

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA FAMIGLIA - SOCIETA COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Via GORIZIA, 0017 PADERNO DUGNANO 20037 MI Italia
Codice Fiscale	03062640150
Numero Rea	MI 95632
P.I.	00741510960
Capitale Sociale Euro	17.022 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
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	A106296

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	720	1.315
II - Immobilizzazioni materiali	38.862.703	38.388.802
III - Immobilizzazioni finanziarie	144.525	-
Totale immobilizzazioni (B)	39.007.948	38.390.117
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	0	60
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	485.097	519.228
esigibili oltre l'esercizio successivo	52.985	938.316
Totale crediti	538.082	1.457.544
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.350.000	1.900.000
IV - Disponibilità liquide	224.423	254.882
Totale attivo circolante (C)	2.112.505	3.612.486
D) Ratei e risconti	5.203	10.944
Totale attivo	41.125.656	42.013.547
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.022	16.141
III - Riserve di rivalutazione	11.545.840	11.545.840
IV - Riserva legale	2.653.263	2.459.827
VI - Altre riserve	6.801.460	6.369.388
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	678.485	644.786
Totale patrimonio netto	21.696.070	21.035.982
B) Fondi per rischi e oneri	178.470	178.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	78.021	88.191
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.086.223	18.511.157
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.064.564	1.217.209
Totale debiti	19.150.787	19.728.366
E) Ratei e risconti	22.308	982.538
Totale passivo	41.125.656	42.013.547

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.519.073	2.493.170
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	62.870	82.903
altri	29.666	75.224
Totale altri ricavi e proventi	92.536	158.127
Totale valore della produzione	2.611.609	2.651.297
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.109	4.504
7) per servizi	1.206.503	1.311.739
8) per godimento di beni di terzi	6.422	6.486
9) per il personale		
a) salari e stipendi	121.976	121.730
b) oneri sociali	34.779	34.369
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.075	16.319
c) trattamento di fine rapporto	9.246	15.588
e) altri costi	2.829	731
Totale costi per il personale	168.830	172.418
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	202.899	194.474
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	795	1.214
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	202.104	193.260
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	15.000	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	217.899	194.474
14) oneri diversi di gestione	65.768	61.264
Totale costi della produzione	1.669.531	1.750.885
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	942.078	900.412
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.379	6.616
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.379	6.616
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	457	549
Totale proventi diversi dai precedenti	457	549
Totale altri proventi finanziari	2.836	7.165
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	173.994	157.475
Totale interessi e altri oneri finanziari	173.994	157.475
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(171.158)	(150.310)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	770.920	750.102
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	92.435	105.316
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	92.435	105.316
21) Utile (perdita) dell'esercizio	678.485	644.786

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

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2023, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta essi potranno non essere osservati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli eventuali elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonostante i rischi di revisione al ribasso delle prospettive economiche causate dalle recenti turbolenze economiche, finanziarie e geopolitiche che hanno notevolmente influenzato l'economia. In particolare nel 2022 l'aumento del tasso di inflazione con conseguenze aumento dei tassi di interesse ha

influenzato l'andamento degetionale del 2022 e del 2023, anche se verso la fine dell'esercizio la spinta inflattiva è sembrata attenuarsi e le previsioni nel 2024 sono di un ulteriore abbassamento, ciò fa ben sperare in un possibile futuro nel breve termine di riduzione dei tassi di interesse da parte della BCE. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi significativi sul bilancio considerando la tenuta dei ricavi dell'esercizio che non hanno subito alcuna contrazione

Per quanto riguarda le prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituale della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi delle previsioni contenute nel budget economico annuale con riflessi finanziari che riportiamo di seguito in sintesi per il 2024

	BUDGET 2024
RICAVI ALLOGGI PROPRIETA' INDIVISA	2.732.518,88 €
RICAVI RELATIVI A LOCAZIONI	77.762,60 €
ALTRI RICAVI E PROVENTI	360,00 €
PROVENTI FINANZIARI	22.501,04 €
RIVAL.ATT.FINANZ. E PROVENTI STRAORDINARI	16,00 €
TOTALE RICAVI	2.833.158,52 €
COSTI PER MATERIE PRIME, DI CONSUMO E MERCI	2.667,32 €
COSTI PER GESTIONE IMMOBILI	1.299.794,56 €
SERVIZI AMMINISTRATIVI	105.973,16 €
STIPENDI E SALARI	72.655,04 €
ONERI CONTRIBUTIVI	20.522,00 €
ALTRI COSTI DEL PERSONALE	936,00 €
AMMORTAMENTI	230.000,00 €
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	12.469,12 €
ONERI FINANZIARI	189.446,60 €
ONERI STRAORDINARI	140.814,76 €
TOTALE COSTI	2.075.278,56 €
UTILE ANTE IMPOSTE	757.879,96 €
TASSE	100.000,00 €
UTILE NETTO	657.879,96 €

La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio dell'andamento storico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa e dall'andamento dei primi mesi dell'anno 2024.

In considerazione dell'andamento economico della Società gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili oltre all'eventuale supporto da parte dei soci, come dimostrato in passato, siano sufficienti a far fronte al fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi in un contesto di riduzione dei tassi e di tenuta del prestito sociale secondo la media degli ultimi 5 anni. Alla luce delle suddette verifiche, l'Organo amministrativo non ha riscontrato incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale in quanto la società, attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

- soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- mantenere un grado soddisfacente di economicità, conservando così l'equilibrio economico della gestione, inteso come capacità stessa dell'impresa di conseguire ricavi superiori ai costi di esercizio, in modo da consentire una congrua remunerazione per il capitale di rischio investito;

- c. mantenere l'equilibrio monetario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate monetarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi monetari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, gli Amministratori hanno maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito. Pertanto si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023. Da ultimo, si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la Governance della società si è impegnata a perfezionare un sistema ispirato ai criteri di eccellenza nella gestione dell'assetto societario, tra i quali si ricorda l'armonizzazione del sistema dei controlli in essere con il dettato normativo relativo al D.lgs. 14/2019 "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza". La Società ha pertanto continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, ad implementare e perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale. Nel corso del 2024 sarà approntato il piano triennale economico e finanziario della società con evidenza e monitoraggio dell'indice di sostenibilità finanziaria. La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c.4 del C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
- n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
- n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
- n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
- n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
- n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
- n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
- n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le eventuali imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
- n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
- n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;
- nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge (e/o compensazioni previste dagli OIC). I relativi importi lordi sono evidenziati nei paragrafi di riferimento all'interno della presente Nota integrativa.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423 ad eccezione della rappresentazione dei fabbricati patrimonio costruiti sulle aree di proprietà della cooperativa. Tali cespiti sono in linea di principio deperibili e quindi ammortizzabili, occorrendo definire però un piano di ammortamento in base alla loro vita utile. Nella realtà e al fine di far valere

anche il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, le continue manutenzioni di natura ordinaria, straordinaria e cicliche, effettuate dalla cooperativa ne prolungano sistematicamente, costantemente e continuamente la vita utile residua rendendo impossibile determinarla. In tali condizioni la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio di tali immobili per effetto delle quote di ammortamento che si dovrebbero stanziare, sarebbe nettamente in contrasto con l'esigenza di rappresentazione veritiera e corretta del valore residuo dei cespiti e pertanto tale metodologia contabile non può essere consentita. In oltre 90 anni di attività le manutenzioni effettuate allo stato attuale evidenziano un alto standard abitativo e di uso ben superiore di quelli dei decenni precedenti. Si segnala infine che i fondi di ammortamento determinati in passato prima di questa metodologia di rappresentazione sono stati collocati in apposita voce del patrimonio netto. Per gli altri immobili (non patrimonio) sono continuate le normali procedure di determinazione calcolo e rappresentazione delle quote di ammortamento essendo possibile determinare un piano di vita utile degli stessi.

Cambiamenti di principi contabili

Disciplina transitoria

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D. lgs. n. 139/2015 che hanno eventualmente comportato il cambiamento dei criteri di valutazione di talune poste e in relazione alla conseguente disciplina transitoria, si precisa che le voci che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio saranno commentate nelle sezioni ad esse dedicate della presente Nota integrativa, dando evidenza dei rispettivi criteri di valutazione adottati. I cambiamenti sotto descritti sono stati già adottati nel 2021 e sono continuati nel 2022 e 2023.

Cambiamento dei criteri di valutazione

Si segnala che vi sono state le seguenti conferme ed i seguenti cambi significativi dei criteri di valutazione delle poste di bilancio (già attuate dall'2021).

- **ristrutturazioni interne appartamenti:** dall'anno 2021 le spese di ristrutturazione interna degli alloggi che riguardano il rifacimento degli impianti (elettrico, idraulico con rifacimento bagno) sono state capitalizzate in una specifica voce delle Immobilizzazioni materiali denominata Impianti appartamenti (iscritta tra gli Impianti), oggetto di ammortamento sistematico con aliquota del 5% (pari a 20 anni) che riflette il turnover medio dei soci e conseguentemente la tempistica media di rifacimento completo dell'impiantistica di un alloggio (20 anni).
- **ristrutturazione - bonus facciate 60%/90%:** tali spese negli esercizi 2021 e 2022 sono state capitalizzate sugli immobili interessati (via gorizia 17), al netto dello sconto concesso in fattura pari al 60%/90% dell'imponibile della spesa.
- **riqualificazione energetica - bonus 110%:** tali interventi di riqualificazione, conclusi nel 2023, come per gli anni passati sono stati realizzati avvalendosi dell'agevolazione sotto forma di sconto in fattura: come indicato dall'OIC il relativo Bonus è stato appostato a diretta riduzione dell'investimento con la conseguenza dell'invarianza del valore contabile dell'immobile sul quale è stato realizzato. L'eccezione a tale contabilizzazione è data da 2 fatture professionali che sono state emesse senza sconto in fattura in relazione alle quali la cooperativa ha dunque maturato in capo a sé stessa il diritto alla detrazione del 110% del valore della spesa sostenuta (detrazione contabilizzata per il valore pieno dell'agevolazione maturata, con risconto del differenziale del 10% secondo il piano quadriennale di utilizzo della detrazione in diminuzione delle imposte dell'esercizio a decorrere dall'anno 2024): anche per tali spese, seguendo le indicazioni dell'OIC la rilevazione del credito è stata fatta con riduzione diretta dell'investimento sul quale la spesa era stata capitalizzata.
- **Detrazione 75% superamento barriere architettoniche:** come indicato dall'OIC anche questo Bonus è stato appostato negli anni passati a diretta riduzione dell'investimento con la conseguenza che l'immobilizzazione viene esposta a bilancio per il valore dell'investimento al netto della detrazione fiscale.

Per quanto riguarda i cambi significativi dei criteri di valutazione/contabilizzazione si dà evidenza di quanto segue:

Di seguito viene esposta la nuova modalità di Trattamento Contabile delle manutenzioni straordinarie e del relativo recupero da parte dei soci assegnatari adottata a decorrere dal Bilancio anno 2023.

Le spese di manutenzione straordinaria effettuate sugli stabili in genere sono capitalizzate sugli stessi: le manutenzioni straordinarie, nello specifico, determinano un incremento del valore dei cespiti.

In tale ottica, il recupero viene considerato un adeguamento "temporaneo" del canone, con perfetto allineamento al Regolamento prenotazione assegnazione alloggi.

Con la seguente procedura contabile si evita la contabilizzazione e la gestione:

- del credito pluriennale legato al recupero incerto delle spese sopra enunciate, collegato alle incertezze e variazioni connesse alla riassegnazione degli alloggi (per via del fatto che il suddetto recupero non viene trasferito in via diretta al nuovo assegnatario, ma si esplicita in un adeguamento del nuovo canone praticato al socio entrante)
- il corrispondente risconto passivo per rilevazione del ricavo totale all'inizio del periodo di ammortamento (che soggiace alle medesime incertezze del credito pluriennale).

Alla luce della nuova procedura di contabilizzazione richiamata sopra, si è reso necessario stornare vicendevolmente le voci già presenti a Bilancio, frutto del precedente trattamento contabile ("recupero pluriennale manutenzioni straordinarie (in quota capitale)" e risconto passivo), rilevando la differenza (minima) tra le due partite, a conto economico per euro 1.639 (218 a sopravvenienza passiva ed euro 1.858 a sopravvenienza attiva)

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non vi sono state particolari problematiche di comparabilità ed adattamento.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c.8, e nelle altre norme del C.C.. In applicazione della suddetta deroga, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Sospensione ammortamenti civilistici esercizio 2021 e 2022 e 2023

Non si è ritenuto necessario ricorrere alla cosiddetta "sospensione degli ammortamenti" In relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da Covid-19, prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies della L. 126/2020, estesa dal comma 711, art. 1 della L. 234/2021 (L. di Bilancio per il 2022) ed estesa per il 2022, in deroga alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C. I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c.8, e nelle altre norme del C.C.. In applicazione della suddetta deroga, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

Nel corso dell'esercizio non vi sono state operazioni in valuta come evidenzia la tabella sotto riportata. A norma dell'art. 2423-ter, c.6 del C.C., si dichiara l'assenza di proventi legati alle valute nel presente bilancio.

Utili commerciali realizzati nell'esercizio	0
Utili su finanziamenti realizzati nell'esercizio	0
Perdite commerciali realizzate nell'esercizio	0
Perdite su finanziamenti realizzate nell'esercizio	0
Utili "presunti" da valutazione	0

Perdite "presunte" da valutazione	0
Acc.to a f.do rischi su cambi	0
Totale C 17-bis utili e perdite su cambi	0

Dilazione approvazione bilancio

Si precisa che, con riguardo al bilancio dell'esercizio in commento, l'Assemblea sarà convocata nei tgermini di legge.

ALTRE INFORMAZIONI E COMMENTI AL BILANCIO

Il Bilancio che viene sottoposto alla approvazione dei soci è la più chiara dimostrazione in cui si trova la nostra Società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo essere soddisfatti per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio chiuso il 31/12/2023, che hanno portato un utile di € 678.484,90.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 sono stati eseguiti tutti i lavori programmati sugli immobili con la consueta attenzione allo stato degli stessi e ai servizi forniti ai Soci. Negli scorsi anni erano state eliminate le autoclavi e le centrali termiche non più a norma, che sono state sostituite con centrali a condensazione la cui relativa quota ammortamenti per il 2023 è stata di € 5.272,00 (per le autoclavi) e di € 13.572,00 (per le centrali termiche), entrambi i valori a carico della Società.

In questo esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 il costo del gas rispetto all'anno precedente si è abbassato, pur rimanendo alto rispetto agli scorsi anni continuando ad incidere in una quota importante nel budget familiare. Speriamo che finiscano al più presto i vari conflitti nel mondo che hanno fatto impennare i costi. La quota di riscaldamento che verrà riaddebitata a conguaglio ai Soci sarà di € 20.494,53, mentre la quota da accreditare sarà di € 52.148,83: nelle varie suddivisioni effettuate, appartamento per appartamento, per i Soci che avevano versato quote superiori rispetto al costo reale, nel canone di aprile è stata restituita la quota in eccesso in un'unica soluzione. Per chi invece aveva consumato maggiormente rispetto agli anticipi, sempre nel canone di aprile 2024 verrà richiesta la prima quota del conguaglio (in un'unica soluzione sino a € 50,00 in due soluzioni da € 51,00 a € 100,00 e in tre rate per valori superiori ad € 101,00.

Per le spese di gestione si è avuto un minor ricavo di € 22.820,53 che verrà richiesto ai Soci in 2 trimestri (luglio e ottobre 2024).

Attività caratteristica

Negli ultimi mesi del 2023 si è conclusa la ristrutturazione delle due palazzine di Gorizia 26. In questa ristrutturazione la Società ha usufruito dei vari bonus messi a disposizione dal Governo, potendo usufruire del bonus facciate al 90% poi al 60% e del super bonus 110%, usufruendo dello sconto in fattura per le opere. Gli interventi sono stati conclusi nei tempi, garantendo il recupero fiscale, integrale, delle opere eseguite.

Ci sembra che il risultato sia stato molto buono, le due palazzine hanno cambiato aspetto esteriore. La classe energetica prima dell'intervento era C, con un consumo di 106,38 Kwh/mqa mentre al termine dell'intervento si è arrivati ad una classe A1, con un consumo, quasi dimezzato, di 66,14 Kwh/mqa.

Usfruendo dei vari bonus, ai Soci assegnatari è stato richiesto un rimborso di € 12.513,80. L'importo sarà richiesto in 12 anni.

In questo 2023, oltre alla ristrutturazione delle palazzine di via Gorizia 26, la Società ha prestato la necessaria attenzione anche agli altri immobili sociali perché continuassero a mantenere lo standard di qualità che consenta ai Soci assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di comodità. Per ottemperare a questo importante principio, dal 2011 la Società ha deciso, di ristrutturare completamente gli appartamenti di nuova assegnazione. Da quando è iniziata questa opera di ristrutturazione si sono resi disponibili numerosi appartamenti. Negli anni precedenti ne sono stati ristrutturati ed assegnati 164 di cui 8 da 1,5 locali; n 114 da 2 locali; n 18 da 2,5 locali; n 24 da 3 locali.

Nel 2023 sono stati ristrutturati 7 appartamenti di cui n. 1 da 1,5 locali, n. 4 da 2 locali; e n. 2 da 3 locali per un totale di nr. 171 appartamenti.

Il continuo incremento dei costi per poter mantenere un buon livello nella ristrutturazione, ci obbligherà a diminuire il numero di appartamenti ristrutturati nell'anno.

Questo penalizzerà sicuramente i Soci che attendono una casa, ma da parte nostra dobbiamo prestare una grande attenzione ai bilanci della Società.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la Società

Come già più volte detto anche nei precedenti Bilanci la nostra particolare e storica attività non risente molto gli effetti ordinari dei mercati non essendo legata ad operazioni di speculazione e di profitto, alla concorrenza, ai mercati. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra

attività senza utili.

Prospettiva della continuità della Cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la Cooperativa Edificatrice La Famiglia costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 97 anni precedenti, il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della Cooperativa. Il Consiglio di amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra Cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai Soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della Società.

Un problema che si è manifestato negli ultimi tempi, comune a tutte le Cooperative, è la diminuzione del Prestito Sociale. Diversi Soci, liberi di gestire i propri risparmi e spostarli dove pensano di riuscire ad ottenere un interesse leggermente superiore a quanto applicato dalla Società, stanno spostando una parte di loro risparmi dalla Cooperativa ad altri Enti. Se queste operazioni dovessero continuare, potrebbero impedire alla Società di avere a disposizione liquidità necessaria per effettuare investimenti, tipo ristrutturazione appartamenti o di accollarsi spese che invece andranno richieste ai Soci.

Noi pensiamo che lo spirito Cooperativistico si possa manifestare anche in queste situazioni. Nel passato l'interesse applicato dalla nostra Società era più vantaggioso; pertanto, il Prestito Sociale aumentava di anno in anno, negli ultimi due anni visto che gli interessi erogati dai vari Istituti Bancari sono leggermente superiori, parte dei risparmi vengono dirottati su questi Enti. Questa situazione ci obbligherà ad un cambio di strategia nella gestione della Società:

- Rallentamento drastico nella ristrutturazione dei vari appartamenti;
- Richiesta di rimborso di tutte le spese anticipate dalla Società e spesso non richieste al Socio.

La tendenza macroeconomica dovrebbe portare nei prossimi mesi ad un abbassamento dei tassi di interesse concessi dalle banche, ma nel frattempo la Cooperativa si attiverà con azioni che permetteranno di mantenere gli attuali valori di liquidità. Per l'anno 2024 se dovesse perdurare la diminuzione del Prestito sociale, la Società sarà particolarmente attenta a tutte le spese, richiedendole interamente ai Soci.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi Soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 il Consiglio di amministrazione ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della Società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel Libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota Sociale sottoscritta. Il Consiglio di amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione costante e continua della base sociale dei Soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la Cooperativa. Tale ricognizione risponde all'interpretazione sulla corretta gestione Cooperativa stabilita dagli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico).

Ristorni

Il vantaggio mutualistico dei Soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'edilizia convenzionata. Non vi sono state delibere in merito all'attribuzione di "ristorni" ai Soci.

Gestione finanziaria

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità della Cooperativa e dei suoi Soci prestatori.

Soci morosi

Non vi sono rilevanti morosità da segnalare, il Consiglio esegue un attento monitoraggio delle varie situazioni, intervenendo ove richiesto con le azioni ammesse dalla legge.

