

# COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

## Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
<b>Codice Fiscale</b>	01117890150
<b>Numero Rea</b>	MI 402477
<b>P.I.</b>	01117890150
<b>Capitale Sociale Euro</b>	24890.48 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A100544

## Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	40.299.024	38.217.785
III - Immobilizzazioni finanziarie	19.522	19.734
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>40.318.546</b>	<b>38.237.519</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	2.104.419	1.845.180
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	187.135	2.382.958
<b>Totale crediti</b>	<b>187.135</b>	<b>2.382.958</b>
IV - Disponibilità liquide	158.610	553.574
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>2.450.164</b>	<b>4.781.712</b>
D) Ratei e risconti	43.852	44.170
<b>Totale attivo</b>	<b>42.812.562</b>	<b>43.063.401</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	24.890	25.097
III - Riserve di rivalutazione	32.136.479	32.398.604
IV - Riserva legale	74.356	74.356
VI - Altre riserve	86.928 <sup>(1)</sup>	80.841
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.950	(262.124)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>32.324.603</b>	<b>32.316.774</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	22.289	20.457
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.359.057	5.918.540
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.104.017	4.632.492
<b>Totale debiti</b>	<b>10.463.074</b>	<b>10.551.032</b>
E) Ratei e risconti	2.596	175.138
<b>Totale passivo</b>	<b>42.812.562</b>	<b>43.063.401</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	86.925	80.842
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	(1)

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	848.350	826.625
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	9.239	308.380
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	308.380
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	9.239	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	265.565	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.418.775	1.069.376
Totale altri ricavi e proventi	1.418.775	1.069.376
Totale valore della produzione	2.541.929	2.204.381
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	308.380
7) per servizi	1.582.551	1.519.085
8) per godimento di beni di terzi	8.841	16.333
9) per il personale		
a) salari e stipendi	120.334	109.682
b) oneri sociali	34.757	32.539
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	8.434	8.872
c) trattamento di fine rapporto	8.434	8.872
Totale costi per il personale	163.525	151.093
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	60.189	67.168
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	3.899
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	60.189	63.269
Totale ammortamenti e svalutazioni	60.189	67.168
14) oneri diversi di gestione	228.615	202.134
Totale costi della produzione	2.043.721	2.264.193
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	498.208	(59.812)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	360	257
Totale proventi diversi dai precedenti	360	257
Totale altri proventi finanziari	360	257
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	442.315	179.437
Totale interessi e altri oneri finanziari	442.315	179.437
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(441.955)	(179.180)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	56.253	(238.992)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	54.303	23.132
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	54.303	23.132
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.950	(262.124)

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

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.950, dopo aver stanziato ammortamenti per Euro 60.189, imputato imposte dell'esercizio per Euro 54.303, ed interessi passivi per Euro 442.315.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite sostanzialmente dalla complessità degli adempimenti amministrativi e fiscali connessi alla chiusura degli imponenti lavori di ristrutturazione che la Cooperativa ha avviato sin dal 2021, abbondantemente trattati sia nei bilanci precedenti che nel prosieguo del presente bilancio. La gran parte dei lavori si è chiusa entro il 31 dicembre 2023 e, per espressa previsione normativa, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate delle cessioni dei crediti fiscali connessi ai lavori di ristrutturazione andava effettuata entro il 4 aprile scorso. I professionisti che ci hanno assistito nel corso dei lavori di ristrutturazione hanno provveduto a comunicare gli ultimi stati avanzamento lavori nel rispetto della scadenza fissata.

### **Attività svolte**

La Vostra Società svolge la propria attività nel settore immobiliare, dove opera in qualità di cooperativa edificatrice a proprietà indivisa, con assegnazione degli immobili sociali ai propri soci a condizioni economiche più vantaggiose rispetto al mercato.

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

L'esercizio 2023, al pari dell'esercizio 2022, si è contraddistinto per la molteplicità degli accadimenti.

Nel corso dell'anno sono proseguiti gli effetti negativi derivanti dall'aggressione dell'Ucraina da parte della Russia, ed in particolare dalle sanzioni internazionali e dall'embargo commerciale attuati da moltissimi Paesi per sanzionare l'aggressione. Inoltre, nel mese di ottobre è riesplora la guerra tra lo Stato di Israele e Hamas come conseguenza dell'attacco di Hamas a Israele del 7 ottobre. Da quest'ultimo accadimento, al momento, non sono emerse gravi conseguenze in ambito economico-finanziario, sebbene con il passare dei mesi l'instabilità si stia allargando anche ai Paesi mediorientali che si affacciano sul Mar Rosso. In Yemen, infatti, i ribelli Houthi hanno iniziato ad attaccare le navi mercantili in transito nel Mar Rosso, se ritenute fiancheggiatrici di Israele.

Le sanzioni e gli embarghi internazionali adottati in risposta all'aggressione russa all'Ucraina hanno comportato un aumento generalizzato dei prezzi di moltissimi prodotti, tra cui il gas ed il petrolio. Il costo di approvvigionamento di queste risorse, peraltro già dall'autunno 2021 con l'acuirsi delle tensioni tra i due Paesi, è di fatto raddoppiato. Le stagioni invernali 2022/2023 e 2023/2024 con climi particolarmente miti, nonché un andamento discendente del prezzo di mercato dall'autunno 2023, hanno consentito alla Cooperativa di contenere l'incremento del costo di acquisto di combustibili, che comunque è aumentato dai circa 212 mila Euro del 2021 ai 397 mila del 2022, per poi diminuire nel 2023, attestandosi comunque appena sopra Euro 300 mila.

L'incremento generalizzato dei prezzi ha provocato l'aumento del tasso di inflazione, che al mese di dicembre 2022 si attestava all'11,6% rispetto al medesimo mese del 2021, con un incremento medio annuo dei prezzi dell'8,1%.

