

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA FAMIGLIA - SOCIETA COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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	16.141 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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.315	2.528
II - Immobilizzazioni materiali	38.388.802	37.579.663
Totale immobilizzazioni (B)	38.390.117	37.582.191
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	60	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	519.228	196.456
esigibili oltre l'esercizio successivo	938.316	1.052.633
Totale crediti	1.457.544	1.249.089
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.900.000	2.213.953
IV - Disponibilità liquide	254.882	873.871
Totale attivo circolante (C)	3.612.486	4.336.913
D) Ratei e risconti	10.944	6.564
Totale attivo	42.013.547	41.925.668
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	16.141	15.703
III - Riserve di rivalutazione	11.545.840	11.545.840
IV - Riserva legale	2.459.827	2.209.417
VI - Altre riserve	6.369.388	5.810.006
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	644.786	834.701
Totale patrimonio netto	21.035.982	20.415.667
B) Fondi per rischi e oneri	178.470	178.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	88.191	76.352
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.511.157	18.851.724
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.217.209	1.333.243
Totale debiