

Giugno 2023



Soc. Coop. Via XXV Aprile 37 – 20026 Novate Milanese (MI) – tel. 02.3544913 – Fax 02.33240152 – www.labenefica.it, info@labenefica.it

Bilancio 2022

- Convocazione Assemblea generale ordinaria dei Soci
- Relazione a cura del Presidente
- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022
- Documenti integrativi: Rendiconto Finanziario
- Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022
- Relazione del Collegio sindacale al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022
- Relazione dei Revisori al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE

ORDINARIA DEI SOCI

I Signori Soci sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria in prima convocazione per il giorno 23 giugno 2023, alle ore 8,30, presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile n. 37, ed occorrendo in seconda convocazione per il **giorno 24 giugno 2023** alle ore **14,30** presso la *Sala Teatro "Testori" Via V. Veneto 18 a Novate Milanese* con il seguente:

ORDINE DEL GIORNO:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2022 e relativi allegati;
2. Conferimento incarico triennale a società di revisione per la certificazione dei bilanci ai sensi dell'art. 15 della L.31/01/1992, n.59;
3. Approvazione del "Regolamento di caseggiato e convivenza".

Modalità di intervento e voto ai sensi di legge e dello Statuto Sociale.

Si raccomanda la presenza di tutti i Soci.

La Presidente
del Consiglio di Amministrazione

(Luciana Sabbattini)


Novate Milanese, 18 maggio 2023

Care Socie e cari Soci,

dopo quasi tre anni torniamo a tenere la nostra assemblea in presenza. E' segno di una ripresa che ci auguriamo possa essere duratura e che ci consentirà di riprendere al meglio le nostre attività e soprattutto le nostre relazioni.

Il mondo della cooperazione vive oggi un passaggio di grande rilevanza, determinato dai profondi cambiamenti che a partire dal 2020 si sono prodotti, arrivando a rivedere gli assetti e le relazioni tra i popoli. La necessità di solidarietà e cooperazione è sempre più evidente e all'ordine del giorno. Riprendiamo quindi da qui, dai nostri valori e dal nostro ruolo, che abbiamo sempre tenuto vivo come strumento per migliorare e progredire ancora.

Scenario generale

Il 2022 è stato caratterizzato da fattori in parte positivi e in parte più rilevante negativi. Tra gli elementi positivi risulta evidente la crescita dell'economia, dove l'Italia segna uno dei record europei. Il prodotto interno lordo italiano è salito, secondo Istat, del 3,7% nel corso dell'anno. Oltre a questo, sono cresciuti anche i consumi delle famiglie italiane, che stanno tornando ad avvicinarsi ai valori degli anni pre-Covid (dati Banca d'Italia).

La ripresa si è sentita sia in termini economici sia sociali. Ma non tutto è andato bene. Infatti dall'altro lato emerge che i costi che hanno sopportato gli italiani sono stati rilevanti.

Costi determinati innanzitutto dalla crescita dell'inflazione, decisamente più alta in Italia rispetto ai principali paesi europei. Inflazione che nasce principalmente dai costi dell'energia. Ma l'inflazione è pesantemente cresciuta anche in tutti gli altri settori e in particolare nell'area degli alimentari che incide molto sulla spesa delle famiglie.

L'altro dato in negativo che emerge è sempre collegato a questa crescita dei costi per le famiglie. Per far fronte al caro vita gli italiani hanno risparmiato di meno e in molti casi messo mano ai propri risparmi per mantenere il tenore di vita.

Tutto questo provoca una crescita del disagio che si riflette sulle concrete condizioni di vita, testimoniato tra gli altri da due elementi: la crescita della povertà assoluta nel Nord e il fatto che la percentuale di chi rinuncia a farsi curare perché non può permetterselo (normalmente perché i tempi delle prestazioni nel pubblico sono molto lunghi e non si possono pagare i costi del privato), anche in Lombardia rimane alta e superiore agli anni precedenti. Entrambi i dati sono contenuti nel rapporto BES (Benessere equo e sostenibile, Istat) 2022.

A tutti questi aspetti negativi si somma ovviamente il proseguire del conflitto in Ucraina, che provoca tensioni sia economiche sia sociali sui mercati e ha ripercussioni importanti, come abbiamo visto, sulle condizioni concrete dei cittadini italiani, essendo, tra l'altro, una delle cause scatenanti della crescita del costo dell'energia e dell'inflazione.

Caro energia

Questo scenario ha un impatto consistente sui costi sopportati anche per i Soci residenti in Benefica. Nel 2022 Benefica ha dovuto affrontare, come tutto il Paese, un drammatico aumento del costo dell'energia (+143%). Il Consiglio di Amministrazione ha costantemente monitorato l'andamento dei prezzi adeguando più volte le previsioni.

Con l'obiettivo di contenere i conguagli che i Soci dovranno affrontare, il CdA ha assunto alcune decisioni: nonostante gli anticipi richiesti ai Soci, da aprile, al prezzo preventivato dal fornitore di 139,56 €/MWh, a dicembre 2022 si è dovuto emettere un'ulteriore fattura per far fronte alla "bolletta" del fornitore che, a chiusura della stagione termica 2021/2022 rispetto alla precedente, è passata da

€ 688.685 annui (contratto 2019 con un costo previsto a MWh di € 67,62 €/MWh), a € 1.671.108. Complessivamente un aumento di quasi un milione di euro. Nell'ultimo trimestre 2022 si è poi avuta una ulteriore impennata del prezzo del gas (certificato anche da ARERA), aumento che non era stato preventivato.

Si è valutato inoltre necessario inserire le spese di riscaldamento e acqua calda a partire dalla prima fattura del 2023 per distribuire il costo dell'energia su 4 fatture trimestrali, anziché su 3, proprio per evitare ai Soci, a causa delle continue oscillazioni del costo di questi beni, di trovarsi di fronte a esborsi pesanti in un unico momento.

Queste oscillazioni sono evidenti e problematiche per tutti noi, famiglie, cooperative, aziende. E se è vero che nei primi mesi del 2023 il prezzo del gas è diminuito, a fronte degli incrementi dell'ultimo trimestre 2022 e delle previsioni di ARERA di risalita dei prezzi nell'ultima parte del 2023, proprio per tener conto di questi fenomeni, gli anticipi relativi al servizio di riscaldamento e ACS richiesti ai Soci per il 2023 sono stati elaborati sulla base di una previsione di prezzo pari a 230 €/MWh.

Lavori e Progetti

Nel corso del 2022 sono proseguiti i lavori del 110%: completato Monte Rosa, a buon punto Campo dei Fiori, per fine estate 2023 si prevede la conclusione dei lavori in Costa e a settembre il completamento della ristrutturazione di Garibaldi.

La ricerca di soggetti in grado di accollarsi la cessione dei crediti, anche per il 2022 non ha avuto successo e quindi non è stato possibile avviare l'intervento in Gramsci Turati.

Nonostante le difficoltà di approvvigionamento dei materiali e il rincaro delle materie prime, al 31 marzo del 2023, grazie al grande impegno della struttura, Benefica ha in corso o già effettuati lavori per circa 24 milioni di euro, con 15 milioni di euro di crediti fiscali già ceduti.

Questo ci ha consentito di conseguire un risultato decisamente importante, riqualificando buona parte del nostro patrimonio abitativo.

Di seguito lo stato dei lavori:

EDIFICIO/QUARTIERE		IMPORTO LAVORI (€)	SAL * 31/03/2023
1	M.te Rosa 8	1.032.966	100%
2	M.te Rosa 12	1.028.080	100%
3	M.te Rosa 14	1.099.707	100%
4	M.te Rosa 20	1.851.911	100%
5	M.re Rosa 22	1.026.269	100%
6	M.te Rosa 26	1.900.306	100%
7	M.te Rosa 16	1.838.231	100%
8	Costa 3/5 A-B	1.123.026	99%
9	Costa 3/5 C-D-E-F-G	2.020.079	80%
10	Costa 3/5 H-I-L	1.145.922	50%
11	Garibaldi 17 ext.-superbonus	847.700	97%
12	Garibaldi 17 int.-superbonus	999.269	97%
13	Garibaldi sottofondazioni	248.680	100%
14	Garibaldi alloggi**	1.345.798	65%
15	Progetto "Case Sparse"	963.010	100%
16	Campo Fiori 23	1.223.389	89%
17	Campo Fiori 25	1.330.006	80%
18	Campo Fiori 35	1.537.464	61%
19	Campo Fiori 37	1.555.260	66%
TOTALE		€ 24.117.073	

* Stato Avanzamento Lavori

I lavori per il progetto “Case Sparse” sono terminati in aprile con la ristrutturazione di 28 alloggi nei quartieri di XXV aprile, Cadorna e Bonfanti grazie ad un finanziamento Regionale di € 963.398,00. Purtroppo l’assegnazione ha avuto dei ritardi, da un lato per le difficoltà burocratiche relative alla stipula della fidejussione e dall’altro per il fatto che il requisito deciso dalla Regione di un ISEE di almeno 14.000 euro è risultato forse troppo elevato per il nostro target di riferimento e in un primo tempo ha rallentato la domanda di partecipazione al bando. Infatti, in seguito al primo lancio del bando (novembre 2022) sono stati assegnati solo 6 alloggi. Il secondo lancio avvenuto a marzo 2023 con chiusura a maggio, anche grazie alla diffusione del nostro bando da parte di Milano Abitare (agenzia del Comune di Milano), ha visto una crescita delle domande di partecipazione (circa una quarantina) che gli uffici e il Comune stanno verificando.

Finalmente dopo quasi 8 anni i Soci di via Tonale riprendono possesso del loro giardino. La spesa per la sistemazione dell’area è stata interamente coperta dalle risorse ottenute dalla Società Serravalle alla riconsegna del terreno. La cifra complessiva recuperata per tale occupazione è stata di € 92.057 utilizzata nei primi mesi del 2023 per il rifacimento del giardino, senza costi per i Soci.

Procedono anche i lavori relativi alle pratiche per la Certificazione Prevenzione Incendi, è già stata presentata la pratica per i lavori ultimati in Tonale, sono in corso lavori nei comparti box di via Monte Rosa 8-20 e 22-26. Successivamente si avvieranno i lavori nel quartiere Edison-Curie.

Per il criterio di mutualità che caratterizza la Cooperativa, i costi delle imbiancature, programmate sulle parti comuni di tutti gli edifici, nei quartieri dove non si effettueranno i lavori del 110% (Tonale, Cadorna, Bonfanti, XXV Aprile, Edison Curie e per ora anche Gramsci Turati) saranno a carico del Fondo manutenzioni cicliche istituito nel 2005.

Nei quartieri in cui invece si realizza l’intervento 110% (Monte Rosa, Costa, Campo dei Fiori) il costo delle imbiancature rientrerà nel riaddebito ai Soci delle spese extra.

Gestione ordinaria

Dal luglio 2022 si è deciso di sperimentare alcune novità. L’aggiornamento della procedura “ammissione soci” prevede incontri conoscitivi per sensibilizzare gli “aspiranti soci” sul significato dell’adesione alla cooperativa, per fornire diverse informazioni e chiarire che è necessario avere una capacità reddituale che permetta al Socio di pagare il canone di godimento e le spese. Si è quindi stabilito il reddito minimo necessario per l’assegnazione dell’alloggio in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare: per 1 componente, l’affitto non deve incidere per più del 40% sul reddito familiare; per 2 componenti 35%; per 3 componenti 34%; per 4 componenti 33%; per 5 componenti 32%.

Per quanto riguarda l’assegnazione degli alloggi, l’applicazione del Regolamento comunale di igiene impone oggi precisi standard di affollamento degli appartamenti (rapporto tra dimensione metri quadrati o numero di stanze e numero di componenti e tipologia della famiglia) che aumenta la superficie richiesta per ciascun componente.

Sempre più spesso quindi la cooperativa fatica a rispondere a nuclei familiari più numerosi, essendo la gran parte dei nostri alloggi di taglio medio-piccolo. Nel passato si assegnavano, ad esempio, alloggi di 50 mq a famiglie di 4 persone, oggi possiamo assegnarlo a nuclei composti da massimo 3 persone.