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe, in particolare gli **Indicatori finanziari** si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità** ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso: un margine, un indice, un quoziente, estrapolabile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa. Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

Analisi della redditività

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Ricavi delle vendite	2.519.073
Produzione interna	(0)
Altri ricavi e proventi	92.536
Valore della produzione operativa	2.611.609
Costi esterni operativi	(1.217.034)
Valore aggiunto *	1.394.575
Costi del personale	(168.830)
Oneri diversi di gestione tipici	(65.768)
Costo della produzione operativa	(1.451.632)
Margine operativo lordo	1.159.977
Ammortamenti e accantonamenti	(217.899)
Margine operativo netto	942.078
Risultato dell'area finanziaria	(171.158)
Risultato corrente	770.920
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)
Componenti straordinari	(0)
Risultato ante imposte	770.920
Imposte sul reddito	(92.435)
Risultato netto	678.485

* Valore aggiunto: $(A - \text{componenti straordinari}) - (B6 + B7 + B8 + B11)$. Se si ritiene opportuno considerare solo i costi esterni operativi $(C - \text{esterni})$ è necessario intervenire manualmente su questo margine e sugli indici che utilizzano tale valore.

Indici economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indici economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
ROE - (Return on Equity)	3,13%	3,07%
ROI - (Return on Investment)	2,49%	2,35%
ROA - (Return on Assets)	2,29%	2,14%
ROS - (Return on Sales)	37,40%	36,12%

Analisi patrimoniale-finanziaria

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità e solvibilità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri finanziari:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
Imm. immateriali	720	Capitale sociale	17.022
Imm. materiali	38.862.704	Riserve	21.679.048
Imm. finanziarie	197.510		
Attivo fisso	39.060.934	Mezzi propri	21.696.070
Magazzino	5.254		
Liquidità differite	1.835.045		
Liquidità immediate	224.424		
Attivo corrente	2.064.723	Passività consolidate	1.321.055
		Passività correnti	18.108.532
Capitale investito	41.125.657	Capitale di finanziamento	41.125.657

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Margine di struttura	-17.364.864	-18.292.452
Autocopertura del capitale fisso	0,56	0,53
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	-16.043.809	-16.808.582
Indice di copertura del capitale fisso	0,59	0,57

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2023	31/12/2022
Quoziente di indebitamento complessivo	0,90	1,00
Quoziente di indebitamento finanziario	0,81	0,91

Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C.. Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C. oltre che i commenti generali riferiti alla gestione.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Di seguito indichiamo (come nello scorso esercizio) quali sono i principali rischi della gestione suddivisi in 4 categorie:

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia. L'ammontare che, rappresenta adeguatamente la massima esposizione, è rappresentato dal Prestito sociale che come si è più volte riferito in altre parti della presente relazione non comporta rischi significativi se rimane costante nel tempo e nella media dei flussi degli ultimi tre esercizi. In Prestito come diremo in seguito rappresenta la forza della Cooperativa ed il rapporto di fiducia dei Soci nella Cooperativa e nel Consiglio di Amministrazione.

Rischio di liquidità

Da quanto emerge non vi sono rischi di carenza di liquidità imminenti, I costi e le spese e gli investimenti sono coperti dai versamenti dei Soci. La presenza dei costanti versamenti dei soci e la stabilità del prestito sociale basato sulla fiducia nella cooperativa sono gli elementi chiave della continuità aziendale e delle prospettive di sviluppo della cooperativa.

Rischi non finanziari

sono i rischi tipici della gestione cooperativa con due sottocategorie, interni ed esterni
quelli *interni* sono

- efficacia/efficienza dei processi; Il consiglio monitora costantemente l'efficacia dei processi
- Integrità e rispetto della legalità; il Consiglio esegue verifiche costanti ed assume decisioni in linea con le norme di legge
- informativa; il Consiglio cura particolarmente l'informazione ai soci

quelli *esterni* non dipendenti dalle scelte gestionali del consiglio sono

- normativa; cambio repentino della normativa sulla cooperazione e/o l'introduzione di norme contrarie allo sviluppo della stessa.
- eventi catastrofici;
- contesto politico-sociale;

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, numero 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale della Cooperativa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

- Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.
- Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Società è stata dichiarata definitivamente responsabile.
- Nel corso dell'esercizio la nostra Società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

Ambiente

- Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole.
- Nel corso dell'esercizio alla nostra Società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali

Attività di ricerca e sviluppo

La Cooperativa non ha avviato attività di ricerca e sviluppo e non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

Rapporti con altre imprese e con l'associazione di categoria LEGACOOP

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con altre imprese non avendo la cooperativa partecipazioni in portafoglio, i rapporti con l'associazione di categoria LEGACOOP nel corso del 2022 sono stati più che discreti.

Attività di direzione e coordinamento

Non sono rilevabili attività di direzione e coordinamento, la cooperativa è condotta dal consiglio di Amministrazione espressione delle decisioni dell'assemblea dei soci unico organo sovrano della cooperativa stessa.

Azioni proprie

Non vi sono azioni sociali acquistate dalla cooperativa, neppure per interposta persona.

Rivalutazione degli immobili

Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi. Come già detto nei bilanci precedenti La Cooperativa si è avvalsa nel 2020 della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui all'articolo 110 della legge 14 agosto 2020, n. 104/2020. Dall'inizio della pandemia da Covid-19, il legislatore è intervenuto più volte sia con misure di sostegno alle imprese che con provvedimenti riferiti direttamente alla disciplina dei bilanci. È stato previsto che nel bilancio chiuso al 31/12/2020 e ora anche nel 2021, non vi è obbligo di eseguire i consueti ammortamenti, di esonerare gli amministratori ad assumere i prescritti provvedimenti nel caso di perdite importanti nonché la facoltà di eseguire la rivalutazione per conguaglio monetario anche solo con valenza civilistica. La nostra Cooperativa nel passato si è avvalsa della facoltà di rivalutare gli immobili con riferimento alle leggi Visentini (n. 576 del 2 dicembre 1975, e n. 72 del 19 marzo 1983), lo scorso anno con la legge 104 e due anni fa anche con la legge n. 160/2019 con obbligo del pagamento dell'imposta sostitutiva per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione. La rivalutazione di due anni fa è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali tant'è che sono stati considerati i valori minimi OMI ridotti del 32,5%. Stante la portata della norma contenuta nell'articolo 110 della legge 14/08/2020, n. 104, ove non è previsto alcun obbligo di affrancamento dei maggiori valori attribuiti agli immobili e neppure della riserva di rivalutazione monetaria, quindi senza pagamento di alcuna imposta sostitutiva, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di proporre ai Soci nel 2020 una ulteriore rivalutazione degli immobili solo con valenza civilistica e, di conseguenza, senza pagamento dell'imposta sostitutiva allo scopo di valutare gli immobili sociali con criteri analoghi a quelli utilizzati dalle altre cooperative del settore che con il D.L. 185/2008, avevano eseguito la rivalutazione sulla base dei valori OMI mini ridotti del 25% e non del 32,5% come abbiamo fatto noi due anni fa. In tal modo la nostra Cooperativa si allinea alle rivalutazioni eseguite dalle altre Cooperative a proprietà indivisa. Con la nuova rivalutazione del 2020 il patrimonio netto della Cooperativa è aumentato di un ulteriore importo di euro 1.661.709,00, con conseguente ulteriore garanzia ai Soci che hanno depositato i propri risparmi in Cooperativa. Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione eseguita a norma della nuova normativa non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato e non lo è, tenuto conto dei prezzi correnti o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica nell'impresa. Si evidenzia inoltre che gli interventi edilizi agevolati (Bonus facciate, superbonus...) attuati dal 2021 ad oggi per effetto della contabilizzazione secondo i dettami dell'OIC non ha comportato incrementi contabili degli immobili, a fronte di una rivalutazione economica evidente del loro valore corrente per effetto delle opere eseguite. La rivalutazione dei fabbricati della Cooperativa sopra citata è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali e segnatamente:

Valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate)

Sono stati considerati i valori OMI del secondo semestre 2020, del comune di Paderno Dugnano,

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: tra Ottimo e normale abbiamo scelto "normale"

Tra il valore minimo e massimo abbiamo scelto il minimo ridotto del 25,00%.

Nella rivalutazione, assolutamente prudenziale, si è tenuto conto della inalienabilità dei fabbricati sociali. Gli immobili, già rivalutati in base alla legge 576/1975, 72/1983 e 160/2019, figuravano in bilancio per valori più bassi dei valori correnti. Si è ritenuto, pertanto, di effettuare la rivalutazione degli immobili che con l'applicazione dei predetti criteri prudenziali, ha comportato le seguenti variazioni:

Coop. La Famiglia - soc. coop.			
RIVALUTAZIONE PER CONGUAGLIO MONETARIO EX ART. 110 LEGGE 14/08/2020, N. 104			
A		Valore netto degli immobili (senza rivalutazioni)	23.570.457
B		Rivalutazione ex legge 576/75	243.561
C		Rivalutazione ex legge 72/83	988.062
D		Rivalutazione ex Legge 160/2019	8.652.509
E	B + C + D	<i>Totale rivalutazioni monetarie precedenti</i>	<i>9.884.132</i>
F	A + E	Totale valore al 31/12/2019	33.598.908
G		Incrementi 2020 per lavori	446.407
H		Totale ammortamenti al 31/12/2020	169.944
I		Maggior valore da rivalutazione Legge 104/2020	1.661.709
J	G	Riserva (saldo attivo di rivalutazione legge 104/2020)	1.661.709

K	E + J	Totale riserve da rivalutazioni monetarie	11.545.841
L	F + G - H + I	Totale Immobili a bilancio 2020	35.537.079

La rivalutazione degli immobili prevista dalla Legge 14 agosto, 2020, n. 104, della quale la Cooperativa si è avvalsa, è stata una rivalutazione monetaria come le precedenti c.d."Visentini". La Cooperativa La Famiglia non si è mai avvalsa di rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel secondo semestre del 2020, il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi. È stato anche verificato che i valori correnti del libero mercato sono maggiori di quelli rilevati dall'OMI. La Cooperativa non ha alcun interesse ad elevare eccessivamente i predetti valori ma soltanto la necessità di ridurre l'enorme divario con i valori di libro ed attribuire al patrimonio netto una componente più vicina al reale. Preme qui segnalare che la rivalutazione ha interessato quasi tutti gli immobili sociali della Cooperativa (ammortizzabili e non) presenti nel bilancio al 31/12/2019. Il criterio applicato è stato quello esterno: OMI, rilevazione del secondo semestre 2020. Ancorché gli immobili della Cooperativa siano tenuti in perfetto stato di conservazione ed efficienza per soddisfare le esigenze abitative dei Soci, la valutazione degli appartamenti, tutti ubicati nel comune di Paderno Dugnano è stata effettuata con riferimento al prezzo minimo. In sede di rivalutazione ex Legge 104/2020, per ragioni di assoluta prudenza ed anche per la prevista inalienabilità degli immobili, è stato fatto riferimento soltanto ai predetti valori minimi ulteriormente ridotti al 75,00%. Il metodo di rivalutazione utilizzato è quello che prevede l'attribuzione dei nuovi maggiori valori al solo cespite, lasciando inalterato l'importo del fondo ammortamento che interessa soltanto i locali ove è ubicata la sede della Cooperativa e quelli strumentali concessi in locazione a terzi. I calcoli eseguiti per la rivalutazione, riassunti per localizzazione, esprimono i seguenti valori complessivi:

La Famiglia – soc. coop. Rivalutazione ex art. 110 Legge 14 agosto 2020, n. 104							
via	n.	CAT.	Costo storico con rivalutazioni L 576/75 - 72 /83 e 160/2019	Rivalutazione Legge 104/2020	interventi incrementativi 2020	Fondo ammortamento immobili al 31/12/2020	Immobili Rivalutati legge 104/2020 - come da bilancio al 31/12 /2020
GORIZIA	17	A4	1.249.076	118.535	8.420		1.376.031
		C2	101.739	1.086			102.825
		C2	69.013	737			69.750
		A10	144.585	38.776		27.048	156.312
		C1	439.929	50.658	2.500	84.023	409.064
			2.004.343	209.791	10.920	111.071	2.113.983
		C6	6.808				6.808
	19	C6	1.150.403	121.014	520		1.271.937
GORIZIA			1.157.211	121.014	520	0	1.278.745
GORIZIA	22	C2	57.149	451			57.600
		C6	190.541	17.509			208.050
	22A	A3	1.460.553	64.872			1.525.425
	22B	A3	1.040.318	46.207	5.000		1.091.525
		C2	4.465	35			4.500
	22C	A3	1.036.369	46.031	1.325		1.083.725
	22D	A3	1.028.470	45.680			1.074.150
			4.817.864	220.786	6.325	0	5.044.975
GORIZIA	24	C6	1.409.194	125.531	4.672		1.539.397
	24A	A3	2.108.179	87.971	42.706		2.238.856
	24B	A3	2.095.508	87.442	260		2.183.210
	24C	A3	1.535.597	64.078			1.599.675
				7.148.478	365.022	47.638	0
	26	C6	805.785	86.978			892.762
	26A	A3	1.868.330	111.670			1.980.000
	26B	A3	1.556.942	93.058			1.650.000

GORIZIA			4.231.056	291.706		0	4.522.762
PILASTRELLO	1	A3	1.392.769	41.081	48.818		1.482.668
		C2	137.695	-			137.695
		C1	103.582	24.538		16.136	111.983
			1.634.045	65.619	48.818	16.136	1.732.346
GORIZIA	50	C2	329.829	-			329.829
	50A	A3	866.670	16.080	3.758		886.508
	50B	A3	477.883	8.867	260		487.010
	50C	A3	530.531	9.844	62.184		602.559
	50D	A3	866.670	16.080	41.218		923.968
			3.071.583	50.871	107.420		3.229.874
GORIZIA	60	C6	64.933	4.892			69.825
	60A	A3	1.491.861	42.639	53.236		1.587.735
	60B	A3	1.868.836	53.414	62.710		1.984.960
	60C	A3	641.661	18.340	44.280		704.280
		C1	166.090	41.764		42.737	165.117
			4.233.381	161.048	160.226	42.737	4.511.918
GRAMSCI	134	A3	2.416.318	-	64.540		2.480.859
		C2	76.753	-			76.753
			2.493.071	-	64.540		2.557.612
ROSSELLI	12	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	65.466	1.584			67.050
	14	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	94.464	2.286			96.750
	16	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	65.466	1.584			67.050
	BOX	C6	250.441	27.434			277.875
			2.807.874	175.851			2.983.725
TOTALI		33.598.905	1.661.709	446.407	169.944	35.537.079	

Attestazione degli amministratori

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli amministratori della Cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani. Il saldo attivo di rivalutazione, costituisce la "Riserva di rivalutazione ex Legge 104/2020" di euro 1.661.709. Tale riserva non ha subito alcuna altra riduzione per imposte differite in quanto non calcolate in conseguenza della inalienabilità degli immobili della Cooperativa. Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali 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.

Gli immobili oggetto della presente rivalutazione sono gli stessi della precedente ex legge 160/2019, esclusi i seguenti:

- Posti auto di Via Gorizia, 19;
- Cantine di Via Pilastrello, 1;
- Cantine di Via Gorizia, 50;
- Abitazioni e cantine di Via Gramsci, 134.

I maggiori valori attribuiti agli immobili rivalutati sono quelli appresso indicati:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni	Rivalutazioni di legge				rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709		12.725.728

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2023 è pari a euro 39.007.948.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 587.505. Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 720.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

I **diritti di brevetto e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software)** sono capitalizzati nel limite del valore recuperabile del bene e sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale per euro 720. L'ammortamento è stato stabilito in 5 esercizi.

Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 38.862.703.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- attrezzature altri beni;
- immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite. I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

Rilevazione al trasferimento proprietà

Le immobilizzazioni materiali sono state contabilizzate tutte al momento di trasferimento della proprietà.

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali – Contributi in conto impianti

Con riferimento agli eventuali contributi di competenza dell'esercizio e/o precedenti, si evidenzia che il relativo ammontare è stato imputato a riduzione del costo "storico" dei beni ammortizzabili (cosiddetto metodo diretto), così come espressamente consentito dal documento n.16 dei principi contabili nazionali. Per effetto di questa modalità di rilevazione, le eventuali quote di ammortamento stanziare sono calcolate sul costo del bene al netto del contributo, senza che quest'ultimo trovi esplicita evidenza nel Conto economico.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene. Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Per quanto riguarda i **fabbricati non strumentali**, c.d. fabbricati investimento (per esempio a destinazione abitativa), l'OIC 16, a decorrere dal 01.01.2016, ha eliminato la facoltà di non ammortizzarli, pertanto:

- con riguardo ai fabbricati non strumentali presenti nel bilancio dell'ultimo esercizio antecedente l'applicazione dell'edizione 2016 dell'OIC 16, si è proseguito a non assoggettarli ad alcun ammortamento;
- per i medesimi fabbricati acquisiti invece dal 2016, i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile come è nel nostro caso.

Pertanto come per il passato e per le ragioni sopra addotte tali cespiti non sono stati ammortizzati. Per quanto concerne il processo di ammortamento si rimanda al commento sulla riclassificazione degli impianti dalle Immobilizzazioni Immateriali alle Materiali con applicazione del coefficiente di ammortamento del 10% in luogo del 20% applicato sino allo scorso anno. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc. Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	
Impianti e macchinari	
Impianti Generici	10%
Impianti Specifici	10%
Impianti Specifici ad alto contenuto tecnologico	10%
Impianti appartamenti assegnati (ristrutturazioni)	5%
Attrezzature industriali e commerciali	
Attrezzatura varia e minuta	15%
Altri beni	
Mobili e macchine ufficio	12%
Macchine ufficio elettroniche e computer	20%

BONUS EDILIZI UTILIZZATI NEGLI ULTIMI 3 ESERCIZI

Si evidenzia che in ossequio a quanto prescritto dagli OIC "Linee Guida sulle modalità di contabilizzazione per le imprese del Superbonus 110% e delle altre detrazioni fiscali maturate a fronte di interventi edilizi" i bonus fiscali di cui si è potuta avvalere la cooperativa sia sotto forma di sconto in fattura che di detrazione diretta, sono stati contabilizzati con il metodo del contributo in conto impianti a diretta riduzione dell'investimento. Di seguito si evidenziano gli specifici importi afferenti i bonus contabilizzati con tale metodologia dall'inizio degli esercizi di

applicazione di detti bonus

Credito Imposta GSE

	Importo
Via Gorizia 26	
Collettori solari termici sull'immobile di via Gorizia 26	58.100
Contributo GSE	-20.173
Valore impianto netto ammortizzabile	37.927

Bonus Facciate 90%-60%

Bonus Facciate 90% - Edifici civili – Via Gorizia 26 Paderno Dugnano Anno 2021	Importo
Via Gorizia 26 – Bonus facciate – Intervento edile	
Intervento edile - imponibile	156.887
Sconto in fattura 90%	-141.198
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	15.689

Bonus Facciate 60% - Edifici civili – Via Gorizia 26 Paderno Dugnano sconto in fattura Anno 2022	Importo
Via Gorizia 26 A– Bonus facciate – Intervento edile	
Intervento edile - imponibile	159.548
Sconto in fattura 60%	-95.729
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	63.819

Bonus Facciate 60% - Edifici civili – Via Gorizia 26 A+B Paderno Dugnano fatture professionisti Anno 2022	Importo
Via Gorizia 26 A/B– Bonus facciate –	
Fatture professionali	33.153
Detrazione 60% - contributo in conto impianto (metodo diretto) con iscrizione del credito di imposta	-19.892
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	13.261

Ecobonus 65%

Detrazione 65% - Pompa di Calore – Impianti -Sala Riunione Via Gorizia 15 Anno 2021	Importo
Via Gorizia 15 – Sala Riunione	
Riqualficazione energetica con installazione impianto di climatizzazione in pompa di calore	10.500
Detrazione 65% - contributo in conto impianto (metodo diretto) con iscrizione del credito di imposta	-6.825
Valore impianto netto ammortizzabile 10%	3.675

Superamento Barriere Architettoniche 75%

Detrazione 75% - Montascale Via Gorizia 60/2 Anno 2022	Importo
Via Gorizia 60/2	
Montascale – Superamento Barriere architettoniche	11.250
Detrazione 75% - contributo in conto impianto (metodo diretto) con iscrizione del credito di imposta	-8.437
Valore impianto netto ammortizzabile	2.813

Bonus 110%

Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 B Paderno Dugnano Anno 2021	Importo
Via Gorizia 26 B– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile - imponibile I SAL 30%	397.405
Sconto in fattura 110%	-397.405
Prestazione Professionale	37.816
Sconto in fattura 110%	-37.816
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	0

Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano Anno 2022	Importo
Via Gorizia 26 B– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile II SAL + trainati	1.075.942
Sconto in fattura 110%	-1.075.942
Via Gorizia 26 A– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile I+II SAL	1.264.432
Sconto in fattura 110%	-1.264.432
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	0

Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano	Importo
Via Gorizia 26 A– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile III SAL + trainati	696.198
Sconto in fattura 110%	-639.946
Via Gorizia 26 B– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile I+II SAL	57.609
Sconto in fattura 110%	-57.609
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	56.253

Riepilogo complessivo lavori 110% Via Gorizia - Totali 2021-2023

PALAZZINA B Totale sconto in fattura 1.512.519,35	
	tot lavori
sal 1	435.220,56 €
sal 2	1.075.942,61 €
sal 3	57.609,18 €
totale	1.568.772,35 €
PALAZZINA A Totale sconto in fattura 1.960.629,78	
	tot lavori
sal 1	665.528,56 €
sal 2	598.903,10 €
sal 3	696.198,12 €

totale

1.960.629,78 €

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime o valori analitici di acquisizione, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono. Inoltre, in assenza di indicazioni nell'ambito del suddetto principio contabile (che si riferisce genericamente ai casi in cui "il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono"), si precisa che dalla "Guida operativa per la transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS)" predisposta dall'OIC, lo scorporo del terreno dal fabbricato deve avvenire nell'ipotesi di fabbricato cielo-terra: nessuno scorporo è necessario se il fabbricato di proprietà consiste in una quota parte del fabbricato (in genere, un appartamento o un ufficio), in quanto, in tal caso, l'impresa non possiede (anche) un terreno sottostante (questo, ovviamente, nell'ipotesi in cui la quota parte costituisce una frazione minore del fabbricato). Come rilevato in dottrina, tale impostazione dovrebbe valere anche per i bilanci redatti secondo le norme del codice civile. In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 144.525.

Esse risultano composte da:

- titoli per investimento destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa;

Titoli immobilizzati

Poiché per i titoli immobilizzati la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione in bilancio è avvenuta al costo di acquisto (o costo di sottoscrizione) del titolo, che è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2023	39.007.948
Saldo al 31/12/2022	38.390.117
Variazioni	587.505

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	19.615	27.753.968	-	27.773.583
Rivalutazioni	-	12.725.728	-	12.725.728
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.300	2.090.894		2.109.194
Valore di bilancio	1.315	38.388.802	-	38.390.117
Variazioni nell'esercizio				

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Incrementi per acquisizioni	200	693.811	144.525	838.536
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	32.969	-	32.969
Ammortamento dell'esercizio	795	202.104		202.899
Altre variazioni	-	(15.163)	-	(15.163)
Totale variazioni	(595)	443.575	144.525	587.505
Valore di fine esercizio				
Costo	20.115	28.414.810	144.525	28.579.450
Rivalutazioni	-	12.725.728	-	12.725.728
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.395	2.277.835		2.297.230
Valore di bilancio	720	38.862.703	144.525	39.007.948

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e nell'esercizio precedente, ad alcuna rivalutazione, svalutazione o ripristino dei beni di proprietà della società. La tabella sotto riportata indica le leggi e gli esercizi in cui è stata effettuata la rivalutazione.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile. Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Rivalutazioni immobilizzazioni materiali

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali come meglio indicato nella tabella che precede. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate". Non sono state effettuate svalutazioni o ripristini di valore.

In ogni caso sotto riportiamo la sintesi:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni	Rivalutazioni di legge				rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
Fabbricati	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709		12.725.728

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione, svalutazione o ripristino delle immobilizzazioni finanziarie. In tale voce sono stati classificati i titoli (BTP con scadenza 15/05/25) sottoscritti a garanzia del Mutuo chirografario che ha in essere la società per un residuo di euro 168.057.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c. 2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2023 è pari a euro 2.112.505. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -1.499.981.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 0.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro -60.

Contributi in c/esercizio

Non vi sono stati contributi in c/esercizio sulle rimanenze.

CREDITI - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 538.082.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -919.462: la differenza in diminuzione è sostanzialmente legata alla rettifica della voce legata alle spese pluriennali da riaddebitare ai soci, di cui ai paragrafi precedenti.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa. La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione. Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo. Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al

predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro 100.566, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio. Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 15.278

Crediti per vendita con riserva di proprietà

Non vi sono tali tipologie di crediti.

Compensazione crediti verso clienti

A norma dell'art. 2423-ter, c.6 del C.C., si dichiara che non vi sono state compensazioni

Credito d'imposta ricerca e sviluppo, innovazione 4.0 e design

La società non ha usufruito da tale credito di imposta

Superbonus e altre detrazioni fiscali per interventi edilizi delle imprese (OIC – Comunicazioni sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali)

Nella voce C.II dell'attivo di Stato patrimoniale, tra i crediti tributari, risulta imputato l'ammontare del credito tributario relativo alla detrazione fiscale per € 91.990 di cui € 39.656 entro 12 mesi e euro 52.333 oltre i 12 mesi. Nell'esercizio 2023 si è originato un credito di euro 61.878 legato alle spese professionali per interventi da Superbonus 110% non agevolate tramite lo sconto in fattura.

In bilancio compaiono inoltre i residui delle detrazioni di cui la cooperativa sta beneficiando per interventi edili di Bonus Facciate, Ecobonus e Barriere Architettoniche effettuati negli anni precedenti (2021 e 2022)

Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano 2023	Importo
Via Gorizia 26 A– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile III SAL + trainati	696.198
Sconto in fattura 110%	-639.946
Via Gorizia 26 B– Riqualificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile I+II SAL	57.609
Sconto in fattura 110%	-57.609
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	56.253
Detrazione 110% fruibile 2024-2027	61.878

Di seguito il dettaglio dei crediti di imposta (detrazioni fiscali)

BONUS FACCIATE 22: investimento complessivo 33.153,00 Detrazione 60%		RESIDUO	
TOTALE DETRAZIONE		19.891,80 €	
FRUIBILE IN 10 ANNI A VALERE SULLE IMPOSTE COMPETENZA 2022			
	2022	1.989,18 €	17.902,62 €
	2023	1.989,18 €	15.913,44 €
	2024	1.989,18 €	13.924,26 €
	2025	1.989,18 €	11.935,08 €

	2026		1.989,18 €	9.945,90 €
	2027		1.989,18 €	7.956,72 €
	2028		1.989,18 €	5.967,54 €
	2029		1.989,18 €	3.978,36 €
	2030		1.989,18 €	1.989,18 €
	2031		1.989,18 €	- €

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 22: investimento complessivo 11.250,00				RESIDUO
Detrazione 75%				
TOTALE DETRAZIONE		€	8.437,50	
FRUIBILE IN 5 ANNI A VALERE SULLE IMPOSTE COMPETENZA 2022				
	2022	€	1.687,50	6.750,00 €
	2023	€	1.687,50	5.062,50 €
	2024	€	1.687,50	3.375,00 €
	2025	€	1.687,50	1.687,50 €
	2026	€	1.687,50	- €

BONUS 65% 2021 POMPA DI CALORE: Investimento complessivo euro 10.500,				RESIDUO
detrazione 65%				
TOTALE DETRAZIONE		€	6.825,00	
FRUIBILE IN 10 ANNI A VALERE SULLE IMPOSTE COMPETENZA 2021				
	2021	€	682,50	6.142,50 €
	2022	€	682,50	5.460,00 €
	2023	€	682,50	4.777,50 €
	2024	€	682,50	4.095,00 €
	2025	€	682,50	3.412,50 €
	2026	€	682,50	2.730,00 €
	2027	€	682,50	2.047,50 €
	2028	€	682,50	1.365,00 €
	2029	€	682,50	682,50 €
	2030	€	682,50	- €

BONUS 110% VIA GORIZIA 26/A: SPESE PROFESSIONALI NON COPERTE DA				RESIDUO
SCONTO IN FATTURA EURO 56.253, DETRAZIONE 110%				
TOTALE DETRAZIONE			61.877,87 €	
FRUIBILE IN 4 ANNI A VALERE SULLE IMPOSTE COMPETENZA 2023				
	2023	€	15.469,47	46.408,40 €
	2024	€	15.469,47	30.938,94 €
			15.469,47	

2025	€	15.469,47	15.469,47 €
2026	€		- €

Altri crediti di imposta - CREDITO IMPOSTA ENERGIA:

CREDITO IMPOSTA ENERGIA E GAS		
CREDITO IMPOSTA GAS I TRIM 2023		53.320,90 €
CREDITO IMPOSTA ENERGIA I TRIM 2023		4.665,54 €
CREDITO IMPOSTA GAS II TRIM 2023		3.897,35 €
CREDITO IMPOSTA ENERGIA II TRIM 2023		985,87 €
TOTALE		62.869,66 €

Trattasi del credito di imposta per imprese non energivore e del credito di imposta per le imprese non gasivore di cui alle norme:

CREDITO DI IMPOSTA ENERGIA ELETTRICA ACQUISTATA NEL PRIMO TRIMESTRE 2023: art. 1 comma 2 e ss. d.l. 197/2022 - imprese energivore e non energivore -

CREDITO DI IMPOSTA ENERGIA ELETTRICA ACQUISTATA NEL SECONDO TRIMESTRE 2023: art. 4 comma 2 e 3 d.l. 34/2023 - imprese energivore e non energivore -

CREDITO DI IMPOSTA GAS NATURALE ACQUISTATO NEL PRIMO TRIMESTRE 2023: art. 1 comma 4 e ss. d.l. 197/2022 - imprese energivore e non energivore

CREDITO DI IMPOSTA GAS NATURALE ACQUISTATO NEL SECONDO TRIMESTRE 2023: art. 1 comma 4 e ss. d.l. 197/2022, art 4 commi 4 e 5 d.l. 34/2023 - imprese energivore e non energivore

La norma ha riconosciuto un contributo straordinario, sotto forma di credito di imposta, alle imprese a forte consumo di energia elettrica e gas naturale, a parziale compensazione dei maggiori oneri sostenuti per i consumi energetici. Contabilmente la società ha rilevato nei ricavi a conto economico tra i contributi in conto esercizio l'ammontare complessivo del credito riconosciuto, mentre il relativo credito è stato iscritto nell'attivo circolante e ridotto delle compensazioni effettuate sino al 31.12.2023: il credito è stato completamente utilizzato nel corso del 2023. Come da indicazioni dell'AdE il credito di imposta non ha rilevanza fiscale ai fini IRES, IRAP e art 96.

CREDITO DI IMPOSTA GSE

INCENTIVO GSE di cui al DM 16.02.2016 "incentivi per la produzione di energia termica" contributo di **euro 20.172,80** concesso a fronte installazione di collettori solari termici sull'immobile di via Gorizia 26 per un investimento complessivo di euro 58.100,00 realizzato nell'anno 2022. La prima tranche è stata erogata nel corso del 2023, mentre la seconda di egual misura nel 2024. La natura dell'incentivo è di contributo in conto impianto senza ritenuta 4% fuori campo iva (assenza sinallagma) -come specificamente indicato nella guida del Gse - e come tale è stato rilevato nel bilancio 2022 a diretta riduzione dell'investimento. Nel bilancio, nei crediti verso altri entro l'esercizio compare la voce di euro 9.995,00, pari al contributo che sarà incassato nel 2024

Credito d'imposta beni strumentali

Nell'attivo non sono presenti tali crediti di imposta.

Crediti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i crediti tributari compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra i crediti e debiti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi) è avvenuta in virtù di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente ed è stata regolata mediante un unico pagamento.

A) Crediti tributari compensati	Importi a inizio esercizio	Importi compensati	altri crediti sorti nell'esercizio	Importi a fine esercizio
Acconto IRES	0	0	95.868	95.868
Ritenuta d'acconto interessi attivi	0	0	1.169	1.169
Acconto IRAP	0	0	4.393	4.393
Superbonus (110%)(quota con sconto in fattura a riduzione Immobili Civili patrimonio – altrimenti detrazione)	0	697.554,00 €	61.878	61.878 €

Erario IVA	217.597	217.597	131.736	131.736
Detrazioni 65%-60%-90%-75%	34.471	4360	0	30.111
Crediti di imposta Energia	68.843	131.713	62.870	0

Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Interessi di mora

Non vi è stata la necessità di contabilizzarli.

Composizione dei crediti.

Di seguito un dettaglio della composizione dei crediti:

I **crediti verso clienti** pari ad euro 100.566 al 31/12/2023 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci canoni e spese gestione	31.782
Crediti v/soci per conguaglio spese gestione	84.062
Fondo svalutazione crediti tassato	-15.278
Totale	100.566

I **crediti tributari** vengono elencati nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo
Iva c/erario a nuovo	232.372
Ires in acconto	95.868
Irap in acconto	4.393
Imposta sost TFR	110
Credito riqualific.energetica 65%	5.459
Credito imposta energia e gas	0
Detrazione 75% Barriere Architettoniche	6.750
Detrazione 60% Bonus facciate	17.903
Detrazione 110%	61.878
Ritenute	1.169
Totale	425.903

I crediti verso altri, al 31/12/2023, pari a Euro 11.612 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/GSE contributo solare termico	9995
Inail	367
Depositi cauzionali utenze	652
Acconti a fornitori	598
Totale	11.612

ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'importo totale delle Attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.III per un importo complessivo di euro 1.350.000.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.III ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -550.000. Alla data di chiusura dell'esercizio, la società detiene:

- - altri titoli

I titoli in esame sono stati valutati al costo specifico di acquisto, metodo che ha i presupposti per stabiliti dall'OIC per essere utilizzato. I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Partecipazioni

Non vi sono partecipazioni nel presente bilancio. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Altri titoli

Nella sottoclasse C.III sono iscritti titoli per euro 1.350.000.

I titoli in esame (Polizze a capitalizzazione garantita iscritte nel circolante in quanto investimento in liquidità) sono stati valutati al costo specifico di acquisto, metodo che ha i presupposti per stabiliti dall'OIC per essere utilizzato. I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 224.423, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -30.459.

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 ammontano a euro 5.203.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -5.741. La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Interessi attivi su certificati di deposito e conto corrente	547
Costi di competenza 2023	4.656

Disaggi e costi transazione

Poiché, in applicazione dell'art. 2435-bis c.8, la società non applica il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei debiti, la sottoclasse dell'attivo "D - Ratei e risconti" accoglie anche i disaggi su prestiti e i costi di transazione iniziali sostenuti per ottenere finanziamenti.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I – Capitale
- II – Riserva da soprapprezzo delle azioni
- III – Riserve di rivalutazione
- IV – Riserva legale
- V – Riserve statutarie
- VI – Altre riserve, distintamente indicate
- VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
- IX – Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata
- X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 21.696.070 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 660.088.

Rinuncia al credito da parte del socio

Non vi sono state rinunce da parte dei soci.

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

ASSEGNAZIONE IMMOBILI/BENI AI SOCI

La società non ha ceduto e/o assegnato beni in proprietà ai soci.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

COMPOSIZIONE DELLE RISERVE

Si forniscono le seguenti informazioni sulle riserve con un dettaglio delle riserve di rivalutazione:

Riserve	Valore
Ris. riv. Monetaria ex legge 104/2020	1.661.709
Ris. riv. monet. ex L 27.12.19 n. 160	8.652.509
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	988.062
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	243.561
	11.545.841

Riserve composizione totale del PN	Valore

Riserva legale indivisibile	1.840.377
Riserva legale indivisibile L.904/77	812.886
Riserva straordinaria	4.098.815
Riserva da quote sociali	1.230
Riserva facoltativa disponibile	54.721
Riserva da ex fondi ammortamento	1.825.931
Riserva tassata disponibile	820.763
Ris. riv. Monetaria ex legge 104/2020	1.661.709
Ris. riv. monet. ex L 27.12.19 n. 160	8.652.509
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	988.062
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	243.561
	21.000.564

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 è stata iscritta nella sottoclasse "VI - Altre riserve" una Riserva da arrotondamento pari a euro -1.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio. Nel rispetto del criterio di classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti per rischi ed oneri relativi all'**attività caratteristica e accessoria** sono iscritti fra le voci della classe B del Conto economico diverse dalle voci B.12 e B.13, gli accantonamenti per rischi ed oneri relativi all'**attività finanziaria** sono iscritti nella classe C o D del Conto economico, gli accantonamenti di competenza dell'esercizio in esame a fondi rischi **diversi** da quelli summenzionati, sono stati iscritti nella voce B.12, ed alla voce B.13. Nel presente bilancio, i Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a euro 178.470 e, rispetto all'esercizio precedente, non si evidenzia alcuna variazione. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2023 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Altri Fondi

La classe del passivo "B - Fondi per rischi e oneri" comprende l'importo di euro 178.470 relativo ad Altri fondi per rischi ed oneri quali manutenzioni cicliche programmate sugli immobili di proprietà

Ecceденza fondi

Non ve ne sono

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda,

Si evidenzia che:

- a. nella classe C del passivo sono state rilevate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 78.021;

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 9.246. Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 78.021 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in diminuzione di euro -10.170.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte. Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi. Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo. A norma dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C., si evidenziano di seguito i debiti verso fornitori compensati con crediti della stessa natura come ammesso dalle disposizioni legali e/o contrattuali (art. 1241 - 1252 c.c.). Non vi sono debiti soggetti a condizione sospensiva. L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 19.150.787.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -577.579.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.) PRESTITO SOCIALE DEI SOCI DELLA COOPERATIVA

Il saldo dei Presiti Sociali al 31/12/2023 è pari a euro 17.385.037 con una dimiuzione rispetto al 2022 pari ad € 458.007. La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno. L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205. La legge e la Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari. Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio. Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio. Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia. Il limite di raccolta individuale per ogni socio nel 2023 pienamente rispettato dalla cooperativa è di € 76.163,77. Alla data del 31 dicembre 2023, la situazione è la seguente quanto ai limiti patrimoniali di raccolta:

PATRIMONIO NETTO		
A	Capitale sociale	17.022
C	III. Riserva di rivalutazione	11.545.840
D	IV. Riserva legale	2.653.263
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	6.801.460
K	IX. Utile d'esercizio (97% di 678.485)	658.130
M	Totale patrimonio netto	21.675.715
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	65.027.146

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 17.385.037, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e alla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore. La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria, La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

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

La Banca d'Italia chiarisce che: "Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società".

Se consideriamo tutto il prestito sociale a breve termine il conteggio è il seguente:

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		21.675.715
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	78.021	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	24.189	
12	Debiti tributari	-	

14	Altri debiti	1.040.375		
	Totale debiti medio/lunghi		1.321.055	
A	Totale Pat + Dm/I		22.996.770	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	720		
	II - Materiali	38.862.703		
	III - Finanziarie	144.525		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	52.985		
B	Totale AI		39.060.933	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,59	<1

Per identificare un dato più allineato alla realtà del prestito sociale quale debito quasi totalmente a lungo termine occorre analizzare il suo andamento storico e determinare attraverso questi dati, quanta parte del prestito possa essere considerata a breve termine e quanto a lungo termine

PRESTITO SOCIALE	AMMONTARE	INCREMENTO/DECREMENTO
2014	15.921.307,24 €	
2015	15.955.772,69 €	0,22%
2016	16.410.047,08 €	2,85%
2017	16.672.955,97 €	1,60%
2018	16.322.409,27 €	-2,10%
2019	16.779.007,53 €	2,80%
2020	17.334.189,93 €	3,31%
2021	18.021.826,35 €	3,97%
2022	17.843.043,87 €	-0,99%
2023	17.385.036,65 €	-2,57%

I dati di cui sopra evidenziano chiaramente come nel breve termine possa essere considerato più che prudenziale valutare che il 5% del prestito possa essere annoverato come debito a breve termine (e quindi escluso dall'indice di struttura) e il 95% a lungo termine: il conteggio mostra il perfetto equilibrio tra investimenti e fonti di finanziamento e dunque un indice di struttura finanziaria superiore a 1:

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		21.675.715
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	78.021	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	24.189	
12	Debiti tributari	-	
14	Altri debiti (Prestito al 95%)	16.686.907	
	Totale debiti medio/lunghi		16.967.587
A	Totale Pat + Dm/I		38.643.302
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	720	

II - Materiali	38.862.703		
III - Finanziarie	144.525		
Crediti esigibili oltre l'esercizio	52.985		
B Totale AI		39.060.933	
C Indice di struttura finanziaria	A / B	1,01	>1

Cenni relativi alle norme e modalità di raccolta del prestito sociale

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

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

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

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 dal 1° gennaio 2016 il limite è di euro 76.163,77
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche soggiacciono ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26%, applicata a titolo d'imposta: purtroppo ad oggi non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale per la tassazione in capo ai soci, permanendo invece tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro. La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto un limite alla deducibilità degli interessi passivi corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%". In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche. Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 139.438 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore.

