esposti in fattura.

Il valore di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per cui si rimanda all'apposito prospetto. In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

I costi di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio e non hanno concorso a formare le immobilizzazioni, fatto salvo le spese di natura incrementativa del valore del bene o di adeguamenti normativi richiesti dalla legislazione italiana.

Come disposto dall'OIC 16, i fabbricati ad uso civile che rappresentano una forma di investimento, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

Gli immobili di proprietà, realizzati dalla Cooperativa, in linea di principio e considerata la loro natura, risultano deperibili e, di conseguenza, ammortizzabili per ripartirne il valore negli esercizi della loro vita utile. Nella realtà le opere di manutenzione - ordinarie, cicliche 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, operata attraverso il loro ammortamento economico contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e, a nostro parere, non può essere consentita. Per gli stessi infatti possiamo affermare che il valore netto contabile non supera il valore residuo.

Particolari criteri, ritenuti corrispondenti ad una realistica valutazione dell'effettivo deperimento, sono stati adottati per determinate categorie di immobili e precisamente:

- immobili su aree in diritto di superficie: sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione;
- immobili su aree di proprietà: tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi, se non nei limiti statutari; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli scopi statutari. Come conseguenza delle suddette considerazioni non è stato calcolato alcun ammortamento sugli immobili non strumentali di proprietà.

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

Per la sostituzione degli impianti finalizzata all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafi n. 88 e 90, con il c.d. "metodo diretto" ovvero con i contributi portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in base all'utilizzo atteso, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, in conformità con il 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
Immobili strumentali - Sede Cooperativa	3%
Impianti	6,67%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Attrezzatura varia	15%

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

Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento dei crediti all'importo di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore, le condizioni economiche generali, di settore ed il rischio di inesigibilità.

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

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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.

Rimanenze magazzino

I lavori in corso su ordinazione sono relativi alla realizzazione dell'intervento di via Galilei / Battisti a Cormano. Sono valutati al costo di costruzione e incrementati degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento.

Titoli

I titoli con scadenza a breve, detenuti come impiego di liquidità sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

Partecipazioni

Le partecipazioni, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore e rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Cooperativa. Sono quote di partecipazione in imprese cooperative e consortili.

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.

La Società, essendo cooperativa a mutualità prevalente, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette a norma dell'art'12 della L.904/1977.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del Codice civile.

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

Impegni, garanzie e passività potenziali

Nelle garanzie prestate dalla società si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali. Le uniche garanzie prestate riguardano le ipoteche iscritte su alcuni mutui.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile, al n. A107325, nella categoria delle Cooperative edilizie di abitazione. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in godimento.

La mutualità prevalente viene evidenziata nella parte finale della presente Nota Integrativa tra le “Altre informazioni” ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile.

Altre informazioni

La Cooperativa, 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.

In particolare, si segnala che la Cooperativa presenta 4 dipendenti che gestiscono tutte le attività ordinarie amministrative e di gestione degli immobili di proprietà.

La Direzione ed il CdA della Cooperativa tiene costantemente monitorata la situazione patrimoniale e dei flussi di cassa della stessa in modo da intervenire tempestivamente in caso di scostamenti che segnalino potenziali criticità negli equilibri economici e finanziari.

Nella seguente tabella vengono riportati alcuni indici che attestano la solidità della Cooperativa e gli equilibri monitorati:

INDICATORI CHIAVE GESTIONALI	Obiettivo	31/12/2024
Patrimonio netto contabile	> 1	26.818.695
Risultato economico	>1	181.125
Margine operativo lordo	>1	819.051
(Crediti clienti-f.do svalut)/Ricavi A1 annui	<10%	5,9%
Sfitto	<10%	1,0%
Indebitamento bancario fuori fido	<10	0
(Titoli circolante + liquidità) / (prestito soci B/T)	>30%	26,8%
Debiti personale scaduti 30gg / retribuzioni mensili	<50%	0
Debiti fornitori scaduti 90 gg / debiti for non scaduti	<100%	3,9%
Debiti finanziari scaduti 60 gg / debiti finanziari	<5%	0
INPS versato oltre 90 gg / versamenti anno precedenti	<30%	0
Debito INAIL scaduto oltre 90 gg	<5	0
Debito IVA scaduto / volume affari anno precedente	<10%	0
Debiti verso Erario accertati e scaduti	<500	0

Gli indicatori sopra riportati denotano una situazione di equilibrio nella gestione economica e finanziaria della Cooperativa.

Lo scaduto verso fornitori è legato ad un contenzioso in corso di definizione per cui la Cooperativa ha richiesto un risarcimento.

Il rapporto tra risorse finanziarie e Prestito Sociale non ha raggiunto il 30% richiesto a causa dell'impegno profuso nella realizzazione dell'intervento edificatorio: come riportato successivamente nel paragrafo relativo ai Debiti per finanziamento soci, tale parametro verrà raggiunto in occasione degli incassi dai rogiti previsti nel 2025.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	37.517	17.241.524	1.408	17.280.449
Rivalutazioni	-	20.824.934	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.419	2.670.400		2.707.819
Svalutazioni	-	-	516	516
Valore di bilancio	98	35.396.058	892	35.397.048
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	652.593	1.677	654.270
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(107.207)	-	(107.207)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	57	-	57
Ammortamento dell'esercizio	98	145.551		145.649
Totale variazioni	(98)	399.778	1.677	401.357
Valore di fine esercizio				
Costo	37.518	17.786.854	3.085	17.827.457
Rivalutazioni	-	20.824.934	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.518	2.815.953		2.853.471
Svalutazioni	-	-	516	516
Valore di bilancio	-	35.795.836	2.569	35.798.405

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
	98	(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
Valore di inizio esercizio		
Costo	37.517	37.517
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.419	37.419
Valore di bilancio	98	98

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	98	98
Totale variazioni	(98)	(98)
Valore di fine esercizio		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.518	37.518

Il costo storico include i software gestionali, completamente ammortizzati, ma ancora in uso per le rilevazioni contabili.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
35.795.836	35.396.058	399.778

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	425.169	184.274	12.128	31.022	652.593
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(12.011)	(95.196)	-	-	(107.207)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	57	-	57
Ammortamento dell'esercizio	137.922	2.971	4.659	-	145.551
Totale variazioni	275.236	86.107	7.412	31.022	399.778
Valore di fine esercizio					
Costo	17.549.053	89.078	117.701	31.022	17.786.854
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.711.468	2.971	101.514	-	2.815.953
Valore di bilancio	35.662.519	86.107	16.187	31.022	35.795.836

Fabbricati

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa mantiene inalterata nel tempo la propria efficienza, poiché si pone costante attenzione agli adeguamenti normativi e al miglioramento delle performance energetiche, che garantiscono minori costi di gestione degli stabili.

Gli ammortamenti sono calcolati sugli immobili realizzati su aree in diritto di superficie e sulle ristrutturazioni secondo i criteri riportati nelle premesse della presente Nota Integrativa.

Il dettaglio degli immobili sociali è il seguente:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Via Matteotti n. 1	3.013.959	3.013.959	0
Via Parini	1.534.315	1.539.047	-4.732
Via Molinazzo n. 6	43.400	43.400	0
Via Molinazzo n. 12	12.880.629	12.806.569	74.060
Via Papa Giovanni XXIII n. 20	9.955.163	9.728.741	226.422
Bar Via Molinazzo	425.116	425.116	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Uffici Cooperativa Via Molinazzo	339.743	358.483	-18.740
Uffici Via Giovanni XXIII	111.781	111.781	0
Via Leopardi n. 7 - diritto superficie	3.838.603	3.795.015	43.588
Via Europa n. 8 ERP - diritto superficie	3.492.883	3.538.245	-45.362
Totali	35.662.519	35.387.283	275.236

Nel corso dell'esercizio 2024 sono state ultimate ristrutturazioni di 9 alloggi, oltre ad opere di riordino di minore entità iscritte tra i costi a Conto Economico.

Descrizione	Importo
Costo storico	17.135.895
Rivalutazione monetaria	20.824.934
Ammortamenti esercizi precedenti	-2.573.546
Saldo al 31/12/2023	35.387.283
Acquisizioni dell'esercizio	425.169
Giroconti (riclassifiche)	-12.011
Ammortamenti dell'esercizio	-137.922
Saldo al 31/12/2024	35.662.519

I fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti su terreni di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie: queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importi al netto dei fondi di ammortamento):

Tipologia	31/12/2023	Incrementi	Giroconti	Ammortamenti	31/12/2024
Fabbricati su terreni di proprietà	28.054.023	307.762	-12.011	-18.741	28.331.033
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	7.333.260	117.407	0	-119.181	7.331.486
Totali	35.387.283	425.169	-12.011	-137.922	35.662.519

Impianti

Nel corso dell'esercizio 2024 è stato sostituito l'impianto termico degli stabili di via Papa Giovanni XXIII per un investimento di Euro 184.274. Per la sostituzione degli impianti finalizzata all'efficientamento energetico di cui all'articolo 119 del D.L. 34/2020, sono stati applicati i criteri previsti dal principio contabile dell'OIC n. 16, paragrafi n. 88 e 90, con il c.d. "metodo diretto" ovvero i contributi, pari a Euro 95.196, sono portati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono e iscritti tra i crediti tributari.

Descrizione	Importo
Costo storico	0
Ammortamenti esercizi precedenti	0
Saldo al 31/12/2023	0
Acquisizioni dell'esercizio	184.274

Descrizione	Importo
Scorporo detrazione	-95.196
Ammortamenti dell'esercizio	-2.971
Saldo al 31/12/2024	86.107

Altri beni

Gli incrementi sono relativi principalmente alla sostituzione di computer e attrezzatura elettronica ormai obsoleta.

Descrizione	Importo
Costo storico	105.630
Ammortamenti esercizi precedenti	-96.855
Saldo al 31/12/2023	8.775
Acquisizioni dell'esercizio	12.128
Cessioni dell'esercizio	-57
Ammortamenti dell'esercizio	-4.659
Saldo al 31/12/2024	16.187

Di seguito si riporta il dettaglio suddiviso tra tipologia di cespite:

Categoria di cespite	Saldo 2023	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2024	Fondo Amm. to 2023	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2024	Valore Netto 2024
Mobili e arredi	32.943	3.492		36.435	30.660	1005	31.665	4.770
Macchine ufficio elettroniche	10.062			10.062	7.120	856	7.976	2.086
Attrezzatura varia	33.513	4.160	-57	37.616	32.195	1.062	33.257	4.359
Personale Computer e accessori	29.112	4.476		33.588	26.880	1.736	28.616	4972
	105.630	12.128	-57	117.701	96.855	4.659	101.514	16.187

Immobilizzazioni materiali in corso

Ammontano a Euro 31.022 e sono relative alla ristrutturazione di 2 appartamenti concluse nel 2025.

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 31/12/2024 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie.
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	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	20.824.934		20.824.934
Totale	20.824.934		20.824.934

Contributi in conto capitale

In data 03/08/2021 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aveva pubblicato una comunicazione ufficiale sulla corretta contabilizzazione dei Bonus fiscali, chiarendo inoltre che le detrazioni derivanti da Bonus ottenute sulla base di investimenti devono essere parificate ai contributi in conto impianti (c/capitale).
La Cooperativa ha mantenuto in detrazione diretta i lavori riconducibili alle opere rientranti nell'Ecobonus e utilizzerà tale credito fiscale in compensazione delle imposte dirette nei prossimi esercizi.

Nel paragrafo relativo ai crediti fiscali vengono dettagliati gli importi che saranno portati a detrazione diretta del pagamento delle imposte in sede di dichiarazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.569	892	1.677

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
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

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Cooperativa.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione. Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi. Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

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	346	1.677	2.023	2.023
Totale crediti immobilizzati	346	1.677	2.023	2.023

I crediti finanziari sono rappresentati da depositi cauzionali versati per la fornitura di servizi e utenze.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 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	2.023	2.023
Totale	2.023	2.023

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
12.305.618	7.054.336	5.251.282

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa. La valorizzazione delle rimanenze tiene conto anche dei costi di carattere accessorio direttamente riconducibili all'intervento in corso.

La Cooperativa sta realizzando un intervento edilizio in via Galileo Galilei e Cesare Battisti nel Comune di Cormano. Si stanno costruendo 43 alloggi da destinare in assegnazione in proprietà ai propri soci: la vendita è prevista nel secondo semestre del 2025.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	7.054.336	5.251.282	12.305.618
Totale rimanenze	7.054.336	5.251.282	12.305.618

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
827.993	1.525.416	(697.423)

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	175.505	(56.531)	118.974	59.647	59.327	19.356
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	407.053	176.477	583.530	417.102	166.428	87.974
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	942.857	(817.368)	125.489	110.970	14.519	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.525.416	(697.423)	827.993	587.719	240.274	107.330

Crediti verso Clienti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Clienti / soci per fatture emesse	12.967	43.672	- 30.705
Effetti attivi	-	1.088	- 1.088
Credito v/soci x conguaglio spese	39.812	463	39.349
Rimborso manutenzione straordinaria	4.437	28.162	- 23.725
Altri crediti verso clienti	2.431	120	2.311
Fondo svalutazione crediti v/clienti	-	- 14.764	14.764
CREDITI VERSO CLIENTI (< 12 mesi)	59.647	58.741	906
Rimborso manutenzione straordinaria oltre 12 mesi	59.327	116.765	- 57.438
CREDITI VERSO CLIENTI (> 12 mesi)	59.327	116.765	- 57.438
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	118.974	175.506	- 56.532

La voce “Crediti verso Clienti” è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari e locatari in essere al termine dell'esercizio. La voce ammonta a Euro 118.974 con un decremento di Euro 56.532 rispetto all'anno precedente: i principali decrementi sono relativi alla riclassifica di crediti per recupero di manutenzioni straordinarie secondo quanto riportato nella premessa della presente Nota Integrativa.

