

# COOP. EDIF. LA VITTORIA SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	197	295
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>197</b>	<b>295</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	35.323.389	35.245.166
4) altri beni	9.823	13.765
5) immobilizzazioni in corso e acconti	14.360	62.643
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>35.347.572</b>	<b>35.321.574</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
d-bis) altre imprese	546	546
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>546</b>	<b>546</b>
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	298	12.879
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>298</b>	<b>12.879</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>298</b>	<b>12.879</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>844</b>	<b>13.425</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>35.348.613</b>	<b>35.335.294</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
3) lavori in corso su ordinazione	3.487.172	2.795.888
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.487.172</b>	<b>2.795.888</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	217.378	127.490
esigibili oltre l'esercizio successivo	80.306	92.743
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>297.684</b>	<b>220.233</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	281.572	274.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.096	66.362
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>289.668</b>	<b>341.182</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.073.849	88.863
esigibili oltre l'esercizio successivo	130.056	139.901
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.203.905</b>	<b>228.764</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>1.791.257</b>	<b>790.179</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	1.844.836	1.002.764
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.844.836</b>	<b>1.002.764</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	4.556.530	6.461.884
3) danaro e valori in cassa	4.162	8.838
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.560.692</b>	<b>6.470.722</b>

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

## Conto economico

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

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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

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

BOZZA

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

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

### **Attività svolte**

L'attività è finalizzata alla costruzione di case e alla loro gestione, da assegnare, prioritariamente, in godimento ai propri soci. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

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

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

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

### **Criteri di formazione**

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

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

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

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

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

## **Principi di redazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

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

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

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

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

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati - sede della cooperativa	3 %
Macchine d'ufficio elettroniche	20 %
Mobili e arredi	12 %
Computer	20%
Attrezzatura varia	15%

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

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

### Crediti

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

### Debiti

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

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

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

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

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

### Ratei e risconti

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

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

### Partecipazioni

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

### Fondi per rischi e oneri

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

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

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

### Fondo TFR

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

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

### **Imposte sul reddito**

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

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

In particolare, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
- IRES 24,00% (applicando l'art. 12, L. 904/77, e l'art. 1, comma 460, L. 311/2004).

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

### **Altre informazioni**

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

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
197	295	(98)

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	37.517	37.517
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.222	37.222
Valore di bilancio	295	295
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Ammortamento dell'esercizio	98	98
Totale variazioni	(98)	(98)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	37.518	37.518
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.321	37.321
Valore di bilancio	197	197

#### Immobilizzazioni materiali

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	16.722.365	101.674	62.643	16.886.682
Rivalutazioni	20.824.934	-	-	20.824.934
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.302.133	87.909	-	2.390.042
Valore di bilancio	35.245.166	13.765	62.643	35.321.574
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	213.929	66	(48.283)	165.712

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

Il dettaglio relativo agli immobili sociali viene di seguito riportato:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	variazione
Fabbricati su aree di proprietà			
Via Matteotti n. 1 - abitazioni	2.974.341	2.945.258	29.083
Bar via Molinazzo 6	425.116	425.116	0
Ufficio coop. Nuova sede sociale Molinazzo 6	624.673	624.673	0
Chiosco	26.927	26.927	0
Pr via Parini - abitazioni	1.496.797	1.433.394	63.403
Pc via Molinazzo n. 6 - commerciale	43.400	43.400	0
Pa via Giovanni XXIII n. 20 alloggi	8.109.705	8.079.970	29.735
Pa via Giovanni XXIII n. 20 box -depositi	871.304	871.304	0
Su via Giovanni XXIII n. 20 commerciale	630.000	630.000	0
Mo via Molinazzo n. 12 - abitazioni e box	10.837.679	10.811.881	25.797
Mo via Molinazzo n. 12 - box	1.968.890	1.968.890	0
Ufficio di via Giovanni XXIII	111.781	111.781	0
Fabbricati in diritto di superficie	5.784.882	5.718.970	65.911
Fabbricato ERP via Europa 8	3.855.735	3.855.735	0
F.do amm. Imm. ERP dir superficie	-272.127	-226.765	-45.362
Fondo amm.to sede sociale nuova	-247.450	-228.710	-18.740
Fondo ammortamento fabbricati	-1.918.263	-1.846.659	-71.604
<b>Totale</b>	<b>35.323.389</b>	<b>35.245.166</b>	<b>78.223</b>

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

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

#### Contributi in conto capitale

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

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

Rata	1 rata 2019	2 rata 2020	3 rata 2021	4 rata 2022	5 rata 2023
<b>Importo</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>	<b>9.337</b>

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta ad €9.337.