Per tutelare maggiormente Benefica dal rischio di morosità, il CdA ha costituito un gruppo di lavoro composto da consiglieri delle commissioni sociale e finanziaria che prende in carico i casi di morosità incolpevole segnalati dall’Ufficio Fragilità. Si svolgono incontri individuali per proporre a questi Soci piani di rientro ed evitare di arrivare alla procedura di sfratto.

La commissione sociale, in collaborazione con i CdQ e referenti di Costa e Repubblica, attraverso un percorso di analisi e confronto ha predisposto una bozza di regolamento di caseggiato e di convivenza con l'obiettivo che possa diventare una sorta di "patto" e che contribuisca alla soluzione dei diversi problemi che quotidianamente emergono nei quartieri.

A marzo 2022 le dimissioni del responsabile amministrativo e finanziario hanno creato un momento di incertezza e smarrimento all'interno della struttura operativa. Tutto ciò è stato affrontato con la responsabilità e la disponibilità di tutti i dipendenti dimostrata anche nell'accoglienza e accompagnamento del nuovo responsabile entrato in servizio il 15 giugno 2022.

Efficienza e consolidamento

Sempre tenendo presente la situazione economica del nostro Paese, con un'inflazione elevata e il caro energia che pesa sulle famiglie, il CdA ha deliberato per l'anno 2023, per i soli alloggi in godimento e box, di ridurre l'incremento dei canoni.

Il nostro regolamento (vigente dal 2005) prevede, infatti, che ai canoni si applichi il 50% dell'indice Istat, cioè il 5,75% di incremento, dato che l'inflazione media dell'anno superava l'11%. Il CdA ha deliberato che nel 2023 questo incremento sia ridotto al 2%. Inoltre ha confermato anche per il 2023 la riduzione di addebito ai Soci delle spese generali a 8,24 euro a mq.

Anche nel 2022 la situazione economica della nostra cooperativa risulta solida e stabile. Abbiamo rinegoziato il mutuo in scadenza nel 2033 con passaggio dalla BPM a BCC di Carate ad un tasso dell'1,5%. Questo risparmio sugli interessi ci ha anche permesso di fare le scelte di riduzione di costi ai Soci, come sopra descritte.

Il prestito sociale nel 2022 ha visto una leggera discesa (circa 650.000 euro) che riteniamo determinata innanzitutto dalle difficoltà che abbiamo evidenziato in apertura, con le famiglie che spendono di più e spesso ricorrono ai risparmi accumulati per mantenere il tenore di vita.

Il risultato economico del 2022, è un utile di 112.114 euro.

Oltre a quanto sopra indicato (effetti dell'aumento dell'energia), va detto che il risultato è stato influenzato da un minor addebito ai Soci di spese generali per circa € -240.000 come lo scorso anno; spesi i progetti preliminari degli edifici dove non si è intervenuto con il 110% per € -120.000.

Invito pertanto i Soci ad approvare il bilancio così come proposto dal Consiglio di Amministrazione e a destinare gli utili:

- per il 3% pari a € 3.363 al fondo mutualistico (art. 11 L.59/1992)
- per il 30% pari a € 33.634 alla riserva legale
- e il residuo pari a € 75.117 alla riserva straordinaria indivisibile.

Un Cordiale saluto

Luciana Sabbattini


COOPERATIVA EDIFICATRICE "LA BENEFICA" DI NOVATE MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20026 NOVATE MILANESE (MI) VIA XXV APRILE 37
Codice Fiscale	00778280156
Numero Rea	MI 107998
P.I.	00778280156
Capitale Sociale Euro	113299.24 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
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	A138565

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	18.528	12.188
II - Immobilizzazioni materiali	51.017.536	48.687.106
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.751.574	2.333.683
Totale immobilizzazioni (B)	54.787.638	51.032.977
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.804.120	1.731.686
esigibili oltre l'esercizio successivo	112	748
imposte anticipate	41.130	-
Totale crediti	2.845.362	1.732.434
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.306.176	1.746.055
IV - Disponibilità liquide	2.213.091	11.717.055
Totale attivo circolante (C)	10.364.629	15.195.544
D) Ratei e risconti	506.208	259.535
Totale attivo	65.658.475	66.488.056
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	113.299	113.047
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	296.990	293.426
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.149.483	2.074.335
VI - Altre riserve	7.887.721 ⁽¹⁾	7.719.888
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	112.114	250.494
Totale patrimonio netto	13.708.246	13.599.829
B) Fondi per rischi e oneri	199.526	337.688
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	369.403	358.953
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.480.124	26.053.504
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.784.846	25.929.892
Totale debiti	51.264.970	51.983.396
E) Ratei e risconti	116.330	208.190
Totale passivo	65.658.475	66.488.056

(1)

Altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva straordinaria	7.887.722	7.719.891
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(3)

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.198.154	7.044.244
5) altri ricavi e proventi		
altri	139.394	155.916
Totale altri ricavi e proventi	139.394	155.916
Totale valore della produzione	8.337.548	7.200.160
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.974	3.423
7) per servizi	4.261.015	3.035.721
8) per godimento di beni di terzi	8.329	6.487
9) per il personale		
a) salari e stipendi	501.572	510.952
b) oneri sociali	137.157	140.176
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	87.713	72.592
c) trattamento di fine rapporto	65.080	47.926
e) altri costi	22.633	24.666
Totale costi per il personale	726.442	723.720
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.141.917	2.092.967
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.817	13.076
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.125.100	2.079.891
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.173	55.522
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.197.090	2.148.489
13) altri accantonamenti	20.000	20.000
14) oneri diversi di gestione	189.927	186.704
Totale costi della produzione	7.406.777	6.124.544
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	930.771	1.075.616
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	284	29
Totale proventi da partecipazioni	284	29
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	248.659	96.574
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	248.659	84.231
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	12.343
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.390	1.638
Totale proventi diversi dai precedenti	1.390	1.638
Totale altri proventi finanziari	250.049	98.212
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	579.715	643.445
Totale interessi e altri oneri finanziari	579.715	643.445
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(329.382)	(545.204)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	-	624
Totale rivalutazioni	-	624
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	171.374	605
Totale svalutazioni	171.374	605
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(171.374)	19
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	430.015	530.431
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	369.654	290.560
imposte differite e anticipate	(51.753)	(10.623)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	317.901	279.937
21) Utile (perdita) dell'esercizio	112.114	250.494

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	112.114	250.494
Imposte sul reddito	317.901	279.937
Interessi passivi/(attivi)	517.433	545.233
(Dividendi)	(284)	(29)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(187.813)	(4.634)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	759.351	1.071.001
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	109.517	59.082
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.141.917	2.092.967
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	171.374	55.542
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-	(19)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.422.808	2.207.572
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.182.159	3.278.573
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(282.968)	71.060
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(623.777)	1.114.783
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(246.673)	201.559
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(91.860)	4.238
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	322.037	2.266.528
Totale variazioni del capitale circolante netto	(923.241)	3.658.168
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.258.918	6.936.741
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(315.337)	(754.802)
(Imposte sul reddito pagate)	72.475	(324.931)
Dividendi incassati	284	29
(Utilizzo dei fondi)	(237.363)	(28.757)
Altri incassi/(pagamenti)	187.813	64.350
Totale altre rettifiche	(292.128)	(1.044.111)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.966.790	5.892.630
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.455.913)	(4.175.579)
Disinvestimenti	382	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(23.157)	(8.298)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(3.319.602)	(539.988)
Disinvestimenti	1.901.846	392.546
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(4.937.562)	-
Disinvestimenti	1.206.067	1.937.279
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(9.627.939)	(2.394.040)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	147.763	-
(Rimborso finanziamenti)	(1.986.880)	(1.141.948)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	12.962	6.817
(Rimborso di capitale)	(16.660)	(1.384)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.842.815)	(1.136.515)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(9.503.964)	2.362.075
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	11.697.895	9.335.406
Danaro e valori in cassa	19.160	19.574
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	11.717.055	9.354.980
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.201.728	11.697.895
Danaro e valori in cassa	11.363	19.160
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.213.091	11.717.055

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 112.114.

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 riconducibili alla necessità di reperire la documentazione contabile relativa ai lavori di riqualificazione energetica degli stabili della Cooperativa e del conseguente beneficio fiscale legato alle detrazioni da SUPERBONUS 110%.

Attività svolte

La Vostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di assunzione di partecipazioni costituiscono attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è, e rimane, di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa.

Grazie alla suddetta attività la Cooperativa mantiene la prerogativa della mutualità prevalente che permette di poter ancora usufruire di alcune agevolazioni sia normative che di natura fiscale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'uscita dal periodo pandemico che presentava dal punto di vista economico-finanziario segnali di forte rilancio è stato bruscamente segnato dagli eventi legati al conflitto in Est Europa. A causa del conflitto bellico si sono verificati infatti imprevedibili rialzi dei prezzi soprattutto per quanto riguarda le materie prime come gas, petrolio, elettricità. A cascata, tutti i prodotti di prima necessità ma anche materiali industriali o manifatturieri hanno seguito questa tendenza all'impennata del prezzo finale. L'effetto immediato è stato un deciso aumento dell'inflazione, cosa che non accadeva ormai da circa 20 anni. Le famiglie si sono immediatamente trovate in difficoltà, facendo fatica a fronteggiare le situazioni creatisi. Le politiche messe in campo dal Governo e dall'Unione Europea hanno finora avuto effetti temporanei di tamponamento dell'emergenza ma non si evidenziano politiche strutturali per affrontare i nuovi scenari. Nello specifico, nel settore casa, assistiamo ad un contrasto assolutamente difficile da governare: le politiche promosse per il rilancio del settore edilizio (come il superbonus 110%) vanno a scontrarsi con successive modifiche di legge alle stesse politiche e ad un'impennata fuori controllo dei prezzi dei materiali. Tra blocchi della cessione dei crediti, aumento dei materiali e fughe da parte degli operatori del settore della ristrutturazione di immobili, abbiamo assistito ad un sostanziale svuotamento della misura. La Cooperativa prosegue comunque nei lavori di riqualificazione energetica e ristrutturazione del patrimonio immobiliare indiviso.

Criteri di formazione

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c. chiuso al 31 dicembre 2022, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme i Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue.

A tal fine sono stati applicati, laddove ritenuti incompatibili o insufficienti quelli sopra indicati, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita da Legacoop Abitanti della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla Cooperativa 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 e "arrotondamenti da Euro" alla voce "Altri proventi" o "Oneri Diversi di Gestione" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022, prima che cambiasse lo scenario mondiale, ha diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Ha inoltre acquistato titoli di Stato a lungo termine a garanzia di impegni nei confronti delle banche (ad esempio per la fidejussione del progetto Case Sparse).

Tutti questi titoli a fine 2022 avevano un valore di mercato (puntuale al 31/12/2022) significativamente inferiore a quella di carico (costo). Per i titoli iscritti nell'attivo circolante ne deriverebbe l'obbligo di svalutazione sulla base dei corretti principi contabili.

Nel frattempo, trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui è concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve. La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli.

La Cooperativa si è avvalsa di tale facoltà, non svalutando parte delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, come meglio chiarito nello specifico paragrafo. L'effetto di tale mancata svalutazione sul presente Bilancio è valutabile in minori oneri per Euro 236.240.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Per l'esercizio 2022 sono stati riclassificati tra le "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" i Fondi Comuni di Investimento che lo scorso esercizio erano iscritti tra i titoli immobilizzati, per un valore di Euro 539.988:

tale modifica si è resa necessaria per meglio rappresentare la natura di tali investimenti. Ai fini della comparabilità si è provveduto a riclassificare il medesimo valore anche per i saldi dell'esercizio 2021. La riclassifica non comporta effetti economici sui valori del precedente esercizio.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

In particolare, si riferiscono a diritti di utilizzazione delle opere di ingegno (ammortizzate in 5 anni) ed a programmi software (ammortizzati in 3 anni).

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo degli oneri accessori e rettificato, per ciò che concerne i fabbricati ed i terreni, da un lato, dalle rivalutazioni effettuate ai sensi delle leggi n.576/75 e n. 72/83 e, dall'altro, dai contributi ricevuti in conto costruzione.

Le spese di manutenzione straordinaria aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate, mentre i costi di natura ordinaria, ovvero quei costi sostenuti per mantenere gli immobili nell'attuale stato di efficienza e/o per porre riparo a guasti e rotture, sono state portate a conto economico nell'esercizio di competenza.

Come peraltro consentito dal Principio Contabile OIC n.16, il valore dei fabbricati è espresso al netto dei contributi regionali ricevuti in conto costruzione.

Tenendo conto delle considerazioni esplicitate in premessa e relative ai fabbricati di proprietà, gli ammortamenti sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali ed in base ai seguenti coefficienti/criteri:

- fabbricati su terreni in diritto di superficie: in base alla durata delle relative concessioni. Le opere incrementative su questi immobili sulla base del periodo minore tra la durata residua della concessione e la vita utile degli interventi;
- unità immobiliari strumentali e commerciali in diritto di proprietà ammortizzate utilizzando l'aliquota del 4%;
- le altre unità immobiliari di proprietà destinate ad uso civile, al netto del valore dei terreni, determinato forfettariamente, come per l'esercizio precedente, nel trenta per cento del totale del valore delle abitazioni e delle pertinenze, che per loro natura non subiscono obsolescenza o perdita di valore, sono state ammortizzate con aliquota al 4%;
- impianti degli edifici ammortizzati in funzione della loro vita utile (caldaie 6,67%, pompe ed elementi di regolazione termica 20%).

Gli altri beni sono invece ammortizzati come segue:

- mobili e arredi: 15%;
- macchine d'ufficio ordinarie: 12%;
- elaboratori elettronici: 20%;
- impianti e attrezzature: 20%.

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50 % per tenere conto del minor utilizzo.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

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

Ratei e risconti

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

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

Titoli

Salvo quanto riportato precedente per la parziale mancata svalutazione in deroga ai principi contabili, i titoli con scadenza ravvicinata, detenuti come impiego di liquidità sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I titoli con durata residua pluriennale per i quali è previsto di detenerli fino alla loro scadenza sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie. Tali titoli immobilizzati, sono iscritti al costo di acquisto e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (data di regolamento).

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato in caso di perdite durevoli di valore.

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

Fondi per rischi e oneri

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

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. I fondi per rischi ed oneri riflettono pertanto la migliore stima attualmente possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

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 e delle liquidazioni erogate.

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;
- gli accantonamenti per imposte anticipate determinate su temporanee riprese di costi di competenza, da realizzare in esercizi successivi.

Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, rispettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni e delle spese accessorie.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Mutualità prevalente

Gli Amministratori della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex art. 2512 e art. 2513 del C.c. ponendo in evidenza che lo scambio mutualistico rivolto a favore dei soci (art. 2512, 1° comma, n. 1) nell'esercizio, è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, 1° comma, punto A1 e specificamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)							
A1)							
RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI							
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2018	7.248.877	100%	7.016.264	97%	232.613	3%
ESERCIZIO	2019	7.203.313	100%	6.948.163	97%	255.150	3%
ESERCIZIO	2020	7.056.970	100%	6.814.582	97%	242.388	3%
ESERCIZIO	2021	7.044.244	100%	6.820.433	97%	223.811	3%
ESERCIZIO	2022	8.198.154	100%	7.954.812	97%	243.342	3%

Altre informazioni

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

In particolare, si segnala che la Cooperativa presenta dipendenti amministrativi e tecnici che gestiscono tutte le attività ordinarie amministrative e di gestione degli immobili di proprietà. Eventuali operazioni "straordinarie" vengono gestite con il supporto di consulenti esterni con adeguata professionalità.

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

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	689.543	71.040.613	2.336.176	74.066.332
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	677.355	25.660.499		26.337.855
Svalutazioni	-	-	2.493	2.493
Valore di bilancio	12.188	48.687.106	2.333.683	51.032.977
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	23.157	12.587.735	3.319.602	15.930.494
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(1.017)	-	(1.017)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	335	1.901.847	1.902.182
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	136	136
Ammortamento dell'esercizio	16.817	2.125.100		2.141.917
Altre variazioni	-	(8.130.854)	-	(8.130.854)
Totale variazioni	6.340	2.330.430	1.417.891	3.754.660
Valore di fine esercizio				
Costo	712.700	75.495.815	3.753.931	79.962.446
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	694.172	27.785.272		28.479.444
Svalutazioni	-	-	2.357	2.357
Valore di bilancio	18.528	51.017.536	3.751.574	54.787.638

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
18.528	12.188	6.340

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	689.543	689.543
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	677.355	677.355
Valore di bilancio	12.188	12.188
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	23.157	23.157
Ammortamento dell'esercizio	16.817	16.817
Totale variazioni	6.340	6.340
Valore di fine esercizio		
Costo	712.700	712.700
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	694.172	694.172
Valore di bilancio	18.528	18.528

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a costi per implementazioni software.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
51.017.536	48.687.106	2.330.430

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	65.768.162	274.078	520.468	4.477.905	71.040.613
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.913.517	272.008	474.974	-	25.660.499
Valore di bilancio	44.161.638	2.070	45.494	4.477.905	48.687.106
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	9.238	12.578.497	12.587.735
Riclassifiche (del valore di bilancio)	2.092.171	-	-	(2.093.188)	(1.017)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	335	-	335
Ammortamento dell'esercizio	2.106.153	904	18.043	-	2.125.100
Altre variazioni	-	(1)	-	(8.130.853)	(8.130.854)
Totale variazioni	(13.982)	(905)	(9.140)	2.354.456	2.330.430
Valore di fine esercizio					
Costo	67.860.334	274.077	529.043	6.832.361	75.495.815
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.019.671	272.912	492.689	-	27.785.272

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	44.147.656	1.165	36.354	6.832.361	51.017.536

Le immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	18.622.150	18.292.667	329.483
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	450.173	493.938	-43.765
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	1.826.488	1.914.344	-87.856
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	244.351	233.544	10.807
MAGAZZINO	25.477	28.024	-2.547
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.078.489	10.138.360	-59.871
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	882.755	896.715	-13.960
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	2.068.488	2.122.454	-53.966
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104	1.425.104	0
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194	7.324.194	0
INCR. DI VALORE IMMOBILI PER MANUT CICLICHE	1.199.987	1.292.293	-92.306
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	1.166	2.070	-904
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	27	36	-9
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	31.607	36.347	-4.740
MOBILI E ARREDI	3.045	7.059	-4.014
ATTREZZATURE VARIE	1.674	2.052	-378
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	6.832.361	4.477.905	2.354.456
Totali	51.017.536	48.687.106	2.330.430

Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	65.771.294
Rivalutazione monetaria	3.325.927
Ammortamenti esercizi precedenti	-24.935.583
Saldo al 31/12/2021	44.161.638
Incrementi dell'esercizio	2.092.171
Ammortamenti dell'esercizio	-2.106.153
Saldo al 31/12/2022	44.147.656

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

Tipologia	31/12/2021	Incrementi	Ammortamenti	31/12/2022
Fabbricati su terreni di proprietà	29.922.300	1.831.923	-1.718.108	30.036.115
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.239.338	260.248	-388.045	14.111.541
Totali	44.161.638	2.092.171	-2.106.153	44.147.656

Gli incrementi sono prevalentemente relativi a interventi di ristrutturazione alloggi e riqualificazione stabili complessivi Euro 2.092.171, di cui Euro 624.356 ristrutturazioni alloggi, Euro 963.398 ristrutturazioni relative al Bando Case Sparse, Euro 480.322 centrali termiche, Euro 24.094 certificazione prevenzione incendi.

Il numero delle unità immobiliari della Cooperativa è invariato rispetto allo scorso esercizio. Il patrimonio immobiliare è così rappresentato:

1.384 alloggi per una superficie totale di mq. 82.553,84;

856 autorimesse per una superficie totale di mq. 12.523,58;

45 unità commerciali per una superficie totale di mq. 4.501,20.

Durante l'esercizio la Cooperativa ha completato la ristrutturazione di n. 28 alloggi per un valore di Euro 624.356. Inoltre, sono state effettuate opere di minore entità su altri 41 appartamenti e 33 box che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della riassegnazione. Il costo totale dei lavori di ripristino e riparazione è pari a Euro 168.844.

Dal 01/01/2022 al 31/12/2022 sono stati assegnati 76 appartamenti, di cui 8 in lavorazione (3 riassegnazioni e 5 ristrutturazioni) e 35 box auto; dei 28 appartamenti in ristrutturazione e finanziati con il bando "Case sparse", ne verranno assegnati 6 nel primo semestre 2023, mentre 36 appartamenti del quartiere Garibaldi saranno completati per giugno 2023.

Fabbricati realizzati su terreni di proprietà

I fabbricati realizzati su terreni di proprietà sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni/decrementi rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Via Garibaldi	992.585	1.063.145	-70.560
Via Bonfanti	1.850.553	1.625.096	225.457
Via Cadorna	994.691	562.869	431.822
Via XXV Aprile	6.822.345	6.840.200	-17.855
Via A. Costa	2.952.549	3.045.103	-92.554
Via Tonale	5.375.774	5.198.714	177.060
Via Monte Rosa n. 8/20	4.250.179	4.457.186	-207.007
Via Bertola	195.143	214.161	-19.018
Via Repubblica n. 1	649.678	681.041	-31.363
Via Monte Rosa n. 22/26	4.482.805	4.680.925	-198.120
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	221.438	208.545	12.893
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	22.913	24.999	-2.086
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	25.477	28.024	-2.547
Incremento di valore per manutenzioni cicliche	1.199.985	1.292.292	-92.307
Totale al netto dei fondi ammortamento	30.036.115	29.922.300	113.815

Lo stabile di Via XXV Aprile 37-41 è gravato da ipoteca per Euro 24.000.000.

Gli ammortamenti sugli stabili in proprietà sono stati determinati al netto del valore dell'area forfettariamente stimato nella misura del 30% in base al valore al 31 dicembre 2004.

Fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie

I fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Via Campo dei Fiori	4.273.712	4.429.554	-155.842
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	6.157.730	6.104.810	52.920
Via Edison/Curie	3.200.526	3.216.352	-15.826
Boxes Via Brunetto Latini	479.573	488.622	-9.049
Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento	14.111.541	14.239.338	-127.797

Gli stabili del quartiere Edison - Curie sono gravati da ipoteca per Euro 1.507.075. Lo stabile di via Gramsci, via Turati è gravato da ipoteca per Euro 1.190.000, gli stabili del quartiere Campo dei Fiori sono gravati da ipoteca per Euro 800.000.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	274.078
Ammortamenti esercizi precedenti	-272.008
Saldo al 31/12/2021	2.070
Ammortamenti dell'esercizio	-904
Saldo al 31/12/2022	1.166

Categoria di cespite	Saldo 31.12.2021	Acquisti annui	Saldo 31.12.2022	Fondo Amm. 2021	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2022	Valore Netto 2022
Impianti e attrezzature Stabili	92.008		92.008	91.472	523	91.995	13
Impianti telefonici	8.169		8.169	6.635	381	7.016	1.153
Impianti TV	130.392		130.392	130.392		130.392	0
Giochi per cortili	43.509		43.509	43.509		43.509	0
	274.078	0	274.078	272.008	904	272.912	1.166

Altri Beni

Descrizione	Importo
Costo storico	520.469
Ammortamenti esercizi precedenti	-474.975
Saldo al 31/12/2021	45.494
Acquisizioni dell'esercizio	9.238
Cessioni dell'esercizio	-335
Ammortamenti dell'esercizio	-18.043
Saldo al 31/12/2022	36.354

Categoria di cespite	Saldo 2021	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2022	Fondo Amm. to 2021	Riduzione F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2022	Valore Netto 2022
Mobili e macchine ufficio	86.686			86.686	86.650	-10	20	86.660	26
Elaboratori e macch. Elettroniche	327.523	8.631	-254	335.900	291.177	-179	13.294	304.292	31.607
Attrezzature varie	28.378	607	-409	28.576	26.325	-139	715	26.901	1.674
Automezzi	10.441			10.441	10.441			10.441	0
Mobili e arredi	67.441			67.441	60.381		4.014	64.395	3.046
	520.469	9.238	-663	529.044	474.975	-328	18.043	492.690	36.354

Immobilizzazioni in corso e acconti

Come riportato nelle premesse della presente Nota Integrativa, nel corso dell'esercizio 2022 sono continuati i cantieri per i lavori di riqualificazione energetica degli stabili di proprietà, che usufruiranno delle agevolazioni legate al SUPERBONUS 110%.