Si è provveduto all'integrale utilizzo del fondo svalutazione crediti per chiudere posizioni ormai inesigibili, anche dopo aver espletato le pratiche di recupero tramite legale.

Crediti tributari

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ritenute subite	58.170	566	57.604
Acconti / Crediti IRES	55.940	107.872	- 51.932
Acconti IRAP	8.663	7.542	1.121
Crediti IVA	271.925	180.984	90.941
Crediti d'imposta in detrazione	188.832	109.036	79.796
Altri crediti tributari	-	1.053	- 1.053
CREDITI TRIBUTARI	583.530	407.053	176.477

Come indicato nel paragrafo sulle immobilizzazioni materiali, a seguito della pubblicazione dell'interpretazione dell'OIC circa il trattamento contabile delle detrazioni fiscali, sono stati rilevati i crediti derivanti da detrazioni Ecobonus. La quota di credito da detrazione mantenuta in capo alla Cooperativa e compensabile oltre l'esercizio 2025 è pari a Euro 166.428 (per Euro 87.974 hanno scadenza superiore a 5 anni).

Descrizione	detrazione	Entro l'esercizio	Oltre l'esercizio	di cui oltre 5 anni	anno scadenza
Centrale Termica Papa Giovanni 50%	95.196	9.520	85.676	47.598	2034
Centrale Termica Matteotti/Parini 50%	90.846	10.094	80.752	40.376	2033
Detrazioni su lavori 2015	2.790	2.790			2025
	188.832	22.404	166.428	87.974	

Oltre al credito derivante da Bonus fiscali, i crediti tributari sono composti dal credito IVA rilevato sulle fatture di professionisti ed appaltatori impegnati nella realizzazione dell'intervento in proprietà “divisa” e dalle ritenute su fatture d'acconto per l'acquisto dei box in fase di realizzazione (c.d. costo costruzione box).

I crediti da detrazione e da ritenute subite, congiuntamente agli acconti per imposte verranno compensati con il debito per IRES e IRAP in sede di dichiarazione nel 2025. Il credito IVA viene mantenuto per compensare l'imposta rinveniente dalle fatture di vendita al momento dei rogiti.

Altri crediti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti verso fornitori	50.037	810.750	- 760.713
Crediti verso condomini	2.904	999	1.905
Crediti verso Gestore Servizi Energetici	71.904	129.288	- 57.384
Altri crediti	644	1.819	- 1.175
CREDITI VERSO ALTRI	125.489	942.857	- 817.368

Si sono ridotti i crediti verso i fornitori impegnati nella realizzazione dell'intervento di via Galilei/Battisti.

I crediti per contributi da GSE ammontano a Euro 71.904 e per Euro 14.519 hanno scadenza superiore a 12 mesi.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 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	118.974	118.974
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	583.530	583.530
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	125.489	125.489
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	827.993	827.993

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	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2023	14.764		14.764
Utilizzo nell'esercizio	14.764		14.764
Accantonamento esercizio			
Saldo al 31/12/2024			

Il fondo è stato utilizzato nel corso dell'esercizio 2024 per la chiusura di posizioni inesigibili. Non si ritiene esistano altre posizioni di critica recuperabilità al 31/12/2024, per cui non si è provveduto ad alcun accantonamento per ulteriori rischi.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.854.355	2.849.747	(995.392)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	2.849.747	(995.392)	1.854.355
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.849.747	(995.392)	1.854.355

Nel corso dell'esercizio è giunto a scadenza il vincolo del time deposit di Euro 1 milione sottoscritto con Fideuram. La Cooperativa ha investito parte delle proprie disponibilità liquide in polizze di capitalizzazione e Buoni Fruttiferi del Tesoro con rendimenti superiori ai tassi di conto corrente. Tutte le attività finanziarie presenti nel portafoglio sono facilmente ed immediatamente svincolabili senza rischi di perdite sul capitale investito. Il valore di iscrizione a Bilancio delle attività finanziarie non eccede il corrispondente valore di mercato al 31/12/2024. Gli investimenti, unitamente alla liquidità e ai crediti a breve termine garantiscono il Prestito Sociale.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.543.988	1.622.864	(78.876)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.617.784	(79.786)	1.537.998

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	5.080	910	5.990
Totale disponibilità liquide	1.622.864	(78.876)	1.543.988

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
16.494	12.044	4.450

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 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.863	3.880	6.743
Risconti attivi	9.181	570	9.751
Totale ratei e risconti attivi	12.044	4.450	16.494

I risconti attivi sono di seguito dettagliati:

	Saldo 31/12/2024
Assicurazione Responsabilità Civile	1.900
Noleggi attrezzature uffici	1.297
Noleggio Firewall e servizi uffici	1.211
Contratto servizio fatture elettroniche FED	5.343
Risconti attivi	9.751

Oneri finanziari capitalizzati

Non sono presenti oneri finanziari capitalizzati tra le immobilizzazioni.

Gli interessi maturati nell'esercizio sul mutuo fondiario erogato da BPM per la realizzazione degli appartamenti di via Galilei/Battisti ammontano a Euro 83.307 e sono stati considerati ad incremento delle rimanenze in quanto oneri diretti per la realizzazione dell'intervento edificatorio.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
26.818.695	26.638.846	179.849

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	30.632	1.756	367		32.021
Riserve di rivalutazione	20.824.934	-	-		20.824.934
Riserva legale	5.685.936	94.678	-		5.780.614
Altre riserve					
Varie altre riserve	1	-	-		1
Totale altre riserve	1	-	-		1
Utile (perdita) dell'esercizio	97.343	-	97.343	181.125	181.125
Totale patrimonio netto	26.638.846	96.434	97.710	181.125	26.818.695

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	32.021	B
Riserve di rivalutazione	20.824.934	A,B
Riserva legale	5.780.614	A,B
Altre riserve		
Varie altre riserve	1	
Totale altre riserve	1	
Totale	26.637.570	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserve rivalutazione e altre	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	28.850	5.340.212	20.824.934	356.236	26.550.232
Variazioni					
- Incrementi	2.221	345.724			347.945
- Decrementi	439			356.236	356.675
Risultato dell'esercizio precedente				97.343	97.343
Alla chiusura dell'esercizio precedente	30.632	5.685.936	20.824.935	97.343	26.638.846
Variazioni					
- Incrementi	1.756	94.678			96.434
- Decrementi	367			97.343	97.710
Risultato dell'esercizio corrente				181.125	181.125
Alla chiusura dell'esercizio corrente	32.021	5.780.614	20.824.935	181.125	26.818.695

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

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile	5.780.614
Riserva rivalutazione ex legge n. 126/2020	19.845.347
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	26.605.548

Si ricorda il divieto di distribuzione delle riserve di Patrimonio Netto da parte delle cooperative a mutualità prevalente. Il capitale sociale è composto da nr. 1.809 quote detenute da 1785 soci.

Valore unitario	nr quote iniziali	Capitale 2023	recessi / esclusi	sottoscrizioni	nr quote finali	Capitale 2024
2,58	644	1.661,52	12		632	1.630,56
25,82	1122	28.970,04	13	68	1177	30.390,14
	1766	30.631,56	25	68	1809	32.020,70

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
90.262	90.262	

Era stato accantonato in esercizi precedente per eventuali rischi di natura fiscale e per coprire eventuali costi di ripristino su interventi passati. Nel 2024 non ha subito movimentazioni.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
109.606	98.274	11.332

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	98.274
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.332
Totale variazioni	11.332
Valore di fine esercizio	109.606

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
24.787.078	20.910.927	3.876.151

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	14.400.991	485.386	14.886.377	14.886.377	-	-
Debiti verso banche	3.580.992	1.695.757	5.276.749	317.740	4.959.009	2.858.143
Acconti	1.293.678	1.036.997	2.330.675	2.330.675	-	-
Debiti verso fornitori	546.318	592.501	1.138.819	696.994	441.825	-
Debiti tributari	151.711	37.818	189.529	189.529	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.135	2.245	13.380	13.380	-	-

	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
Altri debiti	926.104	25.445	951.549	629.469	322.079	-
Totale debiti	20.910.927	3.876.151	24.787.078	19.064.164	5.722.913	2.858.143

Debiti verso soci per finanziamento

La voce comprende il finanziamento soci consistente nei libretti di risparmio sociale libero. Le variazioni del Prestito Sociale sono riassunte nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2023	14.400.991
Versamenti del periodo	1.911.258
Interessi capitalizzati	235.181
Prelievi	1.661.053
Saldo al 31/12/2024	14.886.377

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Il finanziamento soci è così dettagliato col tasso di remunerazione medio:

	31/12/2024	Scadenza	Tasso medio
Prestito da soci (libretti ordinari)	14.886.377	libero	2,47%
Finanziamento Soci	14.886.377		

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I. C. R. del 3 marzo 1994. Il prestito sociale non può superare il triplo del Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio): per la Cooperativa tale limite è pari a Euro 79.912.708, quindi il limite imposto dalla normativa è pienamente rispettato.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto è inoltre evidenziato nella seguente tabella:

	Descrizione	31/12/2024
A	Valore del prestito sociale	14.886.377
B	Patrimonio netto di riferimento	26.637.569
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,5588

Il provvedimento della Banca di Italia del 08 novembre 2016 ha introdotto alcune novità sulle istruzioni relative alla raccolta del risparmio sociale per i soggetti diversi dalle Banche e sulle relative informazioni da inserire in Nota Integrativa: in ottemperanza a tali istruzioni evidenziamo l'indice di struttura finanziaria.

Indice di struttura finanziaria		31/12/2024	
(Pat + Dm/I) / AI			
Patrimonio netto		26.818.694	
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):	0		
Prestito sociale oltre 12 mesi	0		
verso banche oltre 12 mesi	4.959.009		
Acconti oltre 12 mesi	0		
Altri debiti oltre 12 mesi	322.079		
Totale debiti medio/lunghi		5.281.088	
Totale Pat + Dm/I		32.099.783	
Attivo Immobilizzato:			
I - Immateriali	0		

Indice di struttura finanziaria		31/12/2024	
II - Materiali	35.795.836		
III finanziarie	2.569		
Totale AI		35.798.405	
Indice di struttura finanziaria	A/B	0,90	<1

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.

L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,80, quindi la Cooperativa presenta una gestione finanziaria a lungo stabile nel tempo.

Segnaliamo che il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (Prestito Sociale), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra: tale debito ha mantenuto negli anni un trend pressoché costante, a meno dello sporadico decremento del 2023: i prelievi significativi sono legati a periodi congiunturali particolarmente critici, con la necessità per molte famiglie di attingere finanziariamente alle risorse accumulate.

Inoltre, seppur iscritto tra i debiti a breve termine, il Prestito Sociale può essere considerato storicamente una risorsa con scadenza superiore ai 12 mesi: un'analisi sull'andamento degli ultimi 5 anni rileva un incremento medio 4,29% al netto della capitalizzazione degli interessi.

Per tali ragioni l'allocazione del Prestito Sociale integralmente tra i debiti a breve termine non appare corretta: la Banca d'Italia e la Legacoop a cui la Cooperativa è associata, indicano che è ragionevole considerare il 70% del finanziamento come debito a lungo termine.

Ricalcolando l'indice di struttura finanziaria comprendendo tra i debiti a lungo il 70% del Risparmio sociale ordinario il valore supera l'unità.

Indice di struttura finanziaria aggiustato PS		31/12/2024	
(Pat + Dm/I) / AI			
Patrimonio netto		26.818.694	
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):	0		
Prestito sociale oltre 12 mesi	10.420.464		
verso banche oltre 12 mesi	4.959.009		
Acconti oltre 12 mesi	0		
Altri debiti oltre 12 mesi	322.079		
Totale debiti medio/lunghi		15.701.552	
Totale Pat + Dm/I		42.520.246	
Attivo Immobilizzato:			
I - Immateriali	0		
II - Materiali	35.795.836		
III finanziarie	2.569		
Totale AI		35.798.406	
Indice di struttura finanziaria	A/B	1,19	>1

Sulla base delle indicazioni della Legacoop, a cui la Cooperativa è associata, e in adesione alle indicazioni della Banca d'Italia sui corretti equilibri finanziari, le disponibilità finanziarie (liquidità, attività finanziarie circolanti e crediti facilmente smobilizzabili) devono tendere almeno al 30% dell'importo complessivo del prestito sociale. È evidente che questa garanzia può essere mantenuta solamente in una situazione di sostanziale stabilità del debito verso soci.

