

BILANCIO 2022



COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
Codice Fiscale	01117890150
Numero Rea	MI 402477
P.I.	01117890150
Capitale Sociale Euro	25097.04 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
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	A100544

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	3.899
II - Immobilizzazioni materiali	38.217.785	38.563.719
III - Immobilizzazioni finanziarie	19.734	27.669
Totale immobilizzazioni (B)	38.237.519	38.595.287
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.845.180	1.536.800
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.382.958	474.882
Totale crediti	2.382.958	474.882
IV - Disponibilità liquide	553.574	440.337
Totale attivo circolante (C)	4.781.712	2.452.019
D) Ratei e risconti	44.170	49.295
Totale attivo	43.063.401	41.096.601
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.097	25.097
III - Riserve di rivalutazione	32.398.604	35.348.809
IV - Riserva legale	74.356	74.356
VI - Altre riserve	80.841 ⁽¹⁾	70.366
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(262.124)	(2.950.206)
Totale patrimonio netto	32.316.774	32.568.422
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	20.457	18.022
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.918.540	6.046.227
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.632.492	2.462.745
Totale debiti	10.551.032	8.508.972
E) Ratei e risconti	175.138	1.185
Totale passivo	43.063.401	41.096.601

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	80.842	70.365
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	826.625	789.292
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	308.380	(1.116.283)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	308.380	(1.116.283)
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.069.376	992.078
Totale altri ricavi e proventi	1.069.376	992.078
Totale valore della produzione	2.204.381	665.087
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	308.380	-
7) per servizi	1.519.085	1.418.615
8) per godimento di beni di terzi	16.333	9.747
9) per il personale		
a) salari e stipendi	109.682	75.448
b) oneri sociali	32.539	19.790
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	8.872	5.330
c) trattamento di fine rapporto	8.872	5.330
Totale costi per il personale	151.093	100.568
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	67.168	1.791.632
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.899	24.719
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	63.269	87.934
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	1.678.979
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	20.286
Totale ammortamenti e svalutazioni	67.168	1.811.918
14) oneri diversi di gestione	202.134	145.438
Totale costi della produzione	2.264.193	3.486.286
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(59.812)	(2.821.199)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	257	197
Totale proventi diversi dai precedenti	257	197
Totale altri proventi finanziari	257	197
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	179.437	128.925
Totale interessi e altri oneri finanziari	179.437	128.925
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(179.180)	(128.728)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(238.992)	(2.949.927)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	23.132	8.468
imposte relative a esercizi precedenti	-	(8.189)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	23.132	279
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(262.124)	(2.950.206)

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 una perdita d'esercizio pari a Euro (262.124), dopo aver stanziato ammortamenti per Euro 67.168, imputato imposte dell'esercizio per Euro 23.132, ed interessi passivi per Euro 179.437.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, 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 2022 si contraddistingue per una moltitudine di accadimenti.

Nel mese di febbraio 2022, dopo alcuni mesi di tensione crescente, la Russia ha dato il via all'azione militare nei confronti dell'Ucraina, operazione che ad oggi non è ancora cessata. Si è assistito alla discesa in campo di molti Paesi europei e mondiali che hanno intrapreso azioni volte a sostenere il Paese invaso. Tra le azioni intraprese vi è l'applicazione di sanzioni internazionali e l'embargo commerciale, i cui effetti si sono riverberati in molti settori, ed anche sulle compravendite di combustibili, principalmente gas e petrolio. Si è infatti assistito all'incremento del costo del gas, peraltro incremento già iniziato con la fine dell'anno 2021 all'acuirsi delle tensioni tra Ucraina e Russia, parzialmente mitigato da un autunno – inverno particolarmente mite, che ha consentito di limitare i consumi della stagione termica 2022 – 2023. Nel piccolo della nostra Cooperativa, il costo dei combustibili rispetto alla stagione 2021 è praticamente raddoppiato.

Nel corso del mese di marzo, a seguito dell'emergenza profughi dall'Ucraina, la Cooperativa si è trovata a fronteggiare tre situazioni di emergenza che richiedevano una risposta immediata. Tre famiglie di profughi ucraini hanno raggiunto il nostro Paese riunendosi con le madri delle ragazze che già lavorano in Italia come badanti presso famiglie conosciute. La Cooperativa si è prodigata nell'offrire una soluzione abitativa in tempi brevi a queste tre famiglie, alle quali è stata offerta la possibilità di occupare tre appartamenti (uno in via Buonarroti ed uno in via Meroni) lasciati vuoti perché negli edifici interessati dai lavori di ristrutturazione del 110%. Con il concreto supporto degli abituali fornitori, sono stati effettuati in pochi giorni i lavori strettamente necessari a rendere i tre appartamenti abitabili. Il canone di locazione concordato con le famiglie tiene conto dell'emergenza in cui sono incorse, nell'ottica di funzionamento della Cooperativa.

Nel corso dell'esercizio 2022 abbiamo provveduto alla ristrutturazione di 23 unità, numero analogo all'esercizio 2021, con una spesa complessiva di Euro 384 mila circa, inferiore rispetto alla spesa avvenuta nel 2021, di Euro 544 mila.

Nel mese di dicembre 2021 la Cooperativa ha dato avvio ai lavori di risanamento e riqualificazione energetica di tre edifici condominiali, precisamente quelli siti in Bollate, via Meroni 1 e via Buonarroti 8 e 10. Il costo dell'intervento ammonta a circa 5,5 milioni di Euro, ed il ricorso alle agevolazioni riconosciute dalle normative vigenti (Super-ecobonus 110%, Ecobonus 50%, manutenzione edilizia 90% e 50%, cessione del credito fiscale) consentirà di abbattere l'esposizione della Cooperativa.

Alla fine del 2022 i lavori di risanamento e riqualificazione hanno raggiunto lo stato di avanzamento minimo previsto dalla legge per poter comunicare all'Agenzia delle Entrate la cessione del credito alla Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, così da recuperare parzialmente la liquidità necessaria sul conto corrente ipotecario e poter procedere con i lavori per il 2023.

Nel mese di aprile la Cooperativa si è aggiudicata l'asta per l'acquisto della porzione rimanente della “Corte Bossi” presso la sezione delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano: ora la Cooperativa è proprietaria dell'intero complesso.

Il nostro Paese, così come quasi tutti i Paesi coinvolti, grazie alle manovre di salute pubblica intraprese a decorrere dalla primavera del 2020, 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.

In ultimo, nel corso dell'anno sono state ceduti due negozi ed un appartamento.

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.

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 31/12/2022 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 stati 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.

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 vi sono stati errori rilevanti oggetto di correzione nel presente bilancio.

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.

Gli oneri pluriennali sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

Così come negli esercizi precedenti, la società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Materiali

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

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianto fotovoltaico	9%
Caldaie a compensazione	9%
Macchine d'ufficio ed 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 gli ammortamenti sugli immobili strumentali.

Gli immobili sono stati rivalutati in base alle leggi speciali n.576 del 1975, n. 72 del 1983, n.413 del 1991 e n.2 del 2008.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio precedente 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.

Come previsto dal principio contabile OIC15, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata, la rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo, avvalendosi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Debiti

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

Come previsto dal principio contabile OIC19, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata. I debiti sono iscritti al loro valore nominale, non applicando quindi 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.

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.

Partecipazioni

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

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 in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli 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

In relazione alla emergenza sanitaria Covid-19, sebbene la pandemia abbia notevolmente ridotto i propri effetti grazie alle azioni volte a limitarne la diffusione intraprese sin dall'insorgere, la società continua ad adottare le principali misure e protocolli per tutelare la sicurezza e la salute dei dipendenti, senza che ciò abbia influito negativamente sull'operatività della Cooperativa. In aderenza alla normativa emergenziale, sono state adottate procedure per regolare l'accesso dei soci e dei terzi agli uffici della Cooperativa.

Dal punto di vista operativo, come già brevemente illustrato, nel corso del 2023 proseguiranno i lavori di risanamento e riqualificazione energetica degli edifici condominiali siti in Bollate, via Meroni 1 e via Buonarroti 8/10, e sono in corso

valutazioni in merito agli interventi da effettuare su altri condomini. Si evidenzia infatti che il recente decreto-legge 11 /2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 16 febbraio 2023 ed entrato immediatamente in vigore, ha bloccato la cessione dei crediti fiscali derivanti principalmente da riqualificazione energetica e da interventi di ristrutturazione, mantenendo unicamente la cessione per i lavori già iniziati o per quelli che alla data del 17 febbraio risultava adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori ed era stata presentata al comunicazione di inizio lavori (CILA). Rimane quindi unicamente la fruizione della detrazione fiscale. Ciò rende pertanto non finanziariamente sostenibile avviare per altri nostri condomini i medesimi lavori oggi in corso per gli immobili di Bollate, via Meroni e via Buonarroti.