Composizione dei debiti

I debiti verso fornitori sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Debiti per fatture ricevute	108.956
Debiti per fatture da ricevere	222.354
Totale	331.310

I debiti tributari vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
-------------	---------

Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	4.546,00
Debiti tributari per IRES dell'esercizio	87.889
Debiti tributari per R.A.su prestito	42.093
Ritenute IRPEF personale	4.910
Totale	139.438

Gli **altri debiti** al 31/12/2023 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Soci c/conguaglio spese gestione	55.049
Debiti v/personale	16.179
Debiti v/terzi buono sostgno affitti	11.406
Soci c/cauzione negozi	35.594
Soci c/cauzione alloggi	1.004.781
Totale	1.123.009

Debiti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i debiti tributari compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra i debiti e crediti tributari è avvenuta sulla base di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente ed è stata regolata mediante un unico pagamento.

A) Debiti tributari compensati	Importi a inizio esercizio	Importi compensati o pagati	Nuovi Debiti sorti nell'esercizio	Importi a fine esercizio
Debito IRES	32.910	32.910	87.889	87.889
Debito IRAP	92	92	4.546	4.546
Altri debiti tributari	37.438	37.438	47.003	47.003

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

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni. Il debito verso l'istituto di credito per €168.058 (di cui € 143.869 entro 12 mesi) non supera cinque anni ed è un mutuo chirografario senza ipoteca ma garantito da pegni su titoli della cooperativa.

Moratoria mutui

la società non ha chiesto moratorie sui mutui.

Operazioni di ristrutturazione del debito

Non vi sono state operazioni di ristrutturazione del debito

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	168.058	168.058	18.982.729	19.150.787

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 ammontano a euro 22.308.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro -960.230.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per oneri differiti (stipendi)	16.081
Ratei passive utenze e vari	601
Risconti passivi vari	5.625
	22.308

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

La composizione dei ricavi è la seguente:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Canoni alloggi abitativi	1.022.261	994.186	28.075
Canni box pertinenziali	87.774	125.302	-37.528
Canoni 2° box	41.454	40.195	1.260
Canoni posti auto	3.908	7.982	-4.075
Canoni cantine	17.612	16.991	621
Canoni ascensori	34.532	35.048	-516
Canoni pannelli solari	35.214	35.576	-362
Affitti commerciali	60.263	50.501	9.762
Canone aggiuntivo (recuperi spese)	1.005.878	1.010.960	-5.082
Canone speciale (spese pluriennali)	210.176	216.626	-6.450
Totale	2.519.073	2.493.172	-14.294

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 2.519.073.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 92.536

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 62.870 e comprende:

Credito di imposta Energia ex D.lg 17 maggio 2022 n. 50/2022

La cooperativa ha usufruito del credito in esame. E' stato dato incarico ad una società specializzata per questo tipo di consulenze che ha formato un fascicolo completo con tutti gli elementi tecnici necessari ed ha determinato

un credito di imposta utilizzabile in compensazione con i debiti in F/24. Per ogni dettaglio si fa rinvio alla specifica tabella sotto:

CREDITO IMPOSTA ENERGIA E GAS	
CREDITO IMPOSTA GAS I TRIM 2023	53.320,90 €
CREDITO IMPOSTA ENERGIA I TRIM 2023	4.665,54 €
CREDITO IMPOSTA GAS II TRIM 2023	3.897,35 €
CREDITO IMPOSTA ENERGIA II TRIM 2023	985,87 €
TOTALE	62.869,66 €

Trattasi del credito di imposta per imprese non energivore e del credito di imposta per le imprese non gasivore.

Contributo in c/esercizio per credito d'imposta ricerca e sviluppo, innovazione 4.0 e design

Non vi sono stati tali contributi

Superbonus e altre detrazioni fiscali per interventi edilizi delle imprese – contributo in c/esercizio

In relazione al superbonus 110% ed agli altri bonus edilizi come già detto nella relativa sezione gli importi del credito di imposta determinati sono stati imputati direttamente a decurtazione dei valori dei cespiti. Per ogni dettaglio si fa rinvio alla specifica tabella nella relativa sezione della presente nella nota integrativa.

Contributi c/impianti - GSE Pannelli solari termici

Nell'esercizio 2023 non è stato percepito questo contributo in quanto non attuato il corrispondente investimento.

Contributi c/impianti - cred. imposta beni strumentali nuovi L. 178/20

Non ci sono contributi in c/impianti e non è stato determinato il credito di imposta per beni strumentali nuovi

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

In particolare, la voce B.7 comprende anche gli accantonamenti

Costi: effetti crisi materie prime/energia

Si dà evidenza del fatto che per l'esercizio in commento i costi di produzione, con particolare riferimento alle utenze energetiche, in primis riferite alla fornitura di gas naturale, hanno conosciuto una progressiva riduzione rispetto al dato rilevato nel precedente esercizio, pur rimanendo sopra i livelli conosciuti negli anni precedenti. Per mitigare l'effetto di tale aumento è stata attivata la pratica per l'ottenimento del credito di imposta che il governo ha stabilito per le imprese non energivore/gasivore per il I e II trimestre dell'anno, con lo scopo di mitigare l'impatto degli aumenti. Il credito che si è ottenuto è stato di € 62.870. Il credito di imposta è stato interamente compensato con i tributi erariali ed i contributi che la cooperativa ha dovuto pagare nel corso dell'anno 2023

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.669.531.

La composizione dei costi dei servizi e degli altri oneri diversi di gestione è la seguente:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
-------------	------------	------------	------------

Metano	398.246	564.655	-166.409
Condizioni centrali termiche	14.239	15.417	-1.178
Acqua potabile	86.087	83.005	3.082
Conduzione acqua calda	22.708	32.770	-10.062
Spese per luce e forza motrice	69.987	49.609	20.378
Spese per pulizie stabili	87.988	84.453	3.535
Spese per pulizie uffici	3.473	3.293	180
Spese per fosse biologiche/disinfestazioni	12.770	14.920	-2.150
Manut. e riparaz. Immobili a carico soci	57.736	58.364	-628
Manut. Coperte da assicurazioni	38.576	47.751	-9.175
Manutenzione Casetta dell'Acqua/conduzione acqua calda/autoclave	32.847	45.000	-12.153
Spese manuten. Ascensori	49.709	41.611	8.098
Spese manuten. Montascale	3.611	2.552	1.059
Spese manuten. Straord. Ascensori	1.230	16.690	-15.460
Manutenzione stabili a carico coop	138.291	100.262	38.029
Altre manutenzioni ordinarie	1.150	2.250	-1.100
Assicurazioni stabili	53.420	49.893	3.527
Spese telefoniche	2509	920	1.589
Spese telefoniche cellulare	1.321	1.304	17
Spese postali	1429	887	542
Spese e commissioni bancarie	3.852	4.269	-417
Consulenze tecniche	45.438	47.176	-1.738
Consulenze legali	4.074	4.594	-520
Consulenze Amministrative, fiscali e societarie	21.509	18.803	2.706
Elabor. dati e consul. Amminis.	4.490	3.828	662
Revisioni e certificazioni	12.120	11.873	247
Collegio Sindacale	14.560	14.560	0
Manutenzione macchine e mobili uff.	6.440	5.720	720
Manutenzione e assistenza pgms	3.131	3.285	-154
Altre assicurazioni	3.558	3.421	137
Spese di rappresentanza	9.179	10.892	-1.713
Viaggi	825	482	343
Totale	1.206.503	1.311.739	-138.006

Gli altri oneri diversi di gestione sono così composti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Contributi associativi	9.500	9.500	0
Contributo revisione	1.961	1.963	-2
TARSU	555	567	-12
IMU	30.195	23.429	6.766
Tasse cc.gg e vidimazioni	467	270	197
Imposta di registro	739	200	539
Imposte e tasse diverse	486	472	14

Elargizioni a Enti/istituz.	1.800	4.380	-2.580
Minusvalenze	13859	0	13.859
Sopravvenienze passive	3.417	17.619	-14.202
Multe e sanzioni	2.789	2.725	64
Perdite su crediti deducibili	0	0	0
Costi indeducibili	0	139	-139
Totale	65.768	61.264	4.504

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

Nel corso dell'esercizio vi sono stati un totale di € 84.278 di ricavi di natura straordinaria e/o eccezionale di cui diremo nel dettaglio nella tabella che segue:

Voce di ricavo	Importo	Natura
Contributi in c/esercizio consumo energia	62.870	erogazione straordinaria
rimborsi assicurativi	21.408	erogazione straordinaria
Totale	84.278	

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce B/C del Conto economico, un importo di € 17.276 di oneri straordinari come diremo nella tabella che segue

Voce di costo	Importo	Natura
Minusvalenze patrimoniali	13.859	cessioni straordinarie con perdite
sopravv. passive varie	3.417	uscite straordinarie
Totale	17.276	

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

Imposte dirette

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

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento;
- le eventuali imposte relative ad esercizi precedenti derivanti
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle eventuali variazioni delle aliquote intervenute nell'esercizio.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

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.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio non vi sono differenze temporanee e le condizioni necessarie per la rilevazione della fiscalità differita e/o anticipata.

Di seguito lo schema del calcolo delle imposte sul risultato di esercizio

CALCOLO DELL'IRES

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte al lordo IRAP	766.374	
Onere fiscale teorico (%)	24%	183.930
Variazioni in aumento		
Reddito degli immobili non strumentali	1.022.891	
Spese riferiti agli immobili non strumentali	1.284.821	
Imposta Comunale sugli immobili	30.195	
Erogazioni liberali e rappresentanza	10.979	
Sopravvenienze passive	2.789	
Ammortamenti non deducibili	124.433	
Accantonamento fondo svalutazione crediti	15000	
Interessi passivi non deducibili	10.488	
Altre variazioni in aumento	766	
Variazione 10% del 30% riserva legale	22.991	
IRAP	4.546	
Totale	2.529.899	
Variazioni in diminuzione		
Proventi degli immobili non strumentali	-1.203.401	
Recupero spese riferiti agli immobili non strumentali	-1.019.801	

Utile esente cooperative a mutualità prevalente	-459.824	
Credito di imposta Energia e Gas	-62.870	
Spese di rappresentanza	-6.472	
Deduzione Legge 388/2000 art. 2, comma 5	-166.182	
100% imu imm strum	-11.519	
Totale	-2.930.069	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imponibile fiscale	366.204	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		87.889

Irapp determinata solo con il metodo istituzionale in quanto la % dell'attività commerciale rispetto a quella istituzionale non significativa (2,64%)

Base imponibile IRAP COOP.EDILIZIE	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	124.555
Reddito imponibile lordo IRAP	124.555
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netta IRAP	116.555
IRAP ad aliquota ordinaria	3,9%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	4.546

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Sulla base del c.d. "principio di derivazione rafforzata" di cui all'art. 83, comma 1, del T.U.I.R., che dà rilevanza fiscale alla rappresentazione contabile dei componenti reddituali e patrimoniali in base al criterio della prevalenza della sostanza sulla forma previsto dai principi contabili nazionali, la società ha applicato alcune disposizioni previste per i soggetti IAS-adopter, meglio individuate dal D.M. 3 agosto 2017 (di seguito D.M.).