Attualmente la Cooperativa non raggiunge tale percentuale a seguito del temporaneo fabbisogno finanziario impegnato nella realizzazione di alloggi da destinare in proprietà ai propri soci: con i rogiti previsti nel 2025, anche tale indice potrà essere rispettato.

Descrizione	31/12/2024
TOTALE TITOLI (Attivo Circolante)	1.854.355
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	1.543.988
CREDITI FACILMENTI SMOBILIZZABILI	587.719

Descrizione	31/12/2024
TOTALE LIQUIDITA'	3.986.061
PRESTITO SOCIALE	14.886.377
Indice di copertura del Prestito Soci	26,78%

Debiti verso Banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2024, pari a Euro 5.276.749, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale a fine esercizio. Per Euro 4.959.009 ha scadenza superiore a 12 mesi.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Conti correnti passivi	-	95	- 95
Mutui ipotecari	5.276.749	3.580.897	1.695.852
DEBITI VERSO BANCHE	5.276.749	3.580.992	1.695.757

I mutui ipotecari sono di seguito dettagliati.

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31/12 /2024	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Scadenza
BPM	Via Leopardi	1.000.000	140.422	111.896	28.526		31-mar-2026
BPM	Via Molinazzo 12	1.000.000	579.425	52.365	527.060	284.533	30-set-2033
BPM	ERP Via Leopardi Europa	2.280.200	1.533.617	107.751	1.425.866	965.823	31-mar-2037
BPM	Via Papa Giovanni XXIII	800.000	614.785	45.728	569.057	365.510	31-ott-2035
BPM	Fondario via Cesare Battisti (rimanenza)	2.408.500	2.408.500		2.408.500	1.242.277	31-mar-2033
	Totale mutui ipotecari	7.488.700	5.276.749	317.740	4.959.009	2.858.143	

Banca Popolare di Milano ha concesso un mutuo fondiario fino a complessivi Euro 5,6 milioni per la realizzazione dell'intervento edilizio di via Galilei/Battisti. Anche se formalmente la scadenza del mutuo è il 31/03/2033, lo stesso verrà estinto anticipatamente o accollato ai soci assegnatari in proprietà al momento dei rogiti.

Acconti

I soci assegnatari in proprietà hanno versato acconti sull'acquisto dei realizzandi alloggi per Euro 2.330.675. Tali acconti saranno decurtati dall'incasso in fase di rogito.

Debiti verso Fornitori

I "Debiti verso fornitori" pari a Euro 1.138.819 sono iscritti al valore nominale ed hanno subito un incremento di Euro 592.501 rispetto all'esercizio precedente. Per Euro 441.825 hanno scadenza superiore ai 12 mesi. Sono prevalentemente riconducibili ai professionisti ed alla ditta appaltatrice impegnati nella realizzazione dell'intervento edificatorio.

Debiti Tributari

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ritenute su interessi di depositi sociali	81.917	75.707	6.210
Ritenute su stipendi e compensi collaboratori	12.926	8.507	4.419
Debiti per IRAP	8.751	8.663	88
Debiti per IRES	84.926	58.114	26.812

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Altre imposte e tasse	1.009	720	289
DEBITI TRIBUTARI	189.529	151.711	37.818

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza

Ammontano a Euro 13.380 e sono costituiti da Debiti verso INPS determinato sulle retribuzioni di dicembre.

Altri debiti

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti diversi verso soci	574.064	135.554	438.510
Debiti verso ex-soci	11.245	790	10.455
Debiti verso dipendenti e amministratori	40.636	33.677	6.959
Debiti diversi verso terzi	3.524	1.515	2.009
ALTRI DEBITI (< 12 mesi)	629.469	171.536	457.933
Depositi cauzionali alloggi	138.927	125.662	13.265
Depositi cauzionali box	15.059	13.324	1.735
Depositi cauzionali commerciali	8.250	8.250	-
Depositi in attesa assegnazione	159.843	607.332	- 447.489
ALTRI DEBITI (> 12 mesi)	322.079	754.568	- 432.489
TOTALE ALTRI DEBITI	951.548	926.104	25.444

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	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	-	-	14.886.377	14.886.377
Debiti verso banche	5.276.749	5.276.749	-	5.276.749
Acconti	-	-	2.330.675	2.330.675
Debiti verso fornitori	-	-	1.138.819	1.138.819
Debiti tributari	-	-	189.529	189.529
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	13.380	13.380
Altri debiti	-	-	951.549	951.549
Totale debiti	5.276.749	5.276.749	19.510.329	24.787.078

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

Mutui ipotecari

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12/2024	Ipotecche	Scadenza
BPM	Via Leopardi	140.422	2.000.000	31-mar-2026
BPM	Via Molinazzo 12	579.425	2.000.000	30-set-2033
BPM	ERP Via Leopardi Europa	1.533.617	5.000.000	31-mar-2037
BPM	Via Papa Giovanni XXIII	614.785	1.600.000	31-ott-2035

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12/2024	Ipotecche	Scadenza
BPM	Fondiaro via Cesare Battisti	2.408.500	11.200.000	31-mar-2033
	Totale mutui ipotecari	5.276.749	21.800.000	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
541.212	723.146	(181.934)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.053	568	6.621
Risconti passivi	717.093	(182.502)	534.591
Totale ratei e risconti passivi	723.146	(181.934)	541.212

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

I risconti passivi sono di seguito dettagliati: per Euro 309.562 hanno scadenza superiore ai 5 anni.

	Saldo 31/12/2024	Scadenza
Contributi pubblici SACC	453.818	2037
Risconti Ecobonus CT Matteotti	80.773	2032
Risconti passivi	534.591	

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
7.417.328	5.766.761	1.650.567

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.030.403	2.048.698	(18.295)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	5.251.282	3.567.165	1.684.117
Altri ricavi e proventi	135.643	150.898	(15.255)
Totale	7.417.328	5.766.761	1.650.567

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	68.302	70.087	(1.785)
Vendite e prestazioni a soci	1.962.101	1.978.611	(16.510)
Totale	2.030.403	2.048.698	(18.295)

Non sono presenti variazioni significative nei ricavi legati alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (canoni godimento e locazioni).

La variazione dei lavori in corso è strettamente correlata ai costi diretti e indiretti sostenuti per l'intervento di via Galilei /Battisti.