Nel corso dell'esercizio 2022 gli incrementi sono stati di Euro 11.953.935 ed il valore della cessione dei crediti di imposta per Euro 7.913.710.

I maggiori incrementi sono stati:

Superbonus 110% Euro 9.994.842;

Certificati prevenzione incendi Euro 90.294;

Impianti centrali termiche Euro 197.285;
 Ristrutturazione Garibaldi Euro 451.128;
 Bando "Case Sparse", successivamente capitalizzato Euro 943.763.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	3.306.993		3.306.993
Totale	3.306.993		3.306.993

Le rivalutazioni sopra evidenziate hanno riguardato i seguenti fabbricati:

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576 /75	Rivalutazione ex L. 72/83
Fabbricati su terreni di proprietà		
Via Garibaldi n. 17		
Abitazioni	24.144	63.868
Commerciali	8.803	23.286
Via Bonfanti n. 1		
Abitazioni	18.358	96.068
Aree commerciali	1.714	8.970
Via Cadorna n. 15		
Abitazioni	14.501	44.074
Via XXV Aprile 41		
Abitazioni	169.682	461.627
Aree commerciali	7.572	20.601
Via Andrea Costa n. 3/5		
Abitazioni	77.941	250.107
Aree commerciali	2.733	8.770
Boxes	9.295	29.826
Via Tonale n. 5		
Abitazioni	76.374	285.622
Boxes	61.760	230.970
Via Monte Rosa n. 8/20		
Abitazioni	61.873	554.924
Boxes	9.739	87.343
Via Bertola		
Aree commerciali	6.011	19.222
Uffici Amministrativi – Via XXV Aprile 41/a	3.480	9.469
Ufficio Soci – Via XXV Aprile 29	384	1.044
Fabbricati su terreni in diritto di superficie		
Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e 37		

Abitazioni	-	472.318
Aree commerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
Totale	554.364	2.752.629

Si evidenzia che non è stata effettuata alcuna rivalutazione a i sensi dell'art. 11 della Legge n. 342/2002.

Contributi in conto capitale

In data 03/08/2021 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aveva pubblicato una comunicazione ufficiale sulla corretta contabilizzazione dei Bonus fiscali, chiarendo inoltre che le detrazioni derivanti da Bonus ottenute sulla base di investimenti devono essere parificate ai contributi in conto impianti (c/capitale).

Per i lavori riconducibili al SUPERBONUS 110%, in considerazione degli alti valori contrattualizzati, la Cooperativa ha optato per la cessione dei crediti ad istituti di credito o a terzi soggetti.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.751.574	2.873.671	877.903

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	33.509	33.509	2.302.667
Svalutazioni	2.493	2.493	-
Valore di bilancio	31.016	31.016	2.302.667
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.000	1.000	3.318.602
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	1.901.847
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	136	136	-
Totale variazioni	1.136	1.136	1.416.755
Valore di fine esercizio			
Costo	34.509	34.509	3.719.422
Svalutazioni	2.357	2.357	-
Valore di bilancio	32.152	32.152	3.719.422

Partecipazioni

La variazione in aumento dell'esercizio è riconducibile al ripristino di valore delle azioni in BPM e Banca Popolare di Sondrio, rispetto alla maggiore svalutazione rilevata negli esercizi passati.

	anno in corso	anno precedente	incrementi / decrementi
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	34.509	33.509	1.000
FONDO SVALUTAZIONE	-2.357	-2.493	136

	anno in corso	anno precedente	incrementi / decrementi
	32.152	31.016	1.136

Si fornisce il dettaglio relativo alle partecipazioni detenute in altre imprese.

Partecipazione	31/12/2021	Variazioni	31/12/2022
ALTRE IMPRESE			
Quote COOPERFIDI	6.197		6.197
Azioni Banco BPM	2.715		2.715
Azioni Banca Popolare di Sondrio	1.410		1.410
Azioni Banca Credito Cooperativo di Carate	0	1.000	1.000
Quote Coop. Antonietta	3.099		3.099
Quote G.M. Gestione Multiservice	20.088		20.088
- F.do svalutazione partecipazione	-2.493	136	-2.357
	31.016	1.136	32.152

Le "partecipazioni in altre imprese" rappresentano modeste quote di capitale di società riconducibili al mondo cooperativo.

Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 2427 – bis) comma 1 n. 2 del c.c. vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative partecipate risulta impossibile ed anche di poco senso rilevare il controvalore della partecipazione ad un importo diverso dal valore nominale. Pertanto, richiamando l'art. 2427 – bis) comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile.

La Cooperativa possiede n.156 azioni del Banco BPM (ex Banca Popolare di Milano) che sono state contabilizzate al costo di acquisto di Euro 2.715 e n.330 azioni della Banca Popolare di Sondrio rilevate al costo di acquisto di Euro 1.410. Il valore è stato adeguato attraverso l'accantonamento di apposito fondo svalutazione, pari a Euro 2.357, sulla base dei valori di borsa al 31 dicembre 2022.

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.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.719.422	2.302.667	1.416.755

La cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022, prima che cambiasse lo scenario mondiale, ha diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Ha inoltre acquistato titoli di Stato a lungo termine a garanzia di impegni nei confronti delle banche (ad esempio per la fidejussione del progetto Case Sparse).

Tutti questi titoli a fine 2022 avevano un valore di mercato al 31/12/2022 significativamente inferiore a quella di carico (costo).

Sono iscritti tra i titoli immobilizzati obbligazioni e BTP a lungo termine vincolati a garanzia di impegni nei confronti di istituti di credito; gli stessi non vengono svalutati in conformità agli ordinari principi contabili.

Per opportuna conoscenza, la minusvalenza latente su tali titoli ammontava al 31/12/2022 ad Euro 263.837 ridottasi a Euro 166.234 al 31/03/2023. Comunque, il titolo di maggiore importo ha scadenza 2030 e pur evidenziando una riduzione del prezzo di mercato è stato acquistato ad Euro 1.493.984 per un valore di rimborso di nominali Euro 1.600.000.

Come riportato nella premessa della presente Nota Integrativa, sono stati riclassificati tra le "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" i Fondi Comuni di Investimento che lo scorso esercizio erano iscritti tra i titoli immobilizzati, per un valore di Euro 539.988: tale modifica si è resa necessaria per meglio rappresentare la natura di tali

investimenti. Ai fini della comparabilità si è provveduto a riclassificare il medesimo valore anche per i saldi dell'esercizio 2021. La riclassifica non comporta effetti economici sui valori del precedente esercizio.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.845.362	1.732.434	1.112.928

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	628.104	282.969	911.073	911.073	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	613.099	547.978	1.161.077	1.160.965	112
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	41.130	41.130		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	491.230	240.852	732.082	732.082	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.732.434	1.112.928	2.845.362	2.804.120	112

Crediti verso Clienti

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CLIENTI	603.104	513.826	89.278
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	108.859	106.896	1.963
EFFETTI ENTRO 12 MESI	6.732	19.152	-12.420
CREDITI V/SOCI INQUILINI (entro 12 mesi)	0	13.753	-13.753
CREDITI V/SOCI PER CONGUAGLI	319.920	141.365	178.555
CREDITI V/SOCI PER DEPOSITI CAUZIONALI	12.673	13.111	-438
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-5.173	-4.783	-390
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-135.042	-175.216	40.174
Totale Crediti verso Clienti	911.073	628.104	282.969

La voce "Crediti verso Clienti" è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari in essere al termine dell'esercizio. Tale voce si è incrementata di Euro 282.969 rispetto all'anno precedente.

L'inflazione, trainata principalmente dalle componenti di energia elettrica e riscaldamento, ha inciso sulle utenze della Cooperativa e, di conseguenza sui conguagli per il loro recupero dai soci assegnatari in godimento. La voce Crediti verso soci per rimborsi entro l'esercizio, pari a Euro 319.920, rileva la parte di conguaglio a credito della Cooperativa per le spese accessorie alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (la quota a debito della Cooperativa è iscritta tra gli Altri Debiti per Euro 47.796).

Le fatture da emettere annoverano Euro 40.000 di recupero dei costi di certificazione prevenzione incendi per il quartiere di via Costa.

Crediti tributari

I crediti tributari ammontano a Euro 1.161.077, con un incremento di Euro 547.978 rispetto all'esercizio precedente.

L'incremento è riconducibile al credito IVA che si sta accumulando sui lavori di riqualificazione energetica degli stabili della Cooperativa.

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CREDITO IVA	870.328	328.969	541.359
RITENUTE D'ACCONTO	73	211	-138
ACCONTI IRES	272.616	259.611	13.005
ACCONTI IRAP	17.948	24.196	-6.248
Totale Crediti tributari entro 12 mesi	1.160.965	612.987	547.978
ERARIO PER ANTICIPI TFR	112	112	0
Totale Crediti tributari oltre 12 mesi	112	112	0
Totale Crediti tributari	1.161.077	613.099	547.978

Crediti per Imposte Anticipate

Sono state rilevate imposte anticipate pari a Euro 41.130, sul valore della svalutazione titoli al 31/12/2022 accantonati in sospensione d'imposta ai fini IRES, in quanto la stessa sarà realizzata nei primi mesi del 2023.

Crediti verso Altri

I Crediti verso Altri ammontano a Euro 732.082, con un incremento di Euro 240.852 rispetto all'esercizio precedente. Per Euro 410.972 sono relativi al credito verso Banca BCC di Carate Brianza in relazione alla cessione della detrazione da SUPERBONUS 110% maturata ed asseverata sui lavori di riqualificazione degli stabili.

I rimanenti crediti sono relativi ad anticipazioni pagate a fornitori.

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	911.073	911.073
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.161.077	1.161.077
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	41.130	41.130
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	732.082	732.082
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.845.362	2.845.362

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	175.216	4.784	180.000
Utilizzo nell'esercizio	90.174	4.784	94.958
Accantonamento esercizio	50.000	5.173	55.173
Saldo al 31/12/2022	135.042	5.173	140.215

Nel corso dell'anno si sono cancellate posizioni creditorie ritenute ormai definitivamente inesigibili per Euro 94.958: l'azzeramento di tali crediti è avvenuto tramite utilizzo dei fondi svalutazioni crediti accantonati in esercizi passati.

Inoltre, un'analisi puntuale sull'esigibilità dei crediti ha evidenziato l'opportunità di prevenire le cause di morosità e insolvenza nel prossimo futuro ed anche nell'anno corrente per tener conto delle difficoltà economiche causate dalla pandemia. Si è quindi proceduto ad un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione per Euro 55.173, come evidenziato anche nel conto economico.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
5.306.176	1.206.067	4.100.109

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.206.067	4.100.109	5.306.176
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.746.055	4.100.109	5.306.176

Come precedentemente ricordato, la Cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022 ha diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Ha inoltre acquistato titoli di Stato a lungo termine a garanzia di impegni nei confronti delle banche (ad esempio per la fidejussione del progetto Case Sparse).

Nell'attivo circolante sono iscritti i titoli rientranti nella prima categoria, per un valore di acquisto di Euro 3.477.550; gli stessi sono gestiti da tre diversi operatori, hanno una valutazione di mercato al 31/12/2022 di Euro 407.614 inferiore al valore di carico (ridottasi ad Euro 352.222 al 31/03/2023), per cui si renderebbe necessaria una loro svalutazione in applicazione dei principi contabili nazionali (OIC 20).

Nel frattempo, trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui è concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve di Patrimonio Netto al 31/12/2022. La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli.