Le politiche monetarie adottate dagli Stati, ed in Europa dalla Banca Centrale Europea, al fine di contenere l'aumento dei prezzi e quindi "raffreddare" il tasso di inflazione, sono consistite principalmente nell'aumento del costo del denaro, per ridurre la circolazione. Ciò ha comportato l'incremento notevole del tasso di interesse variabile in vigore sui finanziamenti (generalmente, Euribor a 3 mesi/360), che ancora al mese di giugno 2022 era negativo, e che ha superato il 2% ad inizio gennaio 2023. Nonostante il "raffreddamento" dei prezzi, la BCE ha mantenuto la stretta finanziaria, tanto che l'Euribor a 3 mesi/360 ha sfiorato il 4% dall'autunno 2023, ed anche nel 2024 si mantiene su livelli analoghi. L'effetto positivo della stretta finanziaria è rappresentato dalla discesa del tasso di inflazione, che al mese di dicembre 2023 registrava un aumento dello 0,6% rispetto al dicembre 2022, con un aumento medio nell'anno dei prezzi del 5,7%. L'aumento dei tassi di interesse si è, di conseguenza, manifestato anche per la Cooperativa, che di fatto ha accusato il raddoppio del costo per interessi passivi sui finanziamenti contratti.

Numerosi sono gli interventi edilizi posti in essere nel corso dell'anno a vantaggio dei soci della Cooperativa.

Sono infatti terminati i lavori di risanamento e riqualificazione energetica degli edifici condominiali siti in Bollate, via Meroni 1 e via Buonarroti 8 e 10, iniziati nel 2021. Il costo delle opere, di poco superiore ai 5,5 milioni inizialmente preventivati, è stato sostenuto grazie all'intervento della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, alla quale sono stati ceduti i crediti rivenienti dalle agevolazioni fiscali spettanti alla Cooperativa (Super-ecobonus 110%, Ecobonus 50%, etc) in base ai lavori edili svolti. Le ultime cessioni dei crediti sono previste entro il mese di aprile 2024, in aderenza alla normativa vigente, e consentiranno di abbattere ulteriormente il debito contratto con la Banca per il pagamento dei fornitori coinvolti nella ristrutturazione.

Nel corso del 2023 sono iniziati e sono stati portati a termine i lavori di debutanizzazione dai fabbricati di via Risorgimento, via 5 Giornate, via Magenta e via San Sebastiano, aventi ad oggetto in totale 168 unità immobiliari. Gli interventi hanno previsto la rimozione delle linee di gas preesistenti, inclusi impianti ed installazioni interne, l'adeguamento degli impianti elettrici, la fornitura dei nuovi impianti (scaldabagni elettrici, piani cottura a induzione) e le eventuali opere murarie necessarie.

Gli appartamenti ristrutturati nell'esercizio sono stati 17, per una spesa complessiva di Euro 496 mila circa, in aumento rispetto alla spesa di Euro 384 mila dell'esercizio 2022 per la ristrutturazione di 23 appartamenti.

In ultimo, nel 2023 si è dato avvio ai lavori di rimozione delle barriere architettoniche nel fabbricato di via San Sebastiano, consistenti nell'installazione di quattro ascensori e di un montascale. Anche per questo intervento la Cooperativa beneficerà delle agevolazioni fiscali, relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, consistenti nella cessione alla società incaricata di provvedere all'installazione del credito fiscale, pari al 75% del costo sostenuto.

Nel mese di luglio la Cooperativa ha ceduto ad una società, interamente controllata dal Comune di Bollate, un immobile ad uso commerciale in via Leonardo da Vinci 21/23, sul quale verranno svolte opere edili per la trasformazione in farmacia.

### **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 né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, 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" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

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, numeri 1), 2), 6) (per quest'ultimo, limitatamente ai soli debiti senza indicazione della ripartizione geografica), 8), 9), 13), 15) (per quest'ultimo, anche omettendo la ripartizione per categoria), 16), 22-bis), 22-ter), (per quest'ultimo, anche omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici), 22-quater), 22-sexies) (per quest'ultimo, anche omettendo l'indicazione del luogo in cui e' disponibile la copia del bilancio consolidato), nonché dal primo comma dell'articolo 2427-bis, numero 1).

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari tra loro 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.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle modifiche 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.

### **Principi di redazione**

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza sono eventualmente derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva 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.)

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

La Società non ha effettuato alcun cambiamento di principi contabili.

## **Correzione di errori rilevanti**

Non si segnalano errori rilevanti corretti in bilancio.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Non sono sorte, nell'esercizio, problematiche di comparabilità e di adattamento a bilancio.

## **Criteri di valutazione applicati**

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

### **Immobilizzazioni**

Si premette che la società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2023 prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, che ha ulteriormente esteso tale facoltà all'esercizio in corso al 31 dicembre 2023.

#### **Materiali**

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

Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti esposti in fattura.

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
Impianto fotovoltaico	9%
Caldaie a compensazione	9%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%

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.

Non sono stati calcolati ammortamenti sugli immobili strumentali.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi speciali n. 576 del 1975, n. 72 del 1983, n. 413 del 1991 e n. 2 del 2008. 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.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2021 la società ha proceduto ad adeguare il valore degli immobili commerciali e dei terreni posseduti al valore di mercato, inferiore rispetto al dato di bilancio, sulla base di apposite valutazioni svolte, che hanno evidenziato una perdita di valore da considerarsi durevole, avendo valutato i prezzi di mercato e le condizioni di edificabilità previste dalle attuali convenzioni (PGT).

### Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

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.

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

### Debiti

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

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.