In ogni caso, nel 2023 verranno effettuati i consueti lavori di ristrutturazione delle unità immobiliari che si libereranno nel corso dell'anno, necessari a ripristinare le normali condizioni di funzionalità prima di riassegnarle ai soci; ciò consentirà un incremento dei ricavi dell'esercizio, potendo modificare al rialzo le condizioni economiche di assegnazione, seppur nell'ottica della cooperativa.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	123.595	41.077.418	27.669	41.228.682
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	119.696	834.720		954.416
Svalutazioni	-	1.678.979	-	1.678.979
Valore di bilancio	3.899	38.563.719	27.669	38.595.287
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	232.364	-	232.364
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	515.028	7.935	522.963
Ammortamento dell'esercizio	3.899	63.269		67.168
Totale variazioni	(3.899)	(345.934)	(7.935)	(357.768)
Valore di fine esercizio				
Costo	123.595	40.732.117	19.734	40.875.446
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	897.989		1.021.584
Svalutazioni	-	1.616.342	-	1.616.342
Valore di bilancio	-	38.217.785	19.734	38.237.519

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
	3.899	(3.899)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	119.696	119.696
Valore di bilancio	3.899	3.899
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	3.899	3.899
Totale variazioni	(3.899)	(3.899)

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di fine esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	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.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
38.217.785	38.563.719	(345.934)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	39.971.819	968.666	136.933	-	41.077.418
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	700.620	134.100	-	834.720
Svalutazioni	1.678.979	-	-	-	1.678.979
Valore di bilancio	38.292.840	268.046	2.833	-	38.563.719
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	582	231.782	232.364
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	515.028	-	-	-	515.028
Ammortamento dell'esercizio	-	62.380	889	-	63.269
Totale variazioni	(515.028)	(62.380)	(307)	231.782	(345.934)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio					
Costo	39.394.154	968.666	137.515	231.782	40.732.117
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	763.000	134.989	-	897.989
Svalutazioni	1.616.342	-	-	-	1.616.342
Valore di bilancio	37.777.812	205.666	2.526	231.782	38.217.785

In riferimento agli immobili di proprietà, si precisa che nel 2022 è avvenuta la cessione di tre unità rispetto all'esercizio precedente.

Si riporta di seguito il dettaglio delle proprietà immobiliari.

	Importo al	Decrementi da	Decrementi da	Importo al
Immobili di proprietà	31/12/2021	cessioni	svalutazioni	31/12/2022
Via Magenta, 33	8.819.596	- 459.226		8.360.370
Via San Sebastiano, 1	4.612.547			4.612.547
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	1.420.412	- 55.803		1.364.609
Via Leone XIII, 9	285.624			285.624
Via L. da Vinci - commerciali	272.801			272.801
Cascina del Sole	1.250.000			1.250.000
Totale	38.292.840	- 515.029	-	37.777.811

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

	Importo al	Di cui	Di cui
Immobili di proprietà	31/12/2022	Terreno	Fabbricato
Via Magenta, 33	8.360.370	458.662	7.901.708
Via San Sebastiano, 1	4.612.547	248.183	4.364.364
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
Via L. da Vinci - commerciali	272.801	(*)	272.801
Cascina del Sole	1.250.000	1.250.000	-
Totale	37.777.811	4.020.806	33.757.005

(*) 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 01 /01/22	Incr / (Decr.)	Valore al 31 /12/22	F. amm. iniziale	Amm.to dell'eserc.	F.do Ammto al 31/12/22	Residuo da ammort.
Mobili e arredi	105.903	290	106.667	105.753	144	105.897	769
Macchine d'ufficio ed elettroniche	29.959	890	30.849	28.348	745	29.092	1.757
Impianto fotovoltaico	310.000	-	310.000	306.900	3.100	310.000	-
Caldia via Magenta	183.209	-	183.209	140.155	16.489	156.644	26.566
Caldia Via Meroni / Buonarroti	202.375	-	202.375	118.389	18.214	136.603	65.773
Caldia via 5 Giornate - San Sebastiano	273.082	-	273.082	135.175	24.577	159.753	113.330
Immobilizzazioni in corso e acconti		231.782	231.782				231.782
Totale 2022	1.104.527	232.962	1.337.963	834.722	63.269	897.990	439.976

In merito alle immobilizzazioni in corso e acconti, si evidenzia che l'importo imputato a bilancio corrisponde al costo relativo ai lavori di riqualificazione degli immobili di via Meroni e via Buonarroti complessivamente sostenuto sino al 31 dicembre 2022 al netto dell'importo corrispondente al credito fiscale che verrà ceduto a Banca Cooperativa di Carate Brianza. Relativamente ai lavori che ricadono nella casistica del "110%", si evidenzia che tra i risconti passivi è imputata la quota eccedente il 100% dei lavori sostenuti, ovvero il 10%, in conformità alla "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali" emanata dall'OIC – Organismo Italiano di Contabilità.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

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

Non sono state effettuate svalutazioni e ripristini di valore nel corso dell'anno.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Non sono state effettuate rivalutazioni nel corso dell'anno.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 la società non ha richiesto contributi in conto capitale

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
19.734	27.669	(7.935)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	7.230	7.230
Valore di bilancio	7.230	7.230
Valore di fine esercizio		

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	7.230	7.230
Valore di bilancio	7.230	7.230

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 società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	20.439	(7.935)	12.504	12.504
Totale crediti immobilizzati	20.439	(7.935)	12.504	12.504

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2021	Cessioni	31/12/2022
Altri	20.439	7.935	12.504
Totale	20.439	7.935	12.504

La diminuzione dell'esercizio, per complessivi Euro 7.935, è dovuta ad un incremento di depositi cauzionali per Euro 15, ed alla diminuzione degli stessi per Euro 7.950.

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	12.504	12.504
Totale	12.504	12.504

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.845.180	1.536.800	308.380

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

La voce comprende il valore degli immobili di via Magenta – Corte Bossi destinati alla vendita. La variazione intervenuta nell'esercizio è relativa all'acquisto all'asta nel mese di aprile 2022 della rimanente porzione del compendio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.536.800	308.380	1.845.180
Totale rimanenze	1.536.800	308.380	1.845.180

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.382.958	474.882	1.908.076

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	42.791	(13.346)	29.445	29.445
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	74.316	2.044.112	2.118.428	2.118.428
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	357.775	(122.690)	235.085	235.085
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	474.882	1.908.076	2.382.958	2.382.958

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti. I crediti sono, quindi, valutati al valore di presumibile 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 96.478 e per Euro 2.021.949 al credito fiscale che verrà ceduto a Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza relativo ai lavori di risanamento e riqualificazione energetica in corso, dei quali si è ampiamente trattato.

I crediti verso altri, al 31/12/2022, pari a Euro 235.085, sono in prevalenza costituiti da crediti verso fornitori per anticipi contrattuali erogati a fronte dei lavori di ristrutturazione da effettuare.

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	29.445	29.445
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.118.428	2.118.428
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	235.085	235.085
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.382.958	2.382.958

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2021	129.071	929	130.000
Saldo al 31/12/2022	129.071	929	130.000

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
553.574	440.337	113.237

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	433.952	117.946	551.898
Denaro e altri valori in cassa	6.385	(4.709)	1.676
Totale disponibilità liquide	440.337	113.237	553.574

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
44.170	49.295	(5.125)

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.

L'importo si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2023 pagate nel 2022, 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 7.460.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	49.295	(5.125)	44.170
Totale ratei e risconti attivi	49.295	(5.125)	44.170

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
32.316.774	32.568.422	(251.648)

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		
Capitale	25.097	-	904	904		25.097
Riserve di rivalutazione	35.348.809	-	-	2.950.205		32.398.604
Riserva legale	74.356	-	-	-		74.356
Altre riserve						
Varie altre riserve	70.366	(2)	10.477	-		80.841
Totale altre riserve	70.366	(2)	10.477	-		80.841
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.950.206)	-	2.950.206	-	(262.124)	(262.124)
Totale patrimonio netto	32.568.422	(2)	2.961.587	2.951.109	(262.124)	32.316.774

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	80.842
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	80.841

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	25.097	B
Riserve di rivalutazione	32.398.604	A,B
Riserva legale	74.356	A,B
Altre riserve		
Varie altre riserve	80.841	
Totale altre riserve	80.841	
Totale	32.578.898	

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	Possibilità di utilizzazioni
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	80.842	A,B, D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D
Totale	80.841	

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
All'inizio dell'esercizio precedente	25.484	31.465	35.412.083	44.217	35.513.249
Altre variazioni					
- Incrementi	594	42.891	7.092		50.577
- Decrementi	981			44.217	45.198
Risultato dell'esercizio precedente				(2.950.206)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	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 corrente				(262.124)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	25.097	74.356	32.479.445	(262.124)	32.316.774

Il capitale sociale non ha subito variazioni complessive, ma nell'arco dell'esercizio la Cooperativa:

- ha rimborsato 32 quote associative di soci già presenti e 3 quote associative di soci ammessi e poi esclusi nel corso dell'anno,
- ha ammesso n. 32 nuovi soci, oltre a 3 soci che nel corso dell'esercizio sono stati poi esclusi, come sopra precisato.

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 32.479.445, è composta:

- dalla riserva di rivalutazione di Euro 35.348.809, diminuita dell'importo corrispondente alla perdita di esercizio accusata nell'annualità 2021;
- dalla riserva di arrotondamento di Euro 1;
- dalla riserva di arrotondamento dell'esercizio di Euro (2);

- dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 80.842, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2022:

Riserva indivisibile L. 904/77	Importo
Saldo iniziale	70.365
Ammissione n. 32 soci	10.374
n. 4 quote 2017 non ritirate	103
Saldo finale	80.842

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
20.457	18.022	2.435

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	18.022
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.566
Utilizzo nell'esercizio	12.262
Altre variazioni	6.131
Totale variazioni	2.435
Valore di fine esercizio	20.457

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
10.551.032	8.508.972	2.042.060

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	5.164.449	1.347	5.165.796	5.165.796	-	-
Debiti verso banche	2.317.238	2.179.029	4.496.267	157.653	4.338.614	939.316
Acconti	2.108	6.578	8.686	8.686	-	-

	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 fornitori	356.406	65.285	421.691	421.691	-	-
Debiti tributari	25.261	(10.549)	14.712	14.712	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.711	6.460	10.171	10.171	-	-
Altri debiti	639.799	(206.091)	433.708	139.830	293.878	-
Totale debiti	8.508.972	2.042.060	10.551.032	5.918.539	4.632.492	939.316

I debiti più rilevanti al 31/12/2022 sono costituiti dai debiti verso soci, che rappresentano gli importi versati dagli stessi a titolo di finanziamento oneroso.

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 5.165.796, quindi inferiore al limite indicato di Euro 97.705.266 (pari a tre volte il patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato, ovvero quello al 31 dicembre 2021), 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:

Indice di struttura finanziaria	=	Patrimonio netto + debiti a medio lungo termine
		Attivo immobilizzato

E quindi:

Patrimonio netto	32.316.776
Debiti a medio / lungo termine	1.904.562
Totale	34.221.338
Attivo immobilizzato	38.237.520
Indice di struttura finanziaria	0,89

Si evidenzia che nel calcolo non è compreso l'indebitamento con Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, in quanto il debito esposto a bilancio è destinato a variare in diminuzione conseguentemente alle cessioni dei crediti fiscali alla Banca stessa.

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.

I debiti verso banche, che nell'esercizio 2022 subiscono un incremento di complessivi Euro 2.179.029, sono relativi:

- quanto ad euro 1.768.335, 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 2.727.929, 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 65.286, include fatture da ricevere per Euro 173.286 e si riferisce interamente a fornitori situati in Italia.

I debiti tributari si riferiscono prevalentemente a quanto dovuto all'Erario per Ires dell'esercizio per Euro 3.689, per Irap dell'esercizio per Euro 3.237, ritenute IRPEF da versare su interessi corrisposti ai soci per Euro 513, a ritenute IRPEF su compensi a lavoratori dipendenti per Euro 4.347 ed a lavoratori autonomi per Euro 2.740.

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		
Ammontare	939.316	4.496.264	4.496.264	6.054.768	10.551.032

	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	-	-	5.165.796	5.165.796
Debiti verso banche	4.496.264	4.496.264	3	4.496.267
Acconti	-	-	8.686	8.686
Debiti verso fornitori	-	-	421.691	421.691
Debiti tributari	-	-	14.712	14.712
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.171	10.171
Altri debiti	-	-	433.708	433.708
Totale debiti	4.496.264	4.496.264	6.054.768	10.551.032

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 939.316.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
175.138	1.185	173.953

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.185	773	1.958
Risconti passivi	-	173.180	173.180
Totale ratei e risconti passivi	1.185	173.953	175.138

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Come già esposto in altra sezione della nota integrativa, tra i risconti passivi è imputato l'importo corrispondente al 10% dei lavori svolti ricadenti nell'ambito del 110%, in base alle disposizioni emanate dall'OIC.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.204.381	665.087	1.539.294