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

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

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

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a €31.018.

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

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

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

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a €42.865.

**Via Papa Giovanni 20** – Cormano – Nel 2020 intervento di riqualificazione del caseggiato con posizionamento del cappotto termico. L'incentivo da parte del GSE per interventi di efficienza energetica realizzati in conformità a quanto previsto dal Decreto 16 febbraio 2016 ammonta a €72.596. Gli importi sono stati o verranno erogati con le seguenti modalità:

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

L'importo di €72.596 è stato portato in diminuzione del valore immobile di via Papa Giovanni 20, perché riferito ai costi di realizzazione del cappotto termico nello stabile, i cui costi erano stati capitalizzati nel corso dell'anno 2020.

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a €14.519.

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

Il contributo ricevuto nel 2022 ammonta a €5.294.

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

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

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

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	20.824.934	20.824.934
<b>Totale</b>	<b>20.824.934</b>	<b>20.824.934</b>

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

#### Mobili e arredi

Descrizione	Importo
<b>Costo storico</b>	
Saldo al 31.12.2021	32.943
<b>Costo totale al 31.12.2022</b>	<b>32.943</b>
<b>Fondo ammortamento</b>	
Saldo al 31.12.2021	-29.544

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

#### Macchine d'ufficio

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

#### Personal Computer e accessori

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

#### Attrezzatura varia

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

#### Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

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

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	546
Crediti verso altri	298

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

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

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

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

## Attivo circolante

### Rimanenze

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

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	2.795.888	691.284	3.487.172
<b>Totale rimanenze</b>	<b>2.795.888</b>	<b>691.284</b>	<b>3.487.172</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	220.233	77.451	297.684	217.378	80.306	23.225
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	341.182	(51.514)	289.668	281.572	8.096	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	228.764	975.141	1.203.905	1.073.849	130.056	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>790.179</b>	<b>1.001.078</b>	<b>1.791.257</b>	<b>1.572.799</b>	<b>218.458</b>	<b>23.225</b>

I Crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

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

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	
Crediti v/soci	22.681
Crediti v/clienti commerciali	17.697
Crediti v soci per conguaglio	33.001
Crediti v/s Passepartout conguaglio	628

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

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

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

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

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

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

I crediti verso altri comprendono:

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	297.684	297.684
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	289.668	289.668
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.203.905	1.203.905
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.791.257</b>	<b>1.791.257</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2021	3.168	3.168
Utilizzo nell'esercizio	1.200	1.200
Accantonamento esercizio	4.914	4.914
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>6.882</b>	<b>6.882</b>

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

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

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

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

## Disponibilità liquide

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

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

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

## **Ratei e risconti attivi**

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

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

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

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

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

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

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

### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

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

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

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

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile	5.340.212
Riserva di rivalutazione D.L. n. 185/2008	19.845.347
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	909.337
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	70.250
	<b>26.165.146</b>

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

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
123.886	160.199	(36.313)

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### I Prestiti sociali non possono essere a vista

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

### L'indice di struttura finanziaria

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

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

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

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

## Indice di struttura finanziaria

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

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 0,86$  quindi  $< 1$ .

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

Infatti, considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, avvenuta oltre un secolo fa, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato sempre in aumento, esattamente come in tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, i prelevamenti sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

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

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

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

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

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 15.044.051 andrebbe suddiviso tra:

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

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

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

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

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

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

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

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

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, dal 1/1/2022 è pari ad euro **76.163,77**.

- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;

- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che “Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono in deducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**”.

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

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

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

## Variazioni del prestito sociale

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021	14.395.289
Versamenti del periodo	1.827.858
Interessi capitalizzati	214.995
Prelievi	( 1.394.091)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>15.044.051</b>

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

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

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

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

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

## Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

Le garanzie sono le seguenti:

Nelle garanzie al 31/12/2022 sono presenti solo le ipotecarie prestate sui finanziamenti ricevuti:

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

## Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Scadenza	Quota in scadenza
	15.044.051
<b>Totale</b>	<b>15.044.051</b>