### 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

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

La voce "Rimanenze" comprende le immobilizzazioni destinate alla vendita.

Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni attuali.

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al criterio della commessa completata o del contratto completato: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate al presumibile valore di realizzo.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società, e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

### **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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

### **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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

### **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 derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

## **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.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del 2024 proseguiranno i lavori di installazione degli ascensori, che termineranno presumibilmente nel mese di ottobre.

La Cooperativa proseguirà nella ristrutturazione di appartamenti che si libereranno nel corso dell'anno, al fine di assegnarli ai soci richiedenti in condizioni adeguate.

È infine prevista la cessione ad una cooperativa di costruzione di un terreno edificabile, attualmente contabilizzato tra le rimanenze; sono in corso di definizione gli ultimi aspetti della compravendita.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	123.595	40.732.117	19.734	40.875.446
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	123.595	897.989		1.021.584
<b>Svalutazioni</b>	-	1.616.342	-	1.616.342
<b>Valore di bilancio</b>	-	38.217.785	19.734	38.237.519
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	2.201.057	-	2.201.057
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	234.071	-	234.071
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	293.700	52	293.752
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	60.189		60.189
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	160	160
<b>Altre variazioni</b>	-	(1)	-	(1)
<b>Totale variazioni</b>	-	2.081.239	(212)	2.081.027
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	123.595	42.873.545	19.682	43.016.822
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	123.595	958.179		1.081.774
<b>Svalutazioni</b>	-	1.616.342	160	1.616.502
<b>Valore di bilancio</b>	-	40.299.024	19.522	40.318.546

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	123.595	123.595
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	123.595	123.595
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	123.595	123.595
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	123.595	123.595

##### Spostamenti da una ad altra voce

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

Non sono state effettuate riclassificazioni delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

### Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

### Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

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

Non sono state imputate rivalutazioni nel corso dell'esercizio, né in esercizi precedenti.

### Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

## Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
40.299.024	38.217.785	2.081.239

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	39.394.154	968.666	137.515	231.782	40.732.117
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	763.000	134.989	-	897.989
<b>Svalutazioni</b>	1.616.342	-	-	-	1.616.342
<b>Valore di bilancio</b>	37.777.812	205.666	2.526	231.782	38.217.785
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	-	2.201.057	2.201.057
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	-	-	-	234.071	234.071
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	293.700	-	-	-	293.700
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	59.280	909	-	60.189
<b>Altre variazioni</b>	-	(1)	-	-	(1)
<b>Totale variazioni</b>	(293.700)	(59.281)	(909)	2.435.128	2.081.239
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	39.100.454	968.665	137.516	2.666.910	42.873.545
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	822.280	135.899	-	958.179
<b>Svalutazioni</b>	1.616.342	-	-	-	1.616.342
<b>Valore di bilancio</b>	37.484.112	146.385	1.617	2.666.910	40.299.024

In riferimento agli immobili di proprietà, si ricorda che nel 2023 è avvenuta la cessione di una unità, ovvero di un immobile strumentale, ad una società interamente posseduta dal Comune di Bollate.

Si riporta di seguito il dettaglio delle proprietà immobiliari.

	Importo al	Decrementi da	Decrementi da	Importo al
Immobili di proprietà	31/12/2022	cessioni	svalutazioni	31/12/2023
Via Magenta, 33	8.360.370			8.360.370
Via San Sebastiano, 1	4.591.648			4.591.648
Via Buonarroti, 8	1.850.325			1.850.325
Via Buonarroti, 10	3.578.218			3.578.218
Via Meroni, 1/7	4.198.844			4.198.844
Via 5 Giornate	5.685.302			5.685.302
Via Risorgimento 2A-4B	3.617.723			3.617.723
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.701.448			2.701.448
Via Papa Giovanni XXIII	1.364.609			1.364.609
Via Leone XIII, 9	285.624			285.624
Via L. da Vinci - commerciali	293.700	- 293.700		-
Cascina del Sole	1.250.000			1.250.000
<b>Totale</b>	<b>37.777.811</b>	<b>- 293.700</b>	<b>-</b>	<b>37.484.112</b>

Si riporta di seguito il valore dei terreni sui quali insistono gli immobili sociali, ai sensi del principio contabile OIC 16.

Immobili di proprietà	Importo al	Di cui	
		31/12/2023	Terreno
Via Magenta, 33	8.360.370	458.662	7.901.708
Via San Sebastiano, 1	4.591.648	248.183	4.343.465
Via Buonarroti, 8	1.850.325	227.851	1.622.474
Via Buonarroti, 10	3.578.218	333.958	3.244.260
Via Meroni, 1/7	4.198.844	555.108	3.643.736
Via 5 Giornate	5.685.302	345.144	5.340.158
Via Risorgimento 2A-4B	3.617.723	240.839	3.376.884
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.701.448	115.104	2.586.344
Via Papa Giovanni XXIII	1.364.609	245.957	1.118.652
Via Leone XIII, 9	285.624	(*)	285.624
Cascina del Sole	1.250.000	1.250.000	-
<b>Totale</b>	<b>37.484.112</b>	<b>4.020.806</b>	<b>33.463.306</b>

(\*) Il valore del terreno è irrisorio o non quantificabile in quanto relativo ad appartamenti situati in condomini non di proprietà.