La Cooperativa ha adottato i seguenti criteri per la valutazione dei titoli non immobilizzati a Bilancio:

- per i titoli che al 31/03/2023 evidenziano una perdita superiore al 13% rispetto al valore di carico, si è proceduto ad effettuare una svalutazione di Euro 171.374 tramite apposito accantonamento a conto economico. Tale accantonamento è sostanzialmente coperto dalle plusvalenze realizzate nel corso del 2022 (Euro 192.647) sulla vendita di titoli;
- per i titoli che al 31/03/2023 evidenziano una perdita latente inferiore al 13% e quindi sono da considerare meno influenzati dalle oscillazioni di mercato ed hanno già avuto un recupero maggiore, la relativa perdita latente al 31/12/2022, che ammonta ad Euro 236.240 viene rinviata vincolando riserve disponibili di Patrimonio Netto in fase di approvazione di Bilancio.

Tra gli investimenti in Attività finanziarie non immobilizzate si segnala inoltre un "time deposit" di nominali Euro 2 milioni.

In ottemperanza alla delibera assembleare del 8 novembre 2008 gli introiti netti derivanti da operazioni di dismissione di proprietà non residenziali, sono investiti in attività finanziarie per la creazione di un fondo "a garanzia e restituzione del prestito sociale". Il fondo deve essere almeno pari al 30% dell'importo complessivo del prestito sociale come prescrive l'art. 1 del regolamento per la raccolta del prestito sociale approvato dall'assemblea del 25 maggio 2019.

Il limite è ampiamente superato se si sommano alle attività finanziarie a breve termine (Euro 5.306.176) le disponibilità liquide in cassa e depositate sui conti correnti (Euro 2.213.091).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PRESTITO SOCIALE	22.626.516	23.278.340	-651.824
QUOTA DEL 30% DA MANTENERE LIQUIDA	6.787.955	6.983.502	

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.213.091	11.717.055	(9.503.964)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	11.697.895	(9.496.167)	2.201.728
Denaro e altri valori in cassa	19.160	(7.797)	11.363
Totale disponibilità liquide	11.717.055	(9.503.964)	2.213.091

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
506.208	259.535	246.673

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	12.703	17.773	30.476
Risconti attivi	246.832	228.900	475.732
Totale ratei e risconti attivi	259.535	246.673	506.208

I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui titoli iscritti tra le attività finanziarie (Euro 28.126) e a ricavi di diversa natura (Euro 2.350).

I risconti attivi sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore
Costi transazione mutui BPM e BCC	225.406
Polizze assicurative competenza 2023	74.330
Risconto manutenzioni riscaldamento e acs	22.241
Progetti centrali termiche	74.694
Altri risconti	28.876
Lavori da completarsi nel 2023	50.184
Totale	475.731

Al 31/12/2022, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a Euro 111.409: Euro 88.768 sono relativi ai costi di transazione dei mutui contratti su Banca pop. Di Sondrio e BCC di Carate Brianza, ripartiti per la durata dei finanziamenti stessi, mentre Euro 22.641 sono relativi alle progettazioni delle centrali termiche correlate alla durata del contratto di gestione calore.

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
13.708.246	13.599.829	108.417

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	113.047	9.398	9.146		113.299
Riserva da soprapprezzo delle azioni	293.426	3.564	-		296.990
Riserve di rivalutazione	3.148.639	-	-		3.148.639
Riserva legale	2.074.335	75.148	-		2.149.483
Altre riserve					
Riserva straordinaria	7.719.891	167.831	-		7.887.722
Varie altre riserve	(3)	2	-		(1)
Totale altre riserve	7.719.888	167.833	-		7.887.721
Utile (perdita) dell'esercizio	250.494	-	250.494	112.114	112.114
Totale patrimonio netto	13.599.829	255.943	259.640	112.114	13.708.246

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Come riportato nel paragrafo relativo alle "attività finanziarie non immobilizzate", a seguito della sensibile riduzione dei valori di mercato dei titoli, sarebbe stato necessario operare una svalutazione complessiva di Euro 407.614 in applicazione del principio contabile OIC 20. Tuttavia, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui è concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve di Patrimonio Netto al 31/12/2022: la svalutazione latente non recepita nel presente Bilancio ammonta a Euro 236.240.

In fase di approvazione del Bilancio si proporrà di destinare l'utile dell'esercizio, al netto della quota del 3% da versare al Fondo Mutualistico ed al 30% da destinare a riserva legale, ad una riserva indisponibile a copertura della svalutazione latente sui titoli iscritti nell'attivo circolante.

Data l'incapienza dell'utile netto, si proporrà inoltre di destinare una quota di riserva straordinaria alla medesima riserva fino a concorrenza dell'importo da vincolare.

Tale riserva non sarà disponibile fino alla monetizzazione dei titoli svalutati o ad un reintegro del loro valore contabile netto.

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	113.299	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	296.990	B,D
Riserve di rivalutazione	3.148.639	B
Riserva legale	2.149.483	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	7.887.722	B,D
Varie altre riserve	(1)	
Totale altre riserve	7.887.721	
Totale	13.596.132	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) quater.

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	113.893	1.848.539	10.651.945	752.654	13.367.031
Variazioni					
- Incrementi	6.817	225.796	510.011		742.624
- Decrementi	7.663		3	752.654	760.320
Risultato dell'esercizio precedente				250.494	250.494
Alla chiusura dell'esercizio precedente	113.047	2.074.335	11.161.953	250.494	13.599.829
Variazioni					
- Incrementi	9.398	75.148	171.397		255.943
- Decrementi	9.146			250.494	259.640
Risultato dell'esercizio corrente				112.114	112.114

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio corrente	113.299	2.149.483	11.333.350	112.114	13.708.246

Si ricorda il divieto di distribuzione delle riserve di Patrimonio da parte delle Cooperative a mutualità prevalente.

Il Capitale Sociale risulta così dettagliato:

Descrizione	Nr 31/12/2021	Ammissioni	Dimissioni	Nr 31/12/2022	Valore Quote	Valore nominale
Soci cooperatori	26		(2)	24	0,26	6,24
Soci cooperatori	1.336		(46)	1.290	5,16	6.656,40
Soci cooperatori	1.911	364	(320)	1.955	25,82	50.478,10
Totale Soci	3.273	364	(368)	3.269		57.140,74
Integrazioni 5 quote	2.200		(25)	2.175	25,82	56.158,50
Totale Quote	5.473	364	(393)	5.444		113.299,24

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
199.526	337.688	(138.162)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	31.871	305.817	337.688
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	20.000	20.000
Utilizzo nell'esercizio	10.623	147.539	158.162
Totale variazioni	(10.623)	(127.539)	(138.162)
Valore di fine esercizio	21.248	178.278	199.526

Fondo imposte differite

Nella tassazione dell'esercizio 2020 si era optato per la rateizzazione delle imposte rinvenienti dalla plusvalenza per la cessione dell'immobile di via Repubblica 62, con conseguente iscrizione delle imposte differite: nel 2022 è stata "rilasciata" dal fondo la quota di imposte differite di competenza per Euro 10.623.

Fondi manutenzioni

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO MANUTENZIONI CICLICHE	147.729	284.392	-136.663
FONDO BARRIERE ARCHITETTONICHE	30.549	21.425	9.124
	178.278	305.817	-127.539

Al termine dell'esercizio 2003 era stato costituito un fondo manutenzioni cicliche che accogliesse uno stanziamento di fondi relativi ad una serie di interventi di natura ciclica, principalmente imbiancature e tinteggiature di spazi comuni,

che la Cooperativa sta sostenendo al fine di mantenere in efficienza il proprio patrimonio immobiliare. Lo stanziamento originario, pari ad Euro 663.600, era stato effettuato sulla base di un processo di stima tecnico/economica volto a quantificare, sulla base di criteri di ragionevolezza, gli interventi di manutenzione ciclica da effettuarsi negli anni.

Nel corso dell'esercizio 2020 il CdA aveva deliberato un piano di intervento al fine di eliminare le barriere architettoniche ancora presenti in alcuni edifici di proprietà: ogni esercizio vengono accantonati Euro 20.000 che saranno utilizzati per far fronte alle opere di adeguamento. Nel 2022 sono stati effettuati interventi in tale senso per Euro 10.876.

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
369.403	358.953	10.450

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	358.953
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	52.269
Utilizzo nell'esercizio	41.819
Totale variazioni	10.450
Valore di fine esercizio	369.403

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.

Nel corso dell'esercizio sono stati liquidati debiti per TFR a dipendenti dimissionari, per complessivi Euro 41.819.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
51.264.970	51.983.396	(718.426)

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	23.278.340	(651.824)	22.626.516	18.901.516	3.725.000	-
Debiti verso banche	15.204.786	(997.831)	14.206.955	1.262.615	12.944.340	7.688.783
Debiti verso altri finanziatori	1.557.825	12.634	1.570.459	63.384	1.507.075	1.507.075

	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	3.182.039	(623.777)	2.558.262	2.558.262	-	-
Debiti tributari	376.128	76.376	452.504	452.504	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	37.425	(2.605)	34.820	34.820	-	-
Altri debiti	8.346.853	1.468.602	9.815.455	4.207.024	5.608.431	-
Totale debiti	51.983.396	(718.426)	51.264.970	27.480.125	23.784.846	9.195.858

Prestito Sociale

Il finanziamento per Prestito Sociale al 31/12/2022 era composto da complessivi n. 1679 conti di risparmio cooperativo ordinari e n. 173 conti di risparmio cooperativo vincolato.

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale ordinario	17.332.016	17.973.840	-641.824
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	1.569.500	495.000	1.074.500
Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi	18.901.516	18.468.840	432.676
Oltre 12 mesi:			
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	3.725.000	4.809.500	-1.084.500
Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi	3.725.000	4.809.500	-1.084.500
Totale debiti v/soci per Prestito Sociale	22.626.516	23.278.340	-651.824

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. I depositi per vincolo alloggi, avendo natura di cauzione, sono classificati tra gli "Altri Debiti".

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021	23.278.340
Versamenti del periodo	3.111.964
Interessi capitalizzati	173.270
Prelievi	3.937.058
Saldo al 31/12/2022	22.626.516

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono variati i tassi di remunerazione del Prestito Sociale ordinario:

- infruttifero per giacenze fino a Euro 500,00;
- da Euro 500,01 a Euro 10.000,00 – Tasso del 0,90%;
- da Euro 10.000,01 a Euro 50.000,00 – Tasso del 1,00%;
- oltre Euro 50.000,01 – Tasso del 1,15%.

Con decorrenza 01/07/2022 è stata effettuata una emissione di prestito vincolato per un totale di euro 600.000 con la seguente remunerazione:

- vincolo biennale – Tasso del 1,20% lordo (tasso netto 0,89%);
- vincolo triennale – Tasso del 1,40% lordo (tasso netto 1,04%);
- vincolo quinquennale – Tasso del 1,80% lordo (tasso netto 1,33%);

Ai fini della garanzia per i soci depositanti, l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non può superare l'ammontare del patrimonio netto moltiplicato per tre. In ottemperanza alle disposizioni emanate in materia è fornito il seguente prospetto:

	Descrizione	31/12/2022
A	Valore del prestito sociale	22.626.516
B	Patrimonio netto di riferimento	13.596.132
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	1,6642

Per il calcolo del parametro si è utilizzato il Patrimonio Netto dedotto il risultato dell'esercizio. Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia. Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

Indice di struttura finanziaria

	Descrizione	31/12/2022
A	Patrimonio Netto di riferimento	13.708.246
B	Debiti a Medio e Lungo Termine	23.784.846
C	Attivo Immobilizzato	54.787.638
A+B / C	Indice di Struttura Finanziaria	0,6843

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

L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,68.

Segnaliamo che il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra: tale debito ha mantenuto negli anni un trend pressoché costante grazie ad una consolidata fiducia dei soci, a meno di sporadici decrementi legati a periodi congiunturali particolarmente critici, con la necessità per molte famiglie di attingere finanziariamente alle risorse accumulate.

In ottemperanza alle disposizioni della Legge 30/12/2004 n.311 – comma 465 – Legge Finanziaria 2005 sul limite di deducibilità degli interessi passivi corrisposti ai soci, si dà indicazione del confronto tra interessi riconosciuti dalla Cooperativa e quelli fiscalmente deducibili.