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	826.625	789.292	37.333
Variazioni rimanenze prodotti	308.380	(1.116.283)	1.424.663
Altri ricavi e proventi	1.069.376	992.078	77.298
Totale	2.204.381	665.087	1.539.294

Gli altri ricavi e proventi sono costituiti in larga parte da rimborsi dai soci, ed in minima parte da sopravvenienze attive. 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 cessioni e prestazioni rese nei confronti di soci risulta superiore al 50% dei ricavi derivanti da operazioni effettuate con soggetti non soci:

Ricavi al	31.12.2022	
Canoni di godimento in favore di Soci	630.086	76%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	196.538	24%
Totale	826.625	

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	826.625
Totale	826.625

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	826.625
Totale	826.625

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.264.193	3.486.286	(1.222.093)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	308.380		308.380
Servizi	1.519.085	1.418.615	100.470
Godimento di beni di terzi	16.333	9.747	6.586
Salari e stipendi	109.682	75.448	34.234
Oneri sociali	32.539	19.790	12.749
Trattamento di fine rapporto	8.872	5.330	3.542
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.899	24.719	(20.820)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	63.269	87.934	(24.665)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		1.678.979	(1.678.979)
Svalutazioni crediti attivo circolante		20.286	(20.286)
Oneri diversi di gestione	202.134	145.438	56.696
Totale	2.264.193	3.486.286	(1.222.093)

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

Per quanto riguarda i costi di acquisto di materie prime, sussidiarie e di consumo, come già illustrato in altra sezione della nota integrativa, nel mese di aprile 2022 la Cooperativa ha acquistato, aggiudicandola all'asta, la porzione rimanente della cosiddetta "Corte Bossi", detenendone così l'intera proprietà. Sono iscritti tra i costi di acquisto sia il prezzo pagato in sede di asta sia i costi accessori.

Per quanto riguarda i costi per servizi, nel 2022 la Cooperativa è stata pesantemente incisa dai costi di acquisto di combustibile per riscaldamento ed energia elettrica, dei quali il primo è incrementato di circa l'87%, per un aumento di circa Euro 180 mila, ed il secondo di circa il 62%, corrispondente a circa Euro 16 mila. Il notevole esborso causato dall'incremento dei costi per combustibili ha richiesto una verifica delle spese di ristrutturazione ordinaria da sostenere nel corso dell'anno, che sono state, per necessità, ridotte rispetto agli anni precedenti. Ciò ha consentito di contenere l'incremento assoluto dei costi per servizi in circa Euro 100 mila.

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. Si ricorda che nei mesi di novembre e dicembre 2021 sono state assunti due dipendenti, di cui uno in sostituzione di un dipendente deceduto nel 2021, e che pertanto il 2022 è il primo anno in cui è stato speso integralmente il costo della nuova struttura aziendale.

Oneri diversi di gestione

Relativamente agli oneri diversi di gestione, tra cui l'IMU sugli immobili sociali che ammonta ad Euro 68 mila circa, il dato 2022 è sostanzialmente in linea con il dato 2021 ad eccezione della minusvalenza relativa alla cessione di uno degli immobili ceduti nel corso dell'anno.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(179.180)	(128.728)	(50.452)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	257	197	60
(Interessi e altri oneri finanziari)	(179.437)	(128.925)	(50.512)
Totale	(179.180)	(128.728)	(50.452)

Gli oneri finanziari sono costituiti:

- quanto ad Euro 48.873, 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 73.036 da interessi verso i soci relativi ai depositi fruttiferi dagli stessi effettuati;
- quanto ad Euro 57.526, da interessi passivi verso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza relativi al mutuo ipotecario in essere;
- quanto ad Euro 2, a interessi per tardivo pagamento.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	61	61
Altri proventi	195	195
Arrotondamento	1	1
Totale	257	257

Tra gli altri proventi finanziari sono inclusi dividendi per Euro 195 deliberati da Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
23.132	279	22.853

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	23.132	8.468	14.664
IRES	11.925	499	11.426
IRAP	11.207	7.969	3.238
Imposte relative a esercizi precedenti		(8.189)	8.189
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
Totale	23.132	279	22.853

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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
Totale Dipendenti	3

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

	Sindaci
Compensi	16.744

Si precisa che 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, incluso il compenso per la certificazione del bilancio ex L. 59/1992:

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha realizzato 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.

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha posseduto nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La società non ha acquisito o alienato nell'esercizio azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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 non ha ricevuto sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di coprire integralmente la perdita di esercizio mediante parziale utilizzo della riserva di rivalutazione.

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