In merito agli altri beni materiali si fa riferimento alla tabella che segue:

	Valore iniziale	Incr	Valore al	F. amm.	Amm.to	F.do Ammto	Residuo da
	01.01.2023	/ (Decr.)	31.12.2023	iniziale	dell'eserc.	al 31.12.2023	ammort.
Mobili e arredi	106.667	-	106.667	105.897	164	106.062	604
Macchine d'ufficio ed elettroniche	30.849		30.849	29.092	745	29.837	1.012
Impianto fotovoltaico	310.000	-	310.000	310.000	-	310.000	-
Caldaia via Magenta	183.209	-	183.209	156.644	16.489	173.133	10.078
Caldaia Via Meroni / Buonarroti	202.375	-	202.375	136.603	18.214	154.817	47.559

Caldia via 5 Giornate - San Sebastiano	273.082	-	273.082	159.753	24.577	184.330	88.753
Immobilizzazioni in corso e acconti	231.782	2.435.128	2.666.910				2.666.910
<b>Totale</b>	<b>1.337.963</b>	<b>2.435.128</b>	<b>3.773.091</b>	<b>897.955</b>	<b>60.189</b>	<b>958.144</b>	<b>2.814.915</b>

In merito alle immobilizzazioni in corso e acconti, si evidenzia che l'importo imputato a bilancio corrisponde al costo sostenuto a tutto il 31 dicembre 2023 in relazione ai lavori di ristrutturazione degli immobili della Cooperativa, di cui si è ampiamente trattato nella parte iniziale della nota integrativa.

In particolare, l'importo di Euro 2.666.910 è così composto:

<b>Totale lavori per bonus facciate</b>	<b>348.879</b>
Totale lavori 110% - incremento 2023	1.109.732
Lavori in corso senza bonus fiscali	22.760
Interessi apertura credito ipotecaria 2023	82.527
Minusvalenze 110% 2023	183.038
Lavori bonus casa 50% - già iscritto	116.974
Lavori bonus casa 50% - quota 2023	353.250
Totale lavori debuttizzazione 2023	384.010
Totale lavori ascensori	65.740
<b>Totale rimanenze di lavori in corso</b>	<b>2.666.910</b>

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

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

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

### **Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

### **Contributi in conto capitale**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 la società non ha richiesto l'erogazione di contributi in conto capitale.

### Immobilizzazioni finanziarie

<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>Variazioni</b>
19.522	19.734	(212)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	7.230	7.230
<b>Valore di bilancio</b>	7.230	7.230
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	52	52
<b>Totale variazioni</b>	(52)	(52)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	7.178	7.178
<b>Valore di bilancio</b>	7.178	7.178

## Partecipazioni

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

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 operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

La variazione intervenuta nell'esercizio, per Euro 52, è relativa alla partecipazione in Unioncoopservizi Scrl, che ha deliberato nel corso dell'esercizio l'abbattimento del capitale sociale per copertura delle perdite di esercizio accumulate, e successivamente la ricostituzione dello stesso, alla quale la Cooperativa non ha partecipato.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	12.504	(160)	12.344	12.344
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	12.504	(160)	12.344	12.344

Non vi sono rivalutazioni, svalutazioni o ripristini di valore di crediti immobilizzati nel corso dell'esercizio.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2022	Svalutazioni	31/12/2023
Altri	12.504	160	12.344
<b>Totale</b>	<b>12.504</b>	<b>160</b>	<b>12.344</b>

Le variazioni sono relative a restituzione di depositi cauzionali.

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
<b>Italia</b>	12.344	12.344
<b>Totale</b>	12.344	12.344

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.104.419	1.845.180	259.239

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

La variazione registrata nell'esercizio, per complessivi Euro 259.239, è dovuta a:

- quanto ad Euro 250.000, ad un terreno edificabile, per il quale ci sono avanzate trattative per la vendita entro l'estate. Per l'iscrizione in bilancio di questo terreno la Cooperativa ha usufruito della possibilità di regolarizzare le esistenze iniziali di beni introdotta, per il solo anno 2023, dai commi 78-85 dell'articolo 1 della legge n. 213/2023 e riservata agli esercenti attività di impresa, che non adottano i principi contabili internazionali per la redazione del bilancio d'esercizio. La proprietà del terreno da parte della Cooperativa risale infatti a tantissimi anni addietro, ed è la residua porzione di un terreno sul quale negli anni '60 la Cooperativa aveva svolto attività edificatoria, con successiva vendita delle unità immobiliari costruite. A seguito di errore contabile, era stato interamente stornato anche il valore della residua porzione di terreno, ripristinato nel bilancio 2023 avvalendosi della normativa citata e previo pagamento dell'imposta sostitutiva prevista. Il valore di iscrizione corrisponde sostanzialmente al prezzo concordato in sede di trattativa per la cessione, e corrisponde ulteriormente al valore identificato in una relazione interna di stima al netto dei costi per la rimozione di un'opera di cemento armato presente nel terreno, risalente a tantissimi anni addietro e che in base ad un vecchio piano regolatore doveva essere parte di un sistema di scarichi fognari, non più realizzato;
- quanto ad Euro 9.239, all'iscrizione di lavori in corso su ordinazione. Si è già accennato della cessione dell'immobile strumentale sito in Bollate, via Leonardo Da Vinci, ad una società di proprietà del Comune di Bollate. La Cooperativa è stata successivamente incaricata di curare la trasformazione dell'immobile, che nel passato è stato anche un supermercato, affinché diventi, al termine dei lavori, la nuova sede di una farmacia comunale. Il contratto di appalto è stato firmato nel mese di novembre 2023, ed i lavori termineranno entro il mese di aprile 2024. Sono stati iscritti tra le rimanenze di lavori in corso su ordinazione i costi sostenuti nel 2023 per la ristrutturazione, sostanzialmente costi necessari all'avvio della stessa.