In particolare, nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio stanziate in bilancio:

- si sono disapplicate le regole contenute nell'art. 109, commi 1 e 2, del T.U.I.R.; in questo modo l'individuazione della competenza fiscale dei componenti reddituali è stata integralmente affidata alle regole contabili correttamente applicate, inoltre la certezza nell'esistenza e la determinabilità oggettiva dei relativi importi sono stati riscontrati sulla base dei criteri fissati dai principi contabili adottati dall'impresa, fatte salve le disposizioni del D.M. che evitano la deduzione generalizzata di costi ancora incerti o comunque stimati;
- i criteri contabili adottati non hanno generato doppie deduzioni o doppie imposizioni;
- ai fini IRAP, i componenti imputati direttamente a patrimonio netto hanno rilevato alla stregua di quelli iscritti a Conto economico ed aventi medesima natura;
- la deducibilità fiscale degli accantonamenti iscritti in bilancio ai sensi del principio contabile OIC 31, laddove, ancorché classificati in voci ordinarie di costo, sono stati trattati in osservanza del disposto di cui all'art. 107, commi da 1 a 3, del T.U.I.R.;
- il concetto di strumentalità dell'immobile, da cui dipende la deducibilità degli ammortamenti stanziati in bilancio, è rimasto ancorato alle disposizioni dell'art. 43 del T.U.I.R.;

Pertanto, le imposte correnti imputate a bilancio alla voce 20 a) per complessivi euro 92.435 non risentono della mancata imputazione a Conto economico degli ammortamenti.

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico,

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2023, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata (art. 2427 c. 1 n. 22-sexies C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497- bis c. 4 C.C.)
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Informazioni relative alle cooperative (artt. 2513, 2528, 2545, 2545-sexies C.C.)
- Informazioni relative a start-up, anche a vocazione sociale, e PMI innovative
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	3
Altri dipendenti	2
Totale Dipendenti	5

Rapporti di collaborazione organizzata dal committente

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati, sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente, disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Sindaci
Compensi	14.560

Gli amministratori non percepiscono compensi. La seguente tabella illustra la composizione dei compensi stabiliti per il Collegio Sindacale e la società di revisione nominata ex legge 59/1992 e Dl 39/2010

Tipologia di compensi	importi
Revisione legale dei conti	4.000
Attività di vigilanza del collegio sindacale	14.560
Altra attività diversa dalla revisione legale	6.159
totale corrispettivi Collegio Sindacale e società di revisione	24.719

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni

La società non ha impegni al di fuori di quanto indicato in bilancio.

Garanzie

Le uniche garanzie presenti relative al pegno di 144.525 sui titoli per il finanziamento bancario concesso con CREVAL sono già stati indicati nella relativa sezione della presente nota integrativa. Non vi sono altre garanzie al di fuori dei dati di bilancio.

Passività potenziali

Non sono rilevabili passività potenziali diverse ed aggiuntive rispetto a quelle già indicate in bilancio.

	Importo
Garanzie	144.525

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate. Tutte le operazioni con le parti correlate sono state effettuate a condizioni, valori e regole di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa né quelli degni di essere recepiti nei valori di bilancio e neppure quelli non in grado di esserlo.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

La società non ha aderito a nessun bilancio consolidato non ricorrendone i presupposti

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)**

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)**

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Informazioni relative alle cooperative

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente, come si evidenzia nei requisiti esposti nei paragrafi che seguono.

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Gli amministratori e i sindaci documentano la condizione di prevalenza di cui al precedente articolo nella nota integrativa al bilancio, evidenziando contabilmente i seguenti parametri: a) i ricavi dalle vendite dei beni e dalle prestazioni di servizi verso i soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo [2425](#), primo comma, punto A1 (riepilogo per vari anni);

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)	
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE

		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2014	1.844.244	100%	1.785.695	97%	58.549	3%
ESERCIZIO	2015	1.909.564	100%	1.845.427	97%	64.137	3%
ESERCIZIO	2016	1.987.737	100%	1.933.542	97%	54.195	3%
ESERCIZIO	2017	2.057.139	100%	2.003.528	97%	53.611	3%
ESERCIZIO	2018	2.379.772	100%	2.318.835	97%	60.937	3%
ESERCIZIO	2019	2.297.833	100%	2.231.982	97%	65.851	3%
ESERCIZIO	2020	2.240.837	100%	2.177.041	97%	63.796	3%
ESERCIZIO	2021	2.340.999	100%	2.280.160	97%	60.838	3%
ESERCIZIO	2022	2.493.170	100%	2.421.781	97%	71.389	3%
ESERCIZIO	2023	2.519.073	100%	2.446.615	97%	72.457	3%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Gli amministratori dichiarano che le ammissioni dei soci nel corso del 2023 sono state fatte con deliberazione degli amministratori su domanda dell'interessato. La deliberazione di ammissione è stata comunicata agli interessati e annotata a cura degli amministratori nel libro dei soci. I nuovi soci hanno versato, oltre l'importo della quota o delle azioni, il soprapprezzo eventualmente determinato dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio su proposta dagli amministratori.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

Si dichiara che gli amministratori della società, in occasione della approvazione del bilancio di esercizio hanno indicato in calce alla presente nota integrativa dettagliatamente e specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si dichiara inoltre che, nell'esercizio 2023, i requisiti statutari ex art. 2514 sono stati tutti rispettati ed osservati.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La cooperativa non ha attribuito ristorni ai soci, la presente informativa vale ai sensi dell'art. 2545 sexies cc. Si dichiara inoltre che, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

1. il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
2. il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai Soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
3. il divieto di distribuire le riserve fra i Soci cooperatori;
4. l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della Società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

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

Ricerca e sviluppo

La cooperativa non ha effettuato nessuna attività di ricerca e sviluppo.

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

La cooperativa nel corso dell'esercizio al di la dei contributi e bonus edilizi già ampiamente commentati nei paragrafi che precedono non ha ricevuto altri contributi.

Evidenziamo il contributo IRAP covid presente sul sito del registro Nazionale degli aiuti di Stato:

NUMERO DI RIFERIMENTO DELLA MISURA DI AIUTO	SA.58159
CODICE RNA (CAR)	19754
TITOLO MISURA	esenzioni fiscali e crediti d'imposta adottati a seguito della crisi economica causata dall'epidemia di COVID-19 [con modifiche derivanti dalla decisione SA. 62668 e dalla decisione C(2022) 171 final su SA 101076)
TIPO MISURA	Regime di aiuti
NORMA MISURA	DL n. 34/2020 - misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da covid 19 (GU 128 del 19/5/2020) conv. con modifiche in legge 17/7/2020 n. 77 (GU 180 del 18/7/2020)
AUTORITA' CONCEDENTE	agenzia delle entrate
IDENTIFICATIVO MISURA ATTUATIVA	53915
TITOLO MISURA ATTUATIVA	Disposizioni in materia di versamento dell'IRAP
ENTE COMPETENTE	Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze - Direzione Rapporti fiscali europei e internazionali
BASE GIURIDICA MISURA ATTUATIVA	decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni in legge 17 luglio 2020, n. 77, recante: «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19» ART. 24.
COR	11166426
TITOLO PROGETTO	Disposizioni in materia di versamento dell'IRAP
DESCRIZIONE PROGETTO	Disposizioni in materia di versamento dell'IRAP
LINK PROGETTO	-
DATA CONCESSIONE	31/03/2023
ATTO DI CONCESSIONE	
LINK ATTO DI CONCESSIONE	-
DENOMINAZIONE	COOPERATIVA EDIFICATRICE LA FAMIGLIA - SOCIETA' COOPERATIVA
CODICE FISCALE	03062640150
DIMENSIONE	PMI
REGIONE	Lombardia
Elemento di aiuto	
TIPO PROCEDIMENTO	Notifica
REGOLAMENTO/COMUNICAZIONE	TF COVID-19 - Sezione 3.1 della Comunicazione della Commissione del 19.03.2020 C(2020) 1863 final e ss. mm.ii
OBIETTIVO	Rimedio a un grave turbamento dell'economia
SETTORI DI ATTIVITA'	F.41.1
SOGGETTO INTERMEDIARIO (ARTT. 16 e 21) – (1) Intermediario Finanziario; (2) Entità Delegata	
Strumenti di aiuto	
STRUMENTO	Agevolazione fiscale o esenzione fiscale
ELEMENTO DI AIUTO	€ 2.075,00
IMPORTO NOMINALE	€ 2.075,00

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 678.485 , come segue:

- il 3% al fondo di mutualità per € 20.355
- il 30% alla riserva legale per € 203.546
- la restante parte al fondo di mutualità indivisibile ex art. 12 legge 904/77 per € 454.584

Di seguito si riportano ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Elenco rivalutazioni effettuate

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni materiali	Rivalutazioni di legge				Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
Fabbricati	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709	Nessuna	12.725.728

Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2023

Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:

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

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione L. 576/75	243.561
Riserva da rivalutazione L. 72/1983	988.062

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società ma concorrono a formare il reddito imponibile dei soci.

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione franca di imposta L. 160/2019	8.652.509
Riserva da rivalutazione franca di imposta l. 104/2020	1.661.709
Riserva legale	2.653.263
Riserva straordinaria e legge 904/77	6.801.460

Riserve incorporate nel capitale sociale

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

Nota integrativa, parte finale

Grazie a tutti.

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Roberto Barani

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto CESARE MEREGALLI, legale rappresentante dello studio professionale incaricato di depositare il bilancio della società, ai sensi dell'art 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforma all'originale depositato presso la società

CESARE MEREGALLI