## **Ratei e risconti passivi**

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

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

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

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

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sono presenti al 31/12/2022 ratei passivi aventi durata superiore a cinque anni, mentre alcuni risconti passivi hanno durata superiore a cinque anni e riguardano: per l'importo di €72.121 la quota capitale sul piano di ammortamento per il recupero del saldo conguaglio terreno per lo stabile di Via Leopardi 7, per l'importo di € 662.859 la quota di contributo regionale SACC ottenuto per la realizzazione dell'edificio in edilizia residenziale pubblica.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.117.756	1.918.471	199.285
Variazioni rimanenze prodotti	691.284	1.982.259	(1.290.975)
Altri ricavi e proventi	181.766	167.639	14.127
<b>Totale</b>	<b>2.990.806</b>	<b>4.068.369</b>	<b>(1.077.563)</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella voce contributi per detrazione risparmio energetico, pari ad euro 58.266 è stata inserita la quota dell'anno 2022 relativa alla detrazione per gli interventi agevolativi realizzati negli anni 2013/2014/2015.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	2.117.756
<b>Totale</b>	<b>2.117.756</b>

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.117.756
<b>Totale</b>	<b>2.117.756</b>

## Costi della produzione

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

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi	1.728.940	2.892.669	(1.163.729)
Salari e stipendi	115.379	117.024	(1.645)
Oneri sociali	29.202	29.257	(55)
Trattamento di fine rapporto	15.838	12.156	3.682
Altri costi del personale	528	528	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	98	98	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	139.715	138.653	1.062
Svalutazioni crediti attivo circolante	4.914		4.914
Oneri diversi di gestione	128.055	60.158	67.897
<b>Totale</b>	<b>2.168.431</b>	<b>3.255.723</b>	<b>(1.087.292)</b>

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

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

### Costi per servizi

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

Costi per servizi	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
<b>Costi per proprietà indivisa</b>			
Riscaldamento	288.515	213.014	75.502
Luce e forza motrice	40.028	25.842	14.186
Acqua potabile	55.091	52.808	2.284
Fornitura teleriscaldamento	68.833	39.200	29.633
Ristrutturazioni alloggi	26.733	17.100	9.634
Manutenzione ascensori	26.968	23.145	3.822
Manutenzioni alloggi e box	70.172	55.443	14.728
Manutenzioni in ammortamento	-	45.768	- 45.768
Gestione fosse biologiche	10.830	12.202	- 1.372
Giardini e cancelli	22.915	18.893	4.022
Manutenzioni a carico coop	5.827	14.036	- 8.208
Progetto e d.l. Manut.box	1.260	-	1.260
Costi riaddebitati ai soci	3.044	2.271	774
Manutenzione impianti di riscaldamento	6.969	9.550	- 2.581
Riqualificazione facciate Pa	-	7.728	- 7.728
Videocitofoni	54.050	-	54.050
Assicurazioni stabili	42.996	42.306	690
Pulizie	124.532	128.310	- 3.778
Indennita' posta straordinaria	1.176	1.152	24
Acqua potabile ufficio	175	240	- 65
Energia elettrica ufficio	5.401	2.981	2.419
Riscaldamento ufficio	5.462	4.106	1.356
Telefoniche	3.246	3.679	- 433
Servizi internet	5.058	4.291	768
Manutenzioni contrattuali	5.088	5.080	8

Manutenzioni varie	1.215	1.492	-	277
Legali	20.090	42.598	-	22.508
Consulenze e prestazioni	28.417	18.826		9.590
Revisioni bilancio	6.856	6.822		34
Revisione legale dei conti	2.212	2.288	-	76
Revisione lega	1.964	1.964		-
Postali	1.526	2.509	-	983
Assicurazioni	6.899	7.765	-	866
Pulizie ufficio	5.400	5.580	-	180
Spese bancarie	2.816	1.312		1.503
Varie	23	37	-	15
Elaborazione paghe	2.652	2.685	-	33
Assistenza software	14.843	13.366		1.477
Amministrative	877	1.721	-	843
Spese rappresentanza (per iniziative sociali)	199	3.166	-	2.967
Compenso collegio sindacale	14.560	14.560		-
Buoni pasto	4.063	4.667	-	604
Compensi amministratori	40.000	40.000		-
Contributi inps amministratori	7.136	7.082		54
Locale via Cesare Battisti 52	1.540	993		547
Spese per convegni corsi di formazione	-	1.835	-	1.835
<b>Costi per proprietà divisa-Lotto 1° cotonificio</b>				-
Opere urbanizzazione	-	311.056	-	311.056
Appalto edile	338.110	-		338.110
Acquisto terreno/fabbricato	-	1.000.000	-	1.000.000
Opere extra capitolato	89.218	-		89.218
Costi promozionali e pubblicitari	840	-		840
Fidejussioni	2.482	3.239	-	757
Altri oneri accessori	-	205.892	-	205.892
Appalto e demolizioni	-	208.447	-	208.447
Appalto bonifiche terreni	29.005	-		29.005
Prestazioni tecniche	73.655	28.294		45.361
Progettazione	21.914	158.826	-	136.912
Consulenze legali e notarili	13.801	3.425		10.376
Altre prestazioni professionali	3.364	2.550		814
Spese generali e varie	47.799	37.352		10.447
Imposte ipotecarie/catastali	318	23.178	-	22.860
<b>Costi per proprietà divisa-Lotto 2° via Cesare Barristi</b>				
Appalto edile	62.482	-		62.482
Prestazioni tecniche professionali	2.387	-		2.387
Progettazione	5.909	-		5.909
<b>Totale</b>	<b>1.728.940</b>	<b>2.892.669</b>	<b>-</b>	<b>1.163.729</b>