L'importo di Euro 1.845.180 riveniente dal 2022 è costituito dagli immobili denominati "Corte Bossi" in via Magenta, per i quali è in corso di valutazione la possibilità edificatoria, atteso che una porzione del fabbricato è sottoposta a vicolo delle Belle Arti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	1.845.180	250.000	2.095.180
<b>Lavori in corso su ordinazione</b>	-	9.239	9.239
<b>Totale rimanenze</b>	1.845.180	259.239	2.104.419

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
187.135	2.382.958	(2.195.823)

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	29.445	58.372	87.817	87.817
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	2.118.428	(2.039.941)	78.487	78.487
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	235.085	(214.254)	20.831	20.831
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.382.958	(2.195.823)	187.135	187.135

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti, che sono quindi valutati al presumibile valore di realizzo.

La voce “Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante” rappresenta quanto dovuto dai soci assegnatari alla Cooperativa per canoni di godimento e dagli inquilini per gli affitti e per rimborsi spese.

I crediti tributari si riferiscono al credito IVA per Euro 72.480, per Euro 5.981 a credito Ires, per Euro 26 a credito per imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR.

Nel bilancio al 31 dicembre 2022 tra i crediti tributari risultava iscritto l'importo di Euro 1.904.975 relativo al credito fiscale riveniente dal completamento del primo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione usufruenti della normativa “Superbonus 110%”, oggetto di cessione ad inizio 2023. Nel corso del 2023 sono stati ceduti inoltre sia il credito riveniente dal completamento del secondo stato di avanzamento lavori di cui alla normativa “Superbonus 110%”, sia il credito riveniente dal completamento del primo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione di cui alla normativa del “bonus casa”, pari al 50% dei lavori eseguiti.

In aderenza ai termini di legge, nel 2024 sono stati ceduti i crediti sorti in relazione al completamento dei lavori di ristrutturazione rientranti nella normativa del “Superbonus 110%”, “bonus casa 50%”, e bonus facciate.

Di seguito si riporta un breve riepilogo dei crediti ceduti nel 2023, e della relativa minusvalenza iscritta a bilancio derivante dalla cessione dei crediti alla Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, della quale si tratterà anche in altre sezioni della nota integrativa.

<b>Cessioni dei crediti fiscali avvenute anno 2023</b>	
<b>Bonus casa 50% - Cessione del credito derivante dal 1° sal</b>	
Importo lavori	233.947,74
Quota agevolata	50%
Importo agevolato	116.973,87
Credito ceduto	117.009,00
Prezzo cessione	82%
Incasso	95.947,38
<b>Minusvalenza</b>	<b>21.026,49</b>
<b>Superbonus - Cessione del credito derivante dal 1° sal</b>	
Importo lavori	1.731.795,86
Maggiorazione 10%	173.179,59
Credito spettante	1.904.975,45
Prezzo cessione	86,36%
Incasso	1.645.136,80
<b>Minusvalenza</b>	<b>86.659,06</b>
<b>Superbonus - Cessione del credito derivante dal 1° sal</b>	
Importo lavori	1.505.831,37
Maggiorazione 10%	150.583,14
Credito spettante	1.656.414,51
Prezzo cessione	86,36%
Incasso	1.430.479,57
<b>Minusvalenza</b>	<b>75.351,80</b>
<b>Totale minusvalenze</b>	<b>183.037,36</b>

Sempre nel 2023 si è potuto per lo sconto in fattura in relazione ad alcune fatture emesse per i lavori di ristrutturazione rientranti nella normativa del “Superbonus 110%”; l'imponibile delle fatture ammonta ad Euro 794.677, mentre il credito

ceduto ammonta ad Euro 874.149, incluso il bonus fiscale. Il credito è stato acquistato direttamente dalla società incaricata di eseguire le opere di ristrutturazione.

Gli imponibili delle fatture oggetto di cessione nel 2024 sono i seguenti:

<b>Totale lavori per bonus facciate</b>	<b>348.879</b>
Lavori 2023 bonus casa 50%	353.250
Totale lavori in corso 110%	1.109.732
<b>Totale rimanenze di lavori in corso</b>	<b>1.811.861</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2022, pari a Euro 20.831, sono in prevalenza costituiti da crediti verso fornitori per note di credito da ricevere e per anticipi.

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	87.817	87.817
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	78.487	78.487
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	20.831	20.831
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>187.135</b>	<b>187.135</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:

<b>Descrizione</b>	<b>F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 31/12/2022	130.000	130.000
Utilizzo nell'esercizio	42.987	42.987
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>87.013</b>	<b>87.013</b>

### Disponibilità liquide

<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>Variazioni</b>
158.610	553.574	(394.964)

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
<b>Depositi bancari e postali</b>	551.898	(396.466)	155.432
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.676	1.502	3.178
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>553.574</b>	<b>(394.964)</b>	<b>158.610</b>

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

## Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
43.852	44.170	(318)

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

L'importo si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2024 pagate nel 2023, nonché ai costi relativi all'apertura di credito in conto corrente asservita ai lavori di ristrutturazione aventi competenza futura.

In proposito, si evidenzia che la quota ultraquinquennale di tali costi ammonta ad Euro 5.470.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	44.170	(318)	43.852
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	44.170	(318)	43.852

## Oneri finanziari capitalizzati

Di seguito si riporta il dettaglio degli oneri finanziari capitalizzati:

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	265.565
<b>Totale</b>	265.565

La capitalizzazione di tali oneri, effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili, si riferisce:

- agli interessi passivi sostenuti in relazione all'apertura di credito in conto corrente presso la Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza asservita ai lavori di ristrutturazione;
- alle minusvalenze derivanti dalla cessione a Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza dei crediti fiscali derivanti dai lavori di ristrutturazione di cui si è ampiamente trattato in precedenza.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
32.324.603	32.316.774	7.829