Anno 2022	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	206.416	175.498	30.918

Debiti verso Banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTRO 12 MESI	1.262.615	1.114.852	147.763
OLTRE 12 MESI	12.944.340	14.089.934	-1.145.594
	14.206.955	15.204.786	-997.831

Vengono evidenziati nel dettaglio i finanziamenti degli istituti di credito al 31/12/2022:

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per mutui				
Mutuo fondiario BCC Carate B. Euro 12.000.000	928.957	3.857.822	6.601.933	11.388.712
Mutuo Pop. Sondrio Euro 700.000	45.418	192.212	210.261	447.891
Mutuo BCC Carate B. Euro 400.000	24.801	105.470	170.873	301.144
Totale debiti per mutui	999.176	4.155.504	6.983.067	12.137.747

Nel corso dell'esercizio è stato estinto il mutuo di originari Euro 15 milioni con BPM ed è stato stipulato un nuovo contratto di mutuo fondiario per Euro 12 milioni con BCC di Carate Brianza.

Banca erogante – finanziamenti	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per finanziamenti garantiti da pegno				
Finanziamento Banca Pop. di Sondrio	116.676	487.041	267.082	870.799
Finanziamento Banca Pop. di Sondrio	146.762	613.013	438.634	1.198.409
Totale finanziamenti garantiti da pegno	263.438	1.100.054	705.716	2.069.208

Nel corso dell'esercizio 2020, a sostegno delle imprese colpite dal Covid-19, le banche avevano accordato moratorie a totale sospensione delle rate (capitale e interessi) sui mutui in essere: la Cooperativa aveva ottenuto la sospensione delle rate mutuo per il secondo semestre 2020. Gli interessi maturati da pagare con dilazione della durata residua dei mutui sono pari a residui Euro 34.689 e sono rilevati per competenza tra i ratei passivi.

Debiti verso Altri Finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Finanziamento Circolo Sempre Avanti	63.384	50.750	12.634
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	0
	1.570.459	1.557.825	12.634

Il finanziamento ottenuto dal Circolo Sempre Avanti Scrl è fruttifero di interessi.

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è infruttifero e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni.

Debiti verso Fornitori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FORNITORI	1.104.315	2.049.828	-945.513
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	1.247.763	934.459	313.304
RITENUTE A GARANZIA	206.184	197.752	8.432
	2.558.262	3.182.039	-623.777

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31/12/2022. Si rileva un significativo decremento di Euro 623.777 rispetto all'esercizio precedente.

Debiti Tributari

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

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. DIPEND.	27.830	28.148	-318
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. AUTON.	1.409	5.510	-4.101
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	52.545	50.967	1.578
DEBITI PER ADDIZIONALI REGIONALI	1.066	691	375
DEBITI PER IMPOSTE DI BOLLO	0	252	-252
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	347.672	272.612	75.060
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	21.982	17.948	4.034
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	452.504	376.128	76.376

Debiti verso Istituti di Previdenza

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	31.266	34.379	-3.113
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	3.554	3.046	508
TOTALE DEBITI VERSO IST. PREVIDENZIALI	34.820	37.425	-2.605

Debiti verso Altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI VERSO RETTAGLIATA	3.513.628	2.581.452	932.176
DEBITI VERSO ASTOLIA CALDAIE	425.793	0	425.793
DEBITI V/DIPENDENTI	61.118	62.024	-906
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	47.796	59.390	-11.594
DEBITI V/SOCI	6.048	5.242	806
DEBITI V/CLIENTI	148.231	110.647	37.584
ALTRI DEBITI	4.410	4.715	-305
Entro 12 mesi	4.207.024	2.823.470	1.383.554
DEPOSITI CAUZIONALI	5.608.431	5.523.383	85.048
Oltre 12 mesi	5.608.431	5.523.383	85.048
	9.815.455	8.346.853	1.468.602

Il debito di maggior rilievo è quello verso la società Bluenergy, che sta finanziando i lavori di riqualificazioni soggetti a SUPERBONUS 110%, da compensare con il credito tributario derivante dalla detrazione fiscale riconosciuta sui lavori stessi.

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/2022 e la quota di 14^ mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2023. L'importo totale rappresenta il debito effettivo della Cooperativa verso i propri dipendenti rilevato per competenza.

I debiti verso clienti sono composti prevalentemente da anticipi ricevuti.

L'importo del conguaglio spese a debito della Cooperativa è pari a Euro 47.796; i debiti per conguaglio sono regolati tramite emissione di note di credito nell'esercizio 2023.

Come più sopra precisato, i depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2022, risulta così composta:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	5.513.121	5.425.734	87.387
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	95.310	97.649	-2.339
Totale	5.608.431	5.523.383	85.048

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

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	22.626.516	22.626.516
Debiti verso banche	12.137.747	2.069.208	14.206.955	-	14.206.955
Debiti verso altri finanziatori	1.507.075	-	1.507.075	63.384	1.570.459

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso fornitori	-	-	-	2.558.262	2.558.262
Debiti tributari	-	-	-	452.504	452.504
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	34.820	34.820
Altri debiti	-	-	-	9.815.455	9.815.455
Totale debiti	13.644.822	2.069.208	15.714.030	35.550.940	51.264.970

I finanziamenti della Banca Popolare di Sondrio sono garantiti dai Titoli di stato (BTP) iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, fino a concorrenza del capitale erogato.

Le ipoteche gravanti sugli immobili di proprietà della Cooperativa sono elencate nella seguente tabella:

Ente erogante	Importo originario mutuo	Importo ipoteca	Scadenza
Mutuo BCC Carate Brianza	12.000.000	24.000.000	14/04/1934
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	31/10/2030
Mutuo BCC Carate Brianza	400.000	800.000	15/09/2033
Totale Ipoteche su mutui		25.990.000	
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	anno 2034
Totale Ipoteche su finanziamento regionale		1.507.075	
TOTALE IPOTECHE		27.497.075	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
116.330	208.190	(91.860)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	207.890	(154.067)	53.823
Risconti passivi	300	62.207	62.507
Totale ratei e risconti passivi	208.190	(91.860)	116.330

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

Tra i ratei passivi sono iscritti per competenza gli interessi passivi non corrisposti sulle rate di mutuo 2020, per effetto della "moratoria COVID-19" concessa dagli istituti di credito, per residui Euro 34.689. Per Euro 13.702 hanno scadenza superiore a 5 anni.

I risconti passivi, pari a Euro 62.507, sono relativi al rimborso ricevuto per la correlazione dei costi di sistemazione dell'area di via Tonale.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
8.337.548	7.200.160	1.137.388

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	8.198.154	7.044.244	1.153.910
Altri ricavi e proventi	139.394	155.916	(16.522)
Totale	8.337.548	7.200.160	1.137.388

I ricavi delle vendite e delle prestazioni garantiscono la mutualità prevalente verso i soci, caratteristica della Cooperativa, e sono così ripartiti:

Categoria	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	243.342	223.811	19.531
Vendite e prestazioni a soci	7.954.812	6.820.433	1.134.379
Totale	8.198.154	7.044.244	1.153.910

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	3.997.083
Fitti attivi	4.187.723
Altre	13.348
Totale	8.198.154

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	3.366.612	3.253.929	112.684
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERI PLURIENNALI)	458.947	490.808	-31.860
CANONI DI LOCAZIONE	362.163	360.132	2.031
RECUPERI SPESE ACCESSORIE	3.284.975	2.359.117	925.857
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	272.510	81.976	190.534
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	214.316	210.237	4.079
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	55.425	32.303	23.122
RECUPERO MANUTENZIONI L.46/90	150.860	228.656	-77.797
RECUPERO ALTRE SPESE	32.468	27.134	5.334

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ARROTONDAMENTI NETTI	-122	-47	-75
TOTALE RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	8.198.154	7.044.244	1.153.910

I canoni di godimento ordinari e gli affitti commerciali delle unità immobiliari ammontano a complessivi Euro 3.728.775 e presentano le seguenti variazioni rispetto al 2021:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Via Garibaldi		2.060	-2.060
Via Bonfanti	80.510	80.109	401
Via Cadorna	30.802	34.767	-3.965
Via XXV Aprile	634.461	620.092	14.369
Via Andrea Costa	339.491	335.665	3.826
Via Tonale	478.437	435.002	43.435
Via Monte Rosa 8/20	285.337	277.066	8.271
Via Monte Rosa 22/26	371.625	366.034	5.591
Via Campo dei Fiori	255.845	257.636	-1.791
Via Gramsci – Turati	605.598	580.215	25.383
Via Repubblica 1	45.487	44.340	1.147
Via Marie Curie – Edison	270.509	269.144	1.365
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	49.549	50.439	-890
Via Andrea Costa – Boxes	22.650	20.433	2.217
Via Tonale – Boxes	34.006	33.518	488
Via Monte Rosa 8/20 – Boxes	26.008	23.793	2.215
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	54.746	48.047	6.699
Via Campo dei Fiori Boxes	27.680	27.735	-55
Via Gramsci/Turati – Boxes	88.597	81.609	6.988
Via Marie Curie/Edison – Boxes	22.464	22.313	151
Via Bertola	4.973	4.043	930
Totale	3.728.775	3.614.060	114.715

Le prestazioni di servizi ai soci comprendono le quote di spese riaddebitate in corso d'anno e calcolate in via preventiva come anticipi; a fine esercizio, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa, si determinano i conguagli da riaddebitare o da riconoscere ai soci assegnatari nell'esercizio successivo (fatturazione a luglio 2023).

Anche nel 2022 il conguaglio determinato nell'anno è a debito dei soci. Nel calcolo delle voci hanno inciso in modo determinante le tariffe energetiche aumentate moltissimo a causa del particolare momento storico e delle vicende internazionali. In previsione degli stessi aumenti, a novembre si è provveduto a incrementare gli anticipi con una ulteriore rata preventiva, che però non è stata sufficiente a riallineare le cifre ottenute poi a consuntivo. Il prezzo del gas è infatti cresciuto sensibilmente nella parte finale dell'anno. Il conguaglio complessivo netto è pari a Euro 272.510. La differenza rispetto al conguaglio lordo è dovuta agli immobili sfitti e alla normale rotazione delle unità immobiliari, il cui effetto quest'anno ha evidenziato l'effetto di anticipi più bassi rispetto ai consuntivi poi rilevati.

La seguente tabella riassume la formazione della voce di ricavo suddivisa per immobili: le voci comprese nel ricavo totale netto di Euro 3.771.711 sono:

- Recupero spese accessorie;
- Conguaglio spese da soci;
- Recupero manutenzioni ordinarie.

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA BONFANTI 1	78.632	-6.068	62.336	5.416	67.752

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA CADORNA 15	86.648	-8.341	66.379	8.883	75.262
VIA XXV APRILE 41	796.851	-27.663	725.584	38.841	764.425
VIA BRUNETTO LATINI BOX	17.841	49	16.146	426	16.572
VIA A. COSTA 3/5	384.970	-7.495	344.039	18.122	362.161
VIA A. COSTA 3/5 BOX	5.107	14	4.302	627,56	4.930
VIA TONALE 5	581.536	-85.782	536.683	88.916	625.599
VIA TONALE 5 BOX	12.300	-2.869	8.523	2.584	11.107
VIA MONTE ROSA 8/20	495.231	-13.938	486.553	14.388	500.941
VIA M.ROSA 8/20 BOX	14.788	1.132	11.380	-75	11.305
VIA C.DEI FIORI	394.231	-4.242	367.761	9.087	376.848
VIA C.DEI FIORI BOX	14.491	907	10.015	-90	9.925
VIA GRAMSCI/TURATI	374.481	-38.048	361.109	37.306	398.415
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	19.981	-392	16.210	1.739	17.949
VIA REPUBBLICA 1	16.879	-6.573	14.516	5.996	20.512
VIA M. ROSA 22/26	298.863	-22.963	291.873	24.839	316.712
VIA M. ROSA 22/26 BOX	12.948	962	9.203	640	9.843
QUART. EDISON/CURIE	172.657	-10.587	162.157	14.560	176.717
QUART. EDISON/CURIE BOX	8.465	393	4.432	305	4.737
Totale	3.786.899	-231.503	3.499.201	272.510	3.771.711

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a Euro 319.920 è stata iscritta tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre l'importo a debito Euro 47.796 degli stessi è iscritto tra gli "Altri debiti" entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere.

Altri ricavi

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
RECUPERO DA ASSICURAZIONI	62.588	71.914	-9.326
RIMBORSI SPESE	41.454	11.270	30.184
PROVENTI DIVERSI	104	167	-63
TASSA AMMISSIONE SOCI	13.800	22.200	-8.400
PLUSVALENZA ALIENAZIONE CESPITI	47	0	47
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	21.401	50.365	-28.964
TOTALE	139.394	155.916	-16.522

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	8.198.154
Totale	8.198.154

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 21.402. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
7.406.777	6.124.544	1.282.233

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	3.974	3.423	551
Servizi	4.261.015	3.035.721	1.225.294
Godimento di beni di terzi	8.329	6.487	1.842
Salari e stipendi	501.572	510.952	(9.380)
Oneri sociali	137.157	140.176	(3.019)
Trattamento di fine rapporto	65.080	47.926	17.154
Altri costi del personale	22.633	24.666	(2.033)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.817	13.076	3.741
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.125.100	2.079.891	45.209
Svalutazioni crediti attivo circolante	55.173	55.522	(349)
Altri accantonamenti	20.000	20.000	
Oneri diversi di gestione	189.927	186.704	3.223
Totale	7.406.777	6.124.544	1.282.233

Costi per servizi

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	257.304	244.775	12.529
consulenze, prestazioni, collaborazioni	350.516	415.963	-65.447
spese per immobili	3.630.643	2.359.285	1.271.358
oneri bancari	22.552	15.697	6.855
TOTALE COSTI PER SERVIZI	4.261.015	3.035.721	1.225.294

Analizzando nel dettaglio si può considerare quanto segue:

Spese Generali: sono in leggero aumento rispetto all'anno precedente per l'incidenza dell'aumento energia elettrica uffici e la stipula di una nuova polizza nell'anno.

Consulenze, prestazioni e collaborazioni: la categoria risente del giroconto di costi precedentemente classificati nelle immobilizzazioni in corso di via 25 Aprile, quartiere programmato lo scorso anno tra quelli riqualificabili con il SUPERBONUS 110% ma in realtà non realizzabile. Lo stesso trattamento contabile era stato riservato nel 2021 a costi per valutazioni preliminari nei quartieri di Bonfanti, Cadorna, Tonale ed Edison/Curie.

Spese per immobili: la voce si è fortemente incrementata nell'anno 2022 per l'aumento delle tariffe delle utenze, soprattutto il riscaldamento, l'acqua calda e l'energia elettrica.

Gli oneri bancari sono riconducibili alle commissioni sugli investimenti.

Costi del personale

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Salari e stipendi	501.572	510.952	-9.380

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Oneri sociali	137.157	140.176	-3.019
Trattamento di fine rapporto	65.080	47.926	17.154
Altri costi del personale	22.633	24.666	-2.033
TOTALE COSTI PER PERSONALE	726.442	723.720	2.722

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.

Oneri Diversi di Gestione

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
imposte e tasse diverse	15.982	15.496	486
IMU	146.858	146.159	699
altri costi	2.128	4.464	-2.336
sopravvenienze passive	20.319	19.440	879
Multe e ammende	4.640	1.146	3.494
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	189.927	186.704	3.222

Di seguito si riepilogano i costi della produzione, identificando la parte riaddebitata ai soci assegnatari in godimento:

	Totale Bilancio	Gestionali	Manutenzioni e altro (riaddebito separato)	Generali (riaddebito parziale)	Generali (non riaddebitato)
Costi per Materiali	3.974	2.584		901	489
Costi gestione immobili	3.696.003	3.316.876	60.584	65.000	253.543
Consulenze e spese generali	565.011			251.076	313.935
	4.261.015	3.316.876	60.584	316.076	567.478
Godimento beni di terzi	8.329			4.998	3.332
Personale amministrativo	348.044			208.826	139.218
Personale custodia	54.010	54.010			
Personale tecnico	324.387			194.632	129.755
Costi per il Personale	726.441	54.010	0	403.459	268.972
Ammortamenti immateriali	16.817			10.090	6.727
Ammortamenti materiali	2.125.100			11.054	2.114.046
Svalutazioni	55.173				55.173
Ammortamenti e Svalutazioni	2.197.090	0	0	21.145	2.175.946
Altri accantonamenti	20.000				20.000
Oneri diversi di Gestione	189.927	2.178	8.169	3.545	176.033
TOTALE	7.406.777	3.375.648	68.753	750.123	3.212.251
ulteriori riaddebiti diversa imputazione					

	Totale Bilancio	Gestionali	Manutenzioni e altro (riaddebito separato)	Generali (riaddebito parziale)	Generali (non riaddebitato)
TOTALE	7.406.777	3.375.648	68.753	750.123	3.212.251
Rimborsi da assicurazione		-62.588			
Altre rettifiche per diversa competenza anni		-1.308		-2.507	
Costi non recuperati da quartiere Garibaldi		-20.623		-12.335	
TOTALE PER CONGUAGLIO		3.291.129		735.281	

Le spese denominate "gestionali" sono quelle direttamente imputabili alla gestione e alla manutenzione degli stabili ceduti in godimento ai soci o locati ad attività commerciali: esse sono riaddebitate per il totale agli occupanti delle unità abitative, commerciali e box, al netto delle quote già recuperate da soggetti terzi (es. rimborsi da assicurazioni).

La voce "Manutenzioni e altro (riaddebito separato)", comprende le manutenzioni straordinarie da recuperare attraverso riaddebiti pluriennali e quindi rilevate tra le fatture da emettere, e altri costi riaddebitati secondo modalità specifiche o individuali.

Le spese generali sono invece riaddebitate nella totalità o solo in parte, secondo percentuali in base alla tipologia di spesa: il valore totale così determinato viene successivamente ripartito tra i quartieri in base alla superficie degli alloggi e dei box. La quota complessivamente attribuita agli stabili per il recupero di spese direttamente imputabili, più le spese generali a imputazione non diretta ammontano a Euro 4.026.410, che è la cifra considerata per la determinazione dei conguagli lordi. Sono stati considerati i rimborsi assicurativi gestiti tra i ricavi, ma che nettano gli importi delle manutenzioni sugli spazi comuni, nonché le rettifiche relative a competenze di anni precedenti, e la quota non recuperata in un quartiere vuoto (Garibaldi).

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 35.010. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(329.382)	(545.204)	215.822

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da partecipazione	284	29	255
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	248.659	84.231	164.428
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		12.343	(12.343)
Proventi diversi dai precedenti	1.390	1.638	(248)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(579.715)	(643.445)	63.730
Totale	(329.382)	(545.204)	215.822

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi	284
	284

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su titoli	248.659	248.659
Interessi bancari e postali	129	129
Altri proventi	1.261	1.261
Totale	250.049	250.049

I rendimenti delle somme investite sono rilevati prevalentemente tra gli interessi su obbligazioni e su titoli, poiché trattasi nella maggior parte dei casi, di investimenti in strumenti finanziari bancari; i rendimenti risentono dell'andamento dei tassi di mercato.

Interessi e altri oneri finanziari

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Interessi e oneri su mutui	297.588	394.416	-96.828
Interessi passivi verso Soci	206.416	209.570	-3.154
Interessi e oneri diversi	46.733	649	46.084
Interessi su depositi cauzionali	24.097	25.990	-1.893
Minusvalenze su titoli	4.881	12.820	-7.939
TOTALE ONERI FINANZIARI	579.715	643.445	-63.730

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(171.374)	19	(171.393)

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni		624	(624)
Totale		624	(624)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	171.374	605	170.769
Totale	171.374	605	170.769

Come riportato nel paragrafo relativo ai titoli non immobilizzati, a cui si rimanda, sono presenti titoli iscritti nell'Attivo Circolante che presentano un valore di mercato sensibilmente inferiore al valore di carico.

Trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui è concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve. La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli.

Per i criteri di valutazione adottati si rimanda al paragrafo relativo alle Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di ricavo	Importo
Rettifica calcolo interessi Covid cartelle mutui	6.093
Fatture erroneamente stanziati nell'esercizio precedente	11.771
Altre sopravvenienze attive	3.538
Totale	21.402

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
Ravvedimento operoso ritenuta professionisti SUPERBONUS	5.126
Differenze su fatture da emettere anni precedenti	5.748
Spese condominiali arretrate	3.817
Altre sopravvenienze passive	20.319
Totale	35.010

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
317.901	279.937	37.964

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	369.654	290.560	79.094
IRES	347.672	272.612	75.060
IRAP	21.982	17.948	4.034
Imposte differite (anticipate)	(51.753)	(10.623)	(41.130)
IRES	(51.753)	(10.623)	(41.130)
Totale	317.901	279.937	37.964

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	430.015	
Imposte anticipate	41.130	
gc imposte differite	10.623	
IRAP dell'esercizio	-21.982	
Utile netto	459.786	
IRES su variazioni (imponibile 40% - aliquota 24%)		44.139
Variazioni in aumento	9.580.331	
Variazioni in diminuzione	-8.328.314	
Variazioni 10% riserva legale	13.794	
Totale Variazioni	1.265.811	
IRES su variazioni (aliquota 24%)		303.795
Detrazioni per risparmio energetico		-262
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		347.672

Determinazione dell'imponibile IRAP

Per la Vostra Cooperativa l'IRAP è determinata con il sistema retributivo così come stabilito dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs 446/97, per la parte istituzionale; mentre per la parte commerciale è determinata secondo le regole generali del Dlgs 446/97, tenendo conto della proporzione sul totale dei ricavi delle separate gestioni.

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 92,57%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 7,43%.

Valore produzione non istituzionale	104.893
Valore produzione istituzionale	490.637
TOTALE	595.530
Deduzioni	-31.894
IMPONIBILE IRAP	563.636
IRAP dell'esercizio (3,90%)	21.982

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

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, si è ritenuto opportuno rilevare il credito per tali imposte determinato sulla svalutazione dei titoli iscritti tra le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Il credito verrà "utilizzato" al momento del realizzo delle suddette svalutazioni o, in alternativa, del ripristino di valore a seguito della ripresa del fair value sul mercato mobiliare.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Per la movimentazione delle imposte differite si rimanda all'apposito paragrafo del Fondo Imposte.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	2	2	
Impiegati	10	10	
Operai	4	3	(1)
Totale	16	15	(1)

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

- commercio, terziario e servizi;
- portieri ed addetti alle pulizie.

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	10
Operai	3.5
Totale Dipendenti	15.5

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.684	44.146

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	16.290
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	16.290

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche e pegni come già riportato nel relativo paragrafo dei debiti verso banche a cui si rimanda.

È stata emessa dalla Banca Pop. Sondrio una fideiussione di Euro 963.399 a favore della Regione Lombardia a garanzia dell'esecuzione delle ristrutturazioni riconducibili al Bando Case Sparse.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate di importo significativo concluse a condizioni non di mercato. Si precisa che le principali "parti correlate" della Cooperativa sono i suoi Soci, ai quali vengono assegnate abitazioni con contratti di uso-godimento a condizioni vantaggiose rispetto a quelle di mercato nel comune di Novate Milanese.

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

In data 10/02/2023 è stato ricevuto un rimborso di Euro 770.719 da parte di Regione Lombardia per bando "Case sparse" pari all'80% del contributo totale.

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 Cooperativa non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle cooperative

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

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 C.c..