Gli altri ricavi comprendono le quote di contributo pubblico per Euro 106.986 a copertura oneri finanziari sulla passata realizzazione della palazzina di via Europa a Cormano; il contributo era stato erogato sulla base della convenzione con il Comune di Cormano sottoscritta nel 2012 per la realizzazione di 27 alloggi da assegnare in locazione a canone convenzionato per 30 anni.

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
Contributi per recupero spese accessorie	840.894
Canoni di godimento e locazioni attive	1.181.312
Altre	8.197
Totale	2.030.403

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	2.030.403

Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	2.030.403

La società ha iscritti ricavi di incidenza eccezionale per valori non significativi. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.624.925	5.132.887	1.492.038

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.025	5.939	86
Servizi	6.183.877	4.668.357	1.515.520
Salari e stipendi	158.930	141.124	17.806
Oneri sociali	40.254	36.742	3.512
Trattamento di fine rapporto	11.720	10.457	1.263
Altri costi del personale	528	481	47
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	98	98	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	145.551	141.395	4.156
Svalutazioni crediti attivo circolante		13.996	(13.996)
Oneri diversi di gestione	77.942	114.298	(36.356)
Totale	6.624.925	5.132.887	1.492.038

Costi per servizi

I costi per servizi rilevano un incremento di Euro 1.515.520 rispetto all'esercizio 2023, correlabile alla realizzazione dell'intervento edificatorio in fase di edificazione: tali costi sono parimenti sospesi ad incremento del valore delle rimanenze, per cui non comportano alcun effetto economico nell'esercizio 2024.

	Saldo 31/12/2024	Saldo 31/12/2023	Variazione
Costi per intervento 1° lotto - Cotonificio	362.895,00	291.514,00	71.381
Costi per intervento 2° lotto - Via Battisti	4.822.699,00	3.275.651,00	1.547.048
Riscaldamento e acqua calda	224.554	228.236	- 3.682
Acqua	71.482	60.306	11.176
Energia elettrica	30.849	30.582	267
Ripristino alloggi	36.314	53.601	- 17.287
Manutenzioni stabili e impianti	84.075	231.341	- 147.266
Manutenzioni a carico coop	21.462	84.052	- 62.590
Pulizie	123.533	128.471	- 4.938
Spurghi e disinfestazioni	16.678	11.868	4.810
Assicurazioni immobili	44.515	43.702	813
Altri costi di gestione immobili	48.420	31.206	17.214
Spese di funzionamento uffici	9.439	10.000	- 561
Consulenze fiscali e amministrative	28.614	26.443	2.171
Assistenze tecniche	48.464	29.206	19.258
Manutenzione uffici e attrezzature	6.257	17.361	- 11.104
Revisioni e certificazioni	12.639	12.528	111

	Saldo 31/12/2024	Saldo 31/12/2023	Variazione
Compenso collegio sindacale	14.560	14.560	-
Compenso amministratori	56.042	47.136	8.906
Consulenze legali e notarili	104.782	23.934	80.848
Spese bancarie	2.020	2.082	- 62
Assicurazioni diverse	7.525	7.217	308
Altri costi societari	6.059	7.360	- 1.301
	6.183.877	4.668.357	1.515.520

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.

Nel corso dell'esercizio è stato affidato all'impiegato tecnico l'incarico come responsabile della sicurezza per il nuovo intervento, sostituendo di fatto costi per servizi con costi del personale ed ottenendo significativi risparmi.

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 gestione societaria.

Oneri diversi di gestione

	Saldo 31/12/2024	Saldo 31/12/2023	Variazione
IMU	44.241	42.015	2.226
Contributi associativi	10.000	10.000	-
Sanzioni, penali e multe	1.423	1.341	82
TARI	2.178	2.170	8
Imposta di registro	933	-	933
Imposte e tasse varie	4.714	977	3.737
CCIAA	793	1.790	- 997
Perdite su crediti	5.317	7.190	- 1.873
Minusvalenze	57	-	57
Sopravvenienze passive	1.687	38.687	- 37.000
Omaggi e beneficenza	6.345	9.524	- 3.179
Altri oneri	254	604	- 350
	77.942	114.298	- 36.356

La società ha iscritti costi di incidenza eccezionale per importi non significativi. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(517.601)	(469.754)	(47.847)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	47.967	7.620	40.347
Proventi diversi dai precedenti	9.662	18.216	(8.554)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(575.230)	(495.590)	(79.640)
Totale	(517.601)	(469.754)	(47.847)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		7.477	7.477
Altri proventi	1.700	48.452	50.152
Totale	1.700	55.929	57.629

Altri oneri finanziari

Ammontano a complessivi Euro 575.230 e sono relativi agli interessi riconosciuti sul Prestito Sociale e corrisposti per le rate di mutuo.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Sopravvenienze attive varie	818
Totale	818

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive varie	1.687
Totale	1.687

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
93.677	66.777	26.900

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	93.677	66.777	26.900
IRES	84.926	58.114	26.812
IRAP	8.751	8.663	88
Totale	93.677	66.777	26.900

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Risultato ante imposte	274.802		
IRAP dell'esercizio	- 8.751		
Nuovo utile civilistico		266.051	
Reddito esente (60% utile civilistico)		159.631	
Risultato civilistico soggetto a tassazione			106.420
Variazioni in aumento			
Canoni di godimento / costi alloggi	1.749.646		
Ammortamenti indeducibili	131.994		
Spese telefoniche indeducibili	1.520		
Attività sociale	2.683		
Oneri straordinari indeducibili	1.987		
IMU	44.241		
Interessi passivi indeducibili	201.340		
IRAP	8.751		
Altre variazioni in aumento	1.650		
Variazione per destinazione riserva	7.981		
Totale variazioni in aumento		2.151.793	
Variazioni in diminuzione			
Canoni di godimento / rimborso spese alloggi	1.738.440		
Rendita catastale proprietà indivisa	146.009		
IMU strumentali deducibili 100%	18.668		
Rappresentanza deducibili	1.238		
Totale variazioni in diminuzione		1.904.355	
Totale variazioni ai fini IRES			247.438
IMPONIBILE FISCALE			353.858
IRES NETTA DELL'ESERCIZIO (24%)			84.926

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP dell'esercizio è determinata secondo il metodo retributivo, come previsto dall'art. 10, comma 1 del D.lgs 446/97.