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	25.097	464	671		24.890
<b>Riserve di rivalutazione</b>	32.398.604	-	262.125		32.136.479
<b>Riserva legale</b>	74.356	-	-		74.356
<b>Altre riserve</b>					
<b>Varie altre riserve</b>	80.841	6.086	-		86.928
<b>Totale altre riserve</b>	80.841	6.086	-		86.928
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(262.124)	262.124	-	1.950	1.950
<b>Totale patrimonio netto</b>	32.316.774	268.674	262.796	1.950	32.324.603

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	86.925
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
<b>Totale</b>	86.928

### 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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
				per copertura perdite
<b>Capitale</b>	24.890	versamenti soci	B	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	32.136.479	rivalutazioni	A,B	3.212.330
<b>Riserva legale</b>	74.356	utili di esercizi pregressi	A,B	-
<b>Altre riserve</b>				
<b>Varie altre riserve</b>	86.928			-
<b>Totale altre riserve</b>	86.928			-
<b>Totale</b>	32.322.653			3.212.330

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	86.925	accantonamenti obbligatori	A,B, D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3		A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>86.928</b>		

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

Si evidenzia che tutte le riserve sociali sono da considerarsi indivisibili ai sensi dell'articolo 12 della L. 904/1977, e quindi non è possibile distribuirle tra i Soci.

### 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	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	25.097	74.356	35.419.175	(2.950.206)	32.568.422
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			(2)		(2)
Altre variazioni					
- Incrementi	904		10.477	2.950.206	2.961.587
- Decrementi	904		2.950.205		2.951.109
Risultato dell'esercizio precedente				(262.124)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>25.097</b>	<b>74.356</b>	<b>32.479.445</b>	<b>(262.124)</b>	<b>32.316.774</b>
Altre variazioni					
- Incrementi	464		6.086	262.124	268.674
- Decrementi	671		262.125		262.796
Risultato dell'esercizio corrente				1.950	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>24.890</b>	<b>74.356</b>	<b>32.223.407</b>	<b>1.950</b>	<b>32.324.603</b>

Nel 2023 il capitale sociale ha subito le variazioni di seguito descritte:

- la Cooperativa ha rimborsato 26 quote associative di soci già presenti;
- ha ammesso n. 18 nuovi soci.

Ai sensi dell'art. 2528 del Codice civile si segnala che le ragioni delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione con riguardo all'ammissione di nuovi soci sono state prese in base all'adesione dell'aspirante socio ai principi e alle motivazioni della Cooperativa nello svolgimento dell'attività sociale.

La riserva legale non ha subito variazioni.

La voce "altre riserve", esposta per complessivi Euro 32.223.407, è composta:

- dalla riserva di rivalutazione di Euro 32.136.479, già al netto dell'importo di Euro 262.124 corrispondente alla perdita di esercizio accusata nell'annualità 2022;
- dalla riserva di arrotondamento di Euro 2;
- dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 86.925, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2023:

Riserva indivisibile L. 904/77	Importo
Saldo iniziale	80.842
Ammissione n. 16 soci	5.187
n. 5 quote 2018 non ritirate	129
n.1 libretto non rimborsato anno 2018	767
<b>Saldo finale</b>	<b>86.925</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
22.289	20.457	1.832

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	20.457
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.366
Altre variazioni	(6.534)
Totale variazioni	1.832
Valore di fine esercizio	22.289

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
10.463.074	10.551.032	(87.958)

## 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	5.165.796	(145.010)	5.020.786	5.020.786	-	-
Debiti verso banche	4.496.267	(69.694)	4.426.573	616.738	3.809.835	1.621.714
Acconti	8.686	(5.892)	2.794	2.794	-	-
Debiti verso fornitori	421.691	159.487	581.178	581.178	-	-

	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 tributari	14.712	60.374	75.086	75.086	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.171	(2.540)	7.631	7.631	-	-
Altri debiti	433.708	(84.683)	349.025	54.843	294.181	-
<b>Totale debiti</b>	<b>10.551.032</b>	<b>(87.958)</b>	<b>10.463.074</b>	<b>6.359.056</b>	<b>4.104.016</b>	<b>1.621.714</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2023 sono costituiti:

- dai debiti verso soci per finanziamenti, che ammontano ad Euro 5.020.786;
- dai debiti verso banche, che ammontano ad Euro 4.426.573.

La raccolta dei prestiti da Soci rappresenta la forma più opportuna di autofinanziamento, 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" 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 riconosce 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 e all'indebitamento con intermediari bancari. Le disposizioni introdotte negli ultimi anni 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 disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci prioritariamente per il raggiungimento degli scopi sociali e 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. Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 5.020.786, quindi inferiore al limite indicato di Euro 96.950.328 (pari a tre volte il patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato, ovvero quello al 31 dicembre 2022), 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.

#### 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.

L'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia:

<b>Indice di struttura finanziaria</b>	=	<b>Patrimonio netto + debiti a medio lungo termine</b>
		Attivo immobilizzato

E quindi:

<b>Patrimonio netto</b>	<b>32.324.601</b>
Debiti a medio / lungo termine	4.104.019
<b>Totale</b>	<b>36.428.620</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>40.318.546</b>
<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>0,90</b>

La Banca d'Italia chiarisce che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Nonostante l'indice della nostra Cooperativa sia (di poco) inferiore ad 1, non si ravvisano motivi per ritenere che la società non sia in equilibrio finanziario, dal momento che i debiti verso i soci per finanziamenti, iscritti per legge tra i debiti a breve, sono in sostanza (considerata la sostanziale invarianza del loro ammontare nel corso degli anni) da ritenere a lungo.

Tra i debiti a lungo è inoltre inserito il debito verso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza contratto in relazione ai lavori di ristrutturazione ultimati nell'esercizio 2023, sebbene la cessione alla Banca, nel corso del 2024, dell'ultima parte del credito fiscale spettante alla Cooperativa diminuirà notevolmente il debito attualmente iscritto a bilancio.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2023, pari a Euro 4.426.573, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

L'importo è così suddiviso:

- quanto ad euro 1.618.685, al residuo mutuo ipotecario su immobili sociali di originari Euro 2.500.000, stipulato nel 2017 con Credito Fondiario della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza;
- quanto ad Euro 2.815.885, inclusi interessi di competenza del 2023 ed addebitati nel 2024, per Euro 79.936, al contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente a scadenza determinata con garanzia ipotecaria su immobili sociali acceso nel mese di dicembre 2021 con Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, dell'importo massimo di Euro 3 milioni, con rientro dall'esposizione massima graduale e già contrattualizzato con la Banca, e termine di rimborso ultimo al 30 settembre 2031. Questo finanziamento è destinato a sostenere le opere di ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare della Cooperativa, iniziativa già illustrata in altra sezione della Nota Integrativa;
- quanto ad Euro 3, ad interessi passivi di conto corrente.

Il debito verso banche è iscritto al valore nominale in quanto gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono significativi.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di servizi non ancora effettuate.

La voce "Debiti verso fornitori", che subisce un incremento di Euro 141.914, include fatture da ricevere per Euro 190.208 e si riferisce interamente a fornitori situati in Italia.

I debiti tributari si riferiscono a quanto dovuto all'Erario:

- per Irap dell'esercizio per Euro 3.699;
- per ritenute IRPEF da versare su interessi corrisposti ai soci per Euro 18.282,
- per ritenute IRPEF relative a lavoratori dipendenti per Euro 3.993;
- per ritenute IRPEF relative a lavoratori autonomi per Euro 4.112;
- per imposta sostitutiva sulla regolarizzazione del magazzino, di cui si è già trattato in precedenza, per Euro 45.000.

La voce "Altri debiti" accoglie il debito verso soci relativo ai depositi effettuati per gli immobili concessi in godimento nonché il debito verso soci fuorusciti per quote di capitale e finanziamento da restituire.

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

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Ammontare</b>	1.621.714	4.426.570	4.426.570	6.036.504	10.463.074

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	-	-	5.020.786	5.020.786
<b>Debiti verso banche</b>	4.426.570	4.426.570	3	4.426.573
<b>Acconti</b>	-	-	2.794	2.794
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	581.178	581.178
<b>Debiti tributari</b>	-	-	75.086	75.086

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.631	7.631
Altri debiti	-	-	349.025	349.025
<b>Totale debiti</b>	4.426.570	4.426.570	6.036.504	10.463.074

Si evidenzia che tanto il debito bancario per mutuo quanto il debito per apertura di credito in conto corrente sono assistiti da garanzie ipotecarie sui beni sociali.

Il Mutuo ipotecario acceso nel 2017 presenta una esposizione debitoria oltre i 5 anni per l'importo di Euro 760.765, mentre l'apertura di credito in conto corrente per l'importo di Euro 860.949. Tale importo subirà una variazione a seguito della cessione dei crediti fiscali rivenienti dalla ristrutturazione degli immobili sociali, che avverrà nel corso del mese di marzo 2024.

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.596	175.138	(172.542)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.958	638	2.596
Risconti passivi	173.180	(173.180)	-
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	175.138	(172.542)	2.596

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

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.541.929	2.204.381	337.548

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	848.350	826.625	21.725
Variazioni rimanenze prodotti		308.380	(308.380)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	9.239		9.239
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	265.565		265.565
Altri ricavi e proventi	1.418.775	1.069.376	349.399
<b>Totale</b>	<b>2.541.929</b>	<b>2.204.381</b>	<b>337.548</b>

Gli altri ricavi e proventi sono costituiti in larga parte da rimborsi dai soci e dai locatari per spese di gestione degli immobili, nonché dalla sopravvenienza attiva derivante dalla regolarizzazione del terreno edificabile usufruendo dell'apposita normativa introdotta dai commi 78-85 dell'articolo 1 della legge n. 213/2023.

Gli Incrementi immobilizzazioni per lavori interni sono costituiti dagli interessi passivi connessi all'apertura di credito ipotecaria nonché dalle minusvalenze derivanti dalla cessione alla Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza dei crediti fiscali rivenienti dai lavori di ristrutturazione di alcuni dei fabbricati della Cooperativa.

Ai sensi dell'art. 2513 c.c., in tema di mutualità prevalente, si evidenzia che, sulla base delle scritture contabili, la cooperativa è a mutualità prevalente, in quanto svolge la propria attività prevalentemente in favore dei soci.

Come di seguito rappresentato, infatti, i ricavi derivanti da prestazioni rese nei confronti di soci, ed in particolare dagli addebiti dei canoni di godimento, risulta superiore al 50% dei ricavi derivanti da operazioni effettuate con soggetti non soci:

Ricavi al	31.12.2023	
Canoni di godimento in favore di Soci	657.408	77%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	190.942	23%
<b>Totale</b>	<b>848.350</b>	

### 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
Altre	848.350
<b>Totale</b>	<b>848.350</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	848.350
<b>Totale</b>	<b>848.350</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.043.721	2.264.193	(220.472)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci		308.380	(308.380)
Servizi	1.582.551	1.519.085	63.466
Godimento di beni di terzi	8.841	16.333	(7.492)
Salari e stipendi	120.334	109.682	10.652
Oneri sociali	34.757	32.539	2.218
Trattamento di fine rapporto	8.434	8.872	(438)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		3.899	(3.899)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	60.189	63.269	(3.080)
Oneri diversi di gestione	228.615	202.134	26.481
<b>Totale</b>	<b>2.043.721</b>	<b>2.264.193</b>	<b>(220.472)</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi dell'esercizio 2022 subiscono un incremento complessivo di circa Euro 63 mila, avendo però imputato costi per ristrutturazioni edili per Euro 497 mila, a fronte di costi ristrutturazioni edili per Euro 379 mila nell'esercizio 2022, e costi per combustibili di Euro 307 mila a fronte di Euro 397 mila del 2022.

### 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

Relativamente agli oneri diversi di gestione, tra cui l'IMU sugli immobili sociali che ammonta ad Euro 77 mila circa, in aumento di circa 9 mila Euro rispetto al 2022 per l'acquisto della rimanente porzione della "Corte Bossi", si segnala che il dato 2023 è di poco superiore al dato 2022.

Nel 2023 la Cooperativa ha ricevuto l'addebito di costi per combustibili relativi agli anni 2021 e 2022 non precedentemente fatturati dal fornitore, che sono stati contabilizzati tra le sopravvenienze passive in aderenza ai principi contabili.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(441.955)	(179.180)	(262.775)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	360	257	103
(Interessi e altri oneri finanziari)	(442.315)	(179.437)	(262.878)
<b>Totale</b>	<b>(441.955)</b>	<b>(179.180)</b>	<b>(262.775)</b>

Gli oneri finanziari sono così costituiti:

- quanto ad Euro 533, da interessi passivi bancari;
- quanto ad Euro 129, da altri interessi passivi;
- quanto ad Euro 82.527, da interessi relativi al contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente a scadenza determinata con garanzia ipotecaria su immobili sociali acceso nel mese di dicembre 2021 con Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza;
- quanto ad Euro 72.443, da interessi verso i soci relativi ai depositi fruttiferi dagli stessi effettuati;
- quanto ad Euro 103.646, da interessi passivi verso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza relativi al mutuo ipotecario in essere;
- quanto ad Euro 183.038, dalle minusvalenze relative alla cessione dei crediti fiscali maturati dalla Cooperativa a seguito dei lavori di ristrutturazione di alcuni degli immobili sociali.

#### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	100	100
Altri proventi	260	260
<b>Totale</b>	<b>360</b>	<b>360</b>

## 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.)

Non vi sono ricavi di entità o incidenza eccezionali.

#### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Non vi sono costi di entità o incidenza eccezionali.

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
54.303	23.132	31.171

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	54.303	23.132	31.171
IRES		11.925	(11.925)
IRAP	9.303	11.207	(1.904)
Imposte sostitutive	45.000		45.000
<b>Totale</b>	<b>54.303</b>	<b>23.132</b>	<b>31.171</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio, inclusa l'imposta sostitutiva di cui si è trattato in precedenza.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

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

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

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>3</b>

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

	Sindaci
Anticipazioni	18.408

Non è stato attribuito alcun compenso all'organo amministrativo.

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	10.400
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>10.400</b>

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

Non vi sono impegni, garanzie e/o passività non risultanti dallo stato patrimoniale.

### **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Non vi sono patrimonio e/o finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

### **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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

**Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

## Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

La Cooperativa non rientra tra quelle in oggetto.

## 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 la Cooperativa ha ricevuto un aiuto rubricato "DL n. 34/2020 - misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid 19 (GU 128 del 19/5 /2020) conv. con modifiche in legge 17/7/2020 n. 77 (GU 180 del 18/7/2020)" da parte dell'Agenzia delle Entrate, consistente in "esenzioni fiscali e crediti d'imposta adottati a seguito della crisi economica causata dall'epidemia di COVID-19 [con modifiche derivanti dalla decisione SA. 62668 e dalla decisione C(2022) 171 final su SA 101076]", dell'importo di Euro 2.907, concesso in data 04/04/2023. L'aiuto è consistito nella parziale esenzione dal versamento dell'acconto Irap relativo all'esercizio 2020.

Si rimanda al sito internet <https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx> per tutte le informazioni relative.

## Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni specificamente richieste alle Società Cooperative, peraltro evidenziate anche in altre sezioni precedenti della nota integrativa.

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Documentazione della prevalenza (art. 2513 del codice civile)

Come si desume dal seguente prospetto, i ricavi derivanti dai canoni di godimento addebitati ai soci ammontano al 77% dei ricavi complessivi; pertanto, la Cooperativa ha operato prevalentemente con i soci.

Ricavi al	31.12.2023	
Canoni di godimento in favore di Soci	657.408	77%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	190.942	23%
<b>Totale</b>	<b>848.350</b>	

Informazioni ex art. 2528 del Codice CivileProcedura di ammissione e carattere aperto della società (comma 5, art. 2528 c.c.)

Gli amministratori hanno rispettato i requisiti previsti per l'ammissione dei soci e la relativa procedura, così come stabiliti dalla legge e dal regolamento interno sul socio.

Le variazioni intervenute nel corso dell'anno 2023 sono le seguenti:

- ha ammesso n. 18 nuovi soci;
- la Cooperativa ha rimborsato 26 quote associative di soci già presenti.

Numero di soci al 31/12/2022	972
Numero soci ammessi	18
Numero recessi	26
<b>Totale soci al 31/12/2023</b>	<b>964</b>

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile**Criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico (art. 2545 c.c.)**

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile e dall'art. 2 della legge 59/92, di seguito si indicano i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi mutualistici.

La Cooperativa svolge la propria attività nel settore immobiliare, dove opera in qualità di cooperativa edificatrice a proprietà indivisa, con assegnazione degli immobili sociali ai propri soci a condizioni economiche più vantaggiose rispetto al mercato.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Non sono previsti ristorni a favore dei soci.

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

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio di Euro 1.950,23:

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	1.950
a riserva legale	Euro	585,07
a riserva indivisibile	Euro	1.306,65
3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione	Euro	58,51

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, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Emanuele Castelnovo