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute 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 così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	112.114
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	3.363
Attribuzione:		
a riserva legale 30%	Euro	33.634
a riserva indisponibile x svalutazione titoli	Euro	75.117

Come riportato in precedenza nella presente Nota Integrativa la svalutazione latente sui titoli che deve essere "garantita" da riserve indisponibili ammonta ad Euro 236.240, per cui la sola attribuzione del risultato dell'esercizio non è sufficiente ad una sua piena copertura. Ad integrazione della destinazione del risultato si propone di destinare una quota di Euro 161.123 di riserva straordinaria a riserva indisponibile per svalutazione titoli. La costituita riserva sarà quindi così composta:

Riserva indisponibile x svalutazione titoli:		236.240
Attribuzione utile netto	Euro	75.117
Giroconto riserva straordinaria	Euro	161.123

Si specifica che quando verrà meno il vincolo su tale riserva, al momento della realizzazione delle svalutazioni latenti sui titoli, o ad un ripristino del loro valore, la stessa sarà destinata alla riserva straordinaria indivisibile.

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Luciana Sabbattini

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto SABBATTINI LUCIANA ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, 24/06/2023

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Gentili Socie ed Egregi Soci della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese S.C.,

ci rivolgiamo a Voi in adempimento ai nostri doveri e alle nostre funzioni istituzionali in relazione al progetto di bilancio chiuso al 31.12.2022.

Premessa.

Anche nel corso del 2022 abbiamo svolto le funzioni di vigilanza istituzionale e controllo contabile attribuite al nostro Organo dagli artt. 2403 e ss. e dall'art. 2409-bis del Codice Civile, salva la competenza concorrente della società di revisione incaricata ai sensi di legge per la certificazione di bilancio.

La presente relazione unitaria compendia dunque, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

Alla relazione e al giudizio sul bilancio va premesso, come ricordiamo sempre, e in parte abbiamo anticipato:

- che la Vostra cooperativa è soggetta per legge (cfr.: legge n. 59/1992, art. 15) anche a certificazione di bilancio perché raccoglie tra Voi prestito sociale in misura superiore alla soglia minima rilevante; nonostante, all'atto della presente, la relazione di certificazione della società incaricata non sia ancora stata emessa, abbiamo ottenuto da quest'ultima rassicurazioni che la stessa non segnalerà al riguardo criticità né formulerà eccezioni o riserve, neppure per quanto attiene alla consistenza delle liquidità conservata a garanzia della possibilità di restituzione del prestito sociale sulla quale anche noi periodicamente vigiliamo;

- che in capo a noi membri del Collegio sindacale sussistono i prescritti requisiti professionali, di autonomia e indipendenza.

Relazione sul bilancio d'esercizio.

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Vostra cooperativa costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2022, nonché della nota integrativa per l'esercizio chiuso a tale data e riteniamo di aver acquisito elementi sufficienti ed appropriati per rendere il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio.

La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Vostra cooperativa.

Sono gli Amministratori a dover redigere il bilancio in modo leale, fedele e corretto affinché possa rappresentare e dare atto, nell'osservanza delle norme e dei principi che ne guidano la redazione, dell'effettivo andamento economico e finanziario della gestione, nonché della consistenza patrimoniale a fine esercizio nella prospettiva della continuità aziendale, in conformità agli scopi mutualistici perseguiti.

Responsabilità del revisore.

A noi compete, invece, la responsabilità di esprimere un giudizio tecnico e professionale sul bilancio d'esercizio in adesione alle norme ed ai principi che regolano la revisione legale.

Giudizio basato sulla ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi. Abbiamo dunque svolto la nostra attività di revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, del D. Lgs. n. 39/2010 così come anche successivamente aggiornato e novellato. Principi che richiedono il rispetto di principi etici, la valutazione dei rischi e la pianificazione dell'attività.

Abbiamo individuato, pianificato, svolto ed applicato procedure per acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel bilancio d'esercizio. Procedure scelte sulla base della nostra sensibilità professionale e delle aree di rischio individuate per intercettare potenziali errori significativi, anche eventualmente imputabili a frodi o ad eventi non intenzionali. La valutazione del rischio è stata effettuata sulla base del sistema di controllo interno che presidia la gestione amministrativa, la rilevazione contabile in corso e le attività di redazione del bilancio, in particolare per quanto attiene all'appropriatezza dei principi contabili adottati, la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo, nello svolgimento delle citate attività, di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio, condividendo, in particolare, il ricorso da parte degli amministratori al presupposto della continuità aziendale. Allo stato, infatti, la cooperativa ci appare infatti idonea a proseguire proficuamente la sua attività mutualistica.

Giudizio.

A nostro parere il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Vostra cooperativa a tale data ed è conforme alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

La suddetta situazione, per quanto attiene alla sua dimensione patrimoniale, può essere sintetizzata come segue:

Attivo immobilizzato: euro 54.787.638

Attivo circolante: euro 10.364.629

Ratei e risconti: euro 506.208

Totale attivo: euro 65.658.475

Patrimonio Netto: 13.708.246

Di cui Utile d'esercizio 112.114

Fondi rischi e oneri: euro 199.526

TFR 369.403

Debiti: euro 51.264.970

Ratei e risconti: 116.330

Totale passivo: euro 65.658.475

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. .

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. .

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Tutti noi sindaci abbiamo ormai una consolidata conoscenza della Vostra cooperativa. Conoscenza alla quale concorrono le attività di verifica svolte, la partecipazione ai Consigli di Amministrazione nonché, anche a livello individuale, il costante dialogo con gli Amministratori, i Direttori operativi e gli Uffici.

Riteniamo, in particolare, di avere una buona conoscenza per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta e le modalità attraverso le quali tale attività viene esercitata;
- ii) la struttura istituzionale, organizzativa e contabile.

L'attività tipica svolta non è mutata nel corso dell'esercizio ed è coerente con i Vostri scopi, così come li avete tradotti nello statuto e nei regolamenti: la cooperativa continua ad operare a beneficio delle esigenze abitative dei soci in un contesto a proprietà indivisa.

L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche pur fisiologicamente è sostanzialmente il medesimo; si sono anzi rafforzate talune funzioni di pianificazione e controllo tecnico ed è stata rinnovata, nella persona che la rappresenta, la direzione amministrativa.

Quanto riferiamo è confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi:

- l'attività mutualistica tipica – quella di assegnazione in godimento degli alloggi ai soci - per ammontare di ricavi, vale anche quest'anno circa il 97% dei ricavi totali;
- il costo per il personale sostenuto nel corso del 2022 ammonta ad euro 726.442, contro euro 723.720 dell'esercizio precedente e risulta, pertanto, pressoché invariato.

Dal punto di vista finanziario si evidenzia, dall'analisi del rendiconto finanziario allegato al bilancio d'esercizio, un decremento delle disponibilità liquide in parte compensato da investimenti in immobilizzazioni finanziarie e in attività finanziarie non immobilizzate.

La Vostra cooperativa, in sintesi, ha operato nel corso del 2022 in termini – anche finanziari - confrontabili con l'esercizio precedente, nel rispetto dei vincoli istituzionali ed operativi ad essa imposti dalla legge e dai regolamenti in vigore, proseguendo nel percorso di potenziamento della migliore fruibilità degli immobili.

La presente relazione riassume l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e, in particolare, è tesa a dare conto:

- della conformità formale e sostanziale dei risultati economici e finanziari dell'esercizio sociale alle finalità perseguite dalla Vostra cooperativa;
- dell'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- delle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- dell'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c. .

Le attività svolte dal Collegio hanno coinvolto, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio.

Nel corso dell'esercizio sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Si resta, in ogni caso, a disposizione per ogni necessità di approfondimento in sede di dibattito assembleare sul bilancio.

Attività svolta.

Sia durante i Consigli di Amministrazione, tornati ormai in presenza, salva su richiesta la possibilità di partecipazione da remoto, e sia durante le verifiche periodiche e in occasione dei numerosi confronti avuti con la Presidente, i Consiglieri, la Direzione e gli Uffici, questo Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività, dedicando particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria per individuarne l'impatto economico e finanziario, anche in termini di mero rischio.

I riscontri effettuati hanno fornito esito positivo nel senso che le attività e le iniziative prospettate e realizzate sono risultate sostenibili e conformi all'interesse cooperativo perseguito.

Abbiamo valutato periodicamente anche l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della cooperativa e l'abbiamo riscontrata conforme alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - sono stati ispirati da rispetto dei ruoli e reciproca collaborazione.

Analoga collaborazione è stata intrattenuta con la società di revisione incaricata della certificazione di bilancio.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo deputato alla rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato ad eccezione del responsabile amministrativo e finanziario per il quale nel corso del 2022 è stato trovato idoneo sostituto a garanzia dell'efficacia dei corrispondenti presidi funzionali e di controllo;

- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e lavoristica non sono mutati ed hanno conoscenza storica dell'attività e delle problematiche gestionali.

Le informazioni prescritte dall'art. 2381, comma 5, del Cod. Civ. sono state fornite dal Direttore e dalla Presidente, oltre che da taluni consiglieri a ciò incaricati, con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi, sia in occasione delle riunioni programmate, sia durante accessi individuali dei membri del Collegio sindacale, anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici istituzionalizzati attraverso la creazione di una apposita cartella informatica condivisa.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il Collegio sindacale può affermare che anche in questo esercizio:

- le decisioni dell'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono parse palesemente imprudenti o tali da compromettere, neppure potenzialmente, l'integrità del patrimonio sociale e la continuità aziendale;

- sono state acquisite informazioni adeguate a monitorare il generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, anche mediante analisi dettagliata delle operazioni di maggior rilievo;
- le operazioni conseguenti alle decisioni assunte sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non sono risultate in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o il mandato cooperativo;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute, in senso proprio, denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.; nella fisiologica dialettica istituzionale sono pervenute come negli anni passati talune segnalazioni e richieste di chiarimento rispetto alle quali sono state effettuate le necessarie verifiche;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato ritualmente approvato dall'organo di amministrazione ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa oltre che dal rendiconto finanziario.

I citati documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile ai fini del tempestivo loro deposito presso la sede sociale unitamente alla presente relazione, anche indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, Cod. Civ..

I criteri utilizzati nella redazione del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 non si discostano da quelli usati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione dei titoli classificati nelle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni per i quali, in conformità al D.L. 73/2022, successivamente interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023, si è derogato ai principi generali di valutazione. Si rileva al riguardo anche la corretta formazione della riserva indisponibile prevista per correlazione dalla normativa richiamata.

È stata verificata come segue la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni:

- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione nell'attivo;

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno in sintesi derogato alle norme di legge.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, questo Collegio non ha osservazioni, continuando peraltro a ricordare che la decisione al riguardo spetta all'assemblea nel rispetto dei vincoli che la legge pone alle società cooperative.

Risultato dell'esercizio sociale.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 112.114 e la sua destinazione risulta coerente con l'ordinamento delle cooperative e con la normativa prevista per la valutazione dei titoli che non costituiscono immobilizzazioni.

Accertamento della prevalenza dello scambio mutualistico.

Ai sensi dell'art. 2545 del Cod. Civ. e dell'art. 2 della L. n. 59/1993 si dà atto:

- che la nota integrativa indica specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, in conformità con lo Statuto sociale ed il carattere cooperativo della società;
- che risulta accertato nella misura del 97% il rispetto del requisito quantitativo di operatività prevalente con i soci ai sensi dell'art. 2513, 1° co., lettera a), del Cod. Civ..

Considerato che lo Statuto contempla le clausole prescritte dall'art. 2514 del Cod. Civ., si conferma dunque che la società possiede e mantiene i requisiti per fruire degli speciali benefici che la legge riconosce alle società cooperative "a mutualità prevalente".

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio.

Alla luce delle attività svolte questo Collegio sindacale nulla oppone a che l'assemblea possa approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 così come proposto dagli amministratori.

Novate Milanese, lì 6 giugno 2023.

Il Collegio sindacale

F.to Marco M. Lombardi (Presidente)

F.to Marco Beretta (Sindaco effettivo)

F.to Luigi Corbella (Sindaco effettivo)

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59**

Ria Grant Thornton S.p.A.
Via Melchiorre Gioia, 8
20124 Milano

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

*Ai Soci
della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese
Via XXV Aprile, 37
20026 Novate Milanese (Mi)*

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n.59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la revisione legale ex art. 13 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n.39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 8 giugno 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.


Marco Bassi
Socio