Imponibile contributivo dipendenti/collaboratori	224.143	
Collaboratori occasionali	242	
TOTALE		224.385
TOTALE DEDUZIONI		-
Imponibile IRAP		224.385
IRAP (3,90%)		8.751

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 9819, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Da questo esercizio la Cooperativa redige il presente Bilancio in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa ed i principali indici di Bilancio.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della Cooperativa confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi delle vendite	2.030.403	2.048.698	(18.295)
Produzione interna	5.251.282	3.567.165	1.684.117
Altri ricavi e proventi (al netto di componenti straordinari)	14.955	25.961	(11.006)
Valore della produzione operativa (VP)	7.296.640	5.641.824	1.654.816
Costi esterni operativi	6.189.902	4.674.296	1.515.606
Costo del personale	211.432	188.804	22.628
Oneri diversi tipici	76.255	75.611	644
Costo della produzione operativa	6.477.589	4.938.711	1.538.878
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	819.051	703.113	115.938
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	145.649	155.489	(9.840)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	673.402	547.624	125.778
Risultato dell'area finanziaria	(517.601)	(469.754)	(47.847)
Risultato corrente	155.801	77.870	77.931
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	119.001	86.250	32.751
Risultato prima delle imposte	274.802	164.120	110.682
Imposte sul reddito	93.677	66.777	26.900
Risultato netto	181.125	97.343	83.782

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2024	31/12/2023
ROE	0,68	0,37
ROI	1,55	1,36
ROS	33,17	26,73

Gli indici economici sono tutti positivi e in crescita rispetto allo scorso esercizio.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette		98	(98)
Immobilizzazioni materiali nette	35.795.836	35.396.058	399.778
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	242.843	283.197	(40.354)

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale immobilizzato	36.038.679	35.679.353	359.326
Rimanenze di magazzino	12.305.618	7.054.336	5.251.282
Crediti verso Clienti	59.647	58.741	906
Altri crediti	528.072	1.184.370	(656.298)
Ratei e risconti attivi	16.494	12.044	4.450
Attività d'esercizio a breve termine	12.909.831	8.309.491	4.600.340
Debiti verso fornitori	696.994	329.512	367.482
Acconti	2.330.675		2.330.675
Debiti tributari e previdenziali	202.909	162.846	40.063
Altri debiti	629.469	171.536	457.933
Ratei e risconti passivi	541.212	723.146	(181.934)
Passività d'esercizio a breve termine	4.401.259	1.387.040	3.014.219
Capitale d'esercizio netto	8.508.572	6.922.451	1.586.121
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	109.606	98.274	11.332
Altre passività a medio e lungo termine	854.166	2.355.313	(1.501.147)
Passività a medio lungo termine	963.772	2.453.587	(1.489.815)
Capitale investito	43.583.479	40.148.217	3.435.262
Patrimonio netto	(26.818.695)	(26.638.846)	(179.849)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(4.959.009)	(3.277.373)	(1.681.636)
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(11.805.774)	(10.231.999)	(1.573.775)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(43.583.478)	(40.148.218)	(3.435.260)

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 al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	(9.219.984)	(9.040.507)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,75
Margine secondario di struttura	(3.297.202)	(3.309.548)
Quoziente secondario di struttura	0,91	0,91

I margini di struttura, così come i successivi indici di natura finanziaria, sono necessariamente influenzati dalla classificazione del Prestito Sociale tra i debiti a breve termine.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024, era la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Disponibilità liquide	1.543.988	1.622.864	(78.876)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	1.854.355	2.849.747	(995.392)
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 m)	317.740	303.619	14.121
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 m)	15.460.441	14.536.545	923.896

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Indebitamento finanziario corrente netto	(12.379.838)	(10.367.553)	(2.012.285)
Debiti verso banche (D4 oltre 12 m)	4.959.009	3.277.373	1.681.636
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 m)	(2.544.313)	(1.698.035)	(846.278)
Indebitamento finanziario non corrente	(2.414.696)	(1.579.338)	(835.358)
Posizione finanziaria netta	(14.794.534)	(11.946.891)	(2.847.643)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2024	31/12/2023
Liquidità primaria	0,21	0,37
Liquidità secondaria	0,85	0,82
Indebitamento	0,93	0,79
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,89	0,90

Gli indici di liquidità e di indebitamento sono inferiori all'unità: come già riportato precedentemente tali indici risentono della classificazione del risparmio sociale tra i debiti a breve termine.

L'indice di liquidità primaria è pari a 0,21. L'indebitamento a breve supera in modo significativo le risorse disponibili.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 0,85. Il valore assunto dal capitale circolante netto è da ritenersi abbastanza soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 0,93. L'ammontare dei debiti è da considerarsi abbastanza rilevante in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,89, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Dati sull'occupazione

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

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello delle Cooperative di consumo.

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito evidenziato:

	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	56.042	14.560

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.909
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.909

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

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 08/03/2029).

La Cooperativa ha assicurato il bene per un valore di Euro 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 Euro 2.500.000 copre il valore del 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 Euro 4.963.200 copre il valore dell'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 Euro 12.000.000 copre il valore dell'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.

La somma assicurata per Euro 8.004.000 copre il valore dell'intero fabbricato in costruzione di via Battisti,52 a Cormano, “Residenza Cotonificio”. Le unità immobiliari assicurate sono oggetto d'ipoteca relativamente all'atto di mutuo stipulato in data 03/03/2023 – registrato a Milano 2 al n. 20316/1T – iscritto il 07/03/2023 NN.31027/4940 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 Euro 248.169 garantisce il Comune di Cormano sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Polizze fidejussorie a garanzia versamenti c/costruzione edilizia Libera “Residenza il Cotonificio”

La seguente tabella riporta i versamenti in conto costruzione ricevuti dai soci assegnatari e garantiti da fideiussione L.

Anno Emissione	Importo garantito	Inizio garanzia	Scadenza
2023	150.718	14-mar-23	31-mar-25
2023	104.750	14-mar-23	31-mar-25
2023	162.740	14-mar-23	31-mar-25
2023	146.121	14-mar-23	31-mar-25

Anno Emissione	Importo garantito	Inizio garanzia	Scadenza
2023	163.447	14-mar-23	31-mar-25
2023	106.164	14-mar-23	31-mar-25
2023	114.650	14-mar-23	31-mar-25
2023	117.302	14-mar-23	31-mar-25
2023	104.750	16-mar-23	31-mar-25
2023	121.504	16-mar-23	31-mar-25
2023	149.126	16-mar-23	31-mar-25
2023	106.518	16-mar-23	31-mar-25
2023	104.042	16-mar-23	31-mar-25
2023	74.881	16-mar-23	31-mar-25
2023	101.214	16-mar-23	31-mar-25
2023	142.551	28-mar-23	31-mar-25
2023	68.950	11-mag-23	31-mar-25
2023	93.528	11-mag-23	31-mar-25
2023	63.056	18-mag-23	31-mar-25
2023	93.216	19-set-23	31-mar-25
2023	63.056	26-ott-23	31-mar-25
2023	65.656	16-nov-23	31-mar-25
2024	88.016	22-feb-24	31-mar-25
2024	62.848	22-feb-24	31-mar-25
2024	51.200	22-feb-24	31-mar-25
2024	63.108	12-mar-24	31-mar-25
2024	58.480	14-mar-24	31-mar-25
2024	62.372	04-apr-24	31-mar-25
	2.803.963		

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

La situazione internazionale è ancora segnata da conflitti che faticano a trovare la loro definizione: tale situazione comporta incertezza sull'andamento delle tariffe energetiche e sulla disponibilità di risorse.