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

## Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

## Oneri diversi di gestione

Il dettaglio nella tabella seguente:

Oneri diversi di gestione	31/12/2022	31/12/2021	variazioni
Tassa rifiuti ufficio	1.583	1.417	165
Abbonamenti	407	407	-
Omaggi	4.822	-	4.822
Tassa rifiuti e Cosap	720	570	150
Imposta di registro	200	1.200	- 1.000
Imposta di bollo	505	6	499
Cciaa	1.673	523	1.151
Multe e ammende	0	1.535	- 1.535
Imu	42.029	40.650	1.379
Attività sociali	814	1.554	- 740
Contributo ass. Alcab	10.000	10.000	-
Perdite su crediti	-	38	- 38
Iva indetraibile	-	995	- 995
Spese tecniche non concluse	62.643	-	62.643
Sopravvenienze passive	2.659	1.262	1.396
<b>Totale</b>	<b>128.055</b>	<b>60.158</b>	<b>67.897</b>

## Proventi e oneri finanziari

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

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

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	120.645
Altri	299.553

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

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

### Altri proventi finanziari

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

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

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

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

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico { da inserire ove rilevante }:

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

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

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

### Determinazione dell'imponibile IRAP

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

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

#### Fiscalità differita / anticipata

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

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021
Impiegati	4	4
Totale	4	4

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

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	47.136	14.560

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

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

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni	654	2,58
Azioni	1.052	25,82
Totale	<b>1.706</b>	<b>28.850</b>

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

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

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

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

### - Polizza Unipol a favore di Grenke

Bene assicurato centralino telefonico Panasonic KX-NS500

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

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

### - Polizze assicurative Unipol con vincolo a favore Banco BPM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotecche prestate sui finanziamenti ricevuti euro 11.592.000.

	Importo
di cui reali	11.592.000

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

Come sotto specificate:

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124 /2017, art.1, comma 25, pari a €103.033. La seguente Tabella riporta i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni annesse al beneficio.			
	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
n. 1	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 9.337 valuta accreditato 31/01 /2022 31/01/2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - rifacimento tetto e fornitura installazione schermature solari stabile via Parini 5,7,9 a Cormano
n. 2	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 31.018 valuta accreditato 31/05 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - riqualificazione stabile via Leopardi, 7 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
3 n.	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 14.519 valuta accreditato 31/03 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
n.4	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 42.865 valuta accreditato 01/08 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - riqualificazione stabile via Papa Giovanni, 20 a Cormano con posizionamento del cappotto termico.
n.5	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 1.170 valuta accreditato 31/01 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.6	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 2.387 valuta accreditato 31/01 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
n.7	GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici) Reg. Imprese di Roma P. IVA e C.F. 05754381001	€ 1.737 Valuta accreditato 30/11 /2022	Incentivo per intervento di efficienza energetica - fornitura e installazione serramenti esterni in n.1 unità abitativa oggetto di ristrutturazione
L'importo totale dei vantaggi economici ricevuti corrisponde a € 103.033.			

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

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

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

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

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

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE					
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2016	1.467.847	100%	1.402.339	95,54%	65.508	4,46%
ESERCIZIO	2017	4.732.004	100%	4.655.434	98,38%	76.570	1,62%
ESERCIZIO	2018	3.260.802	100%	3.177.158	97,43%	83.644	2,57%
ESERCIZIO	2019	2.934.317	100%	2.843.162	96,89%	91.154	3,11%
ESERCIZIO	2020	2.088.756	100%	2.011.431	96,30%	77.355	3,70%
ESERCIZIO	2021	1.918.471	100%	1.856.875	96,79%	61.596	3,21%
ESERCIZIO	2022	2.117.756	100%	2.051.122	96,85%	66.634	3,15%

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Flavio Motta

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

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

BOZZA