Per quanto riguarda invece i fatti di rilievo avvenuti nei primi mesi del 2025, i principali sono i seguenti.

Si sono effettuate le elargizioni liberali di Euro 1.000 a sostegno del progetto di Alzheimer Cafè e di Euro 1.000 a sostegno progetto scuola Legambiente Cormanò.

Per quanto riguarda il nuovo intervento, si è richiesto di erogare la terza e quarta tranche del mutuo aperto con Banco BPM: rispettivamente Euro 600.000 al 30 gennaio 2025 ed Euro 600.000 a marzo 2025.

A inizio anno si constata con rammarico che le previsioni di fine lavori per marzo 2025 dovranno slittare a causa dei ritardi accumulati per varie motivazioni, non ultima il contenzioso con il primo studio di progettazione. In conseguenza di questo anche le assegnazioni ai soci acquirenti subiranno dei ritardi rispetto a quanto previsto nei preliminari.

Nessuno dei fatti di rilievo avvenuti nel primo trimestre 2025 ha incidenza sui valori del Bilancio qui presentato.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 C.C..

Sono state osservate rigorosamente 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 realizzati nel tempo sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

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..

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, confrontata con il dato dei 2 esercizi precedenti, ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile:

ANNO	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
2022	2.117.756	100%	2.051.122	96,85%	66.634	3,15%
2023	2.048.698	100%	1.978.611	96,58%	70.087	3,42%
2024	2.030.403	100%	1.962.101	96,64%	68.302	3,36%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del C.C, si specifica che nel corso dell'esercizio sono stati ammessi n. 68 nuovi soci in possesso dei requisiti e, pertanto, in grado di partecipare al conseguimento dell'oggetto sociale attraverso lo scambio mutualistico con la cooperativa. Alla data di chiusura del bilancio di esercizio il numero dei soci complessivo è pari a 1785, come riportato nel paragrafo relativo al Patrimonio Netto.

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. L'importo dei contributi ricevuti è pari a Euro 69.396. La seguente tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse ai benefici:

Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
	Euro 42.865 (lordo)	

Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	valuta accreditato 31/07/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 14.519 (lordo) valuta accreditato 02/04/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.873 (lordo) valuta accreditato 02/04/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.437 (lordo) valuta accreditato 02/04/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.813 (lordo) valuta accreditato 31/05/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.481 (lordo) valuta accreditato 31/07/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.709 (lordo) valuta accreditato 11/09/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.846 (lordo) valuta accreditato 11/09/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.
GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P.IVA e C.F. 05754381001	Euro 1.852 (lordo) valuta accreditato 13/09/2024	Incentivo per intervento di efficienza energetica – fornitura e installazione serramenti esterni in n.1. unità abitativa oggetto di ristrutturazione.

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 31/12/2024	Euro	181.125
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	5.434
Attribuzione:		
a riserva legale indivisibile	Euro	175.691

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili, in conformità con il formato XBRL, necessario per ottemperare agli obblighi di pubblicazione e deposito nel Registro delle Imprese.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, 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 CESARE MEREGALLI iscritto all'albo dei _____ di _____ al n. _____ 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, la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, __/__/2025

Relazione collegio sindacale



Dott. Nicola Palmieri Presidente
Dott. Francesco Maria Morabito Sindaco
Dott.ssa Maria Silvia Vailati Sindaco

**Organo di controllo della
Cooperativa Edificatrice La Vittoria Soc. Coop.**

**Spett. Cooperativa Edificatrice
La Vittoria SOC. COOP.**

*Numero di iscrizione albo società cooperative
a Mutualità prevalente n. A100513
Sede Legale in Via Molinazzo n. 6 – Cormano (Mi)
Iscritta al Registro Imprese di Milano –
C.F. e n. iscrizione 03526890151
Iscritta al R.E.A. di Milano al n. 3578*

Ai Soci della Società Cooperativa Edificatrice La Vittoria

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI
DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Premessa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 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. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice La Vittoria al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 181.125. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge. Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella 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 rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, Ria Grant Thornton S.p.A., ci ha consegnato la propria relazione datata 15/04/2025 contenente un giudizio senza modifica. Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 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.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Cooperativa Edificatrice La Vittoria e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio. 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 al 31.12.2024, 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. Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

2.1) Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Relazione ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 rilasciata dalla stessa società di revisione che ha rilasciato la relazione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

La società di revisione incaricata della revisione legale dei conti ha redatto relazione datata 15/04/2025 anche ai sensi dell'art. 15, comma 2, l. n. 59/1992 e ha certificato la corrispondenza del bilancio alle norme di legge che ne disciplinano i criteri di redazione e l'osservanza delle disposizioni statutarie e di legge in materia di cooperazione e, in particolare, alle disposizioni di cui alla legge n. 381/91 e relative all'informativa di cui all'art. 2513 c.c.

3) Natura mutualistica

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri e a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa, facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;
- ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa, allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci;
- ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso i ricavi e prestazioni della società stessa (assegnazione in godimento delle abitazioni ecc.);

La percentuale di collocazione dei dati del bilancio 2024 è riportata nella seguente tabella:

	2024		2023	
	importo	percentuale	importo	percentuale
Ricavi verso soci	1.962.101	97%	1.978.611	97%
Ricavi verso non soci	68.302	3%	70.087	3%
Totale	2.030.403	100%	2.048.698	100%

il Collegio Sindacale informa i Soci dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del d.lgs. n. 220/02 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informarVi circa gli esiti della più recente revisione cooperativa o ispezione straordinaria nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 l. n. 59/1992.

3.1) Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative

Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal

regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

4) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Cusano Milanino, 15/04/2025

Il Collegio Sindacale

Dott. Nicola Palmieri – Presidente

Dott. Francesco Maria Morabito – Sindaco

Dott.ssa Maria Silvia Vailati – Sindaco

Relazione società di revisione

**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 2024, dal conto economico 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 2024, 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

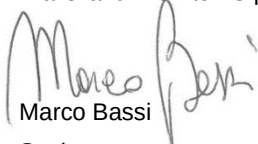
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 15 aprile 2025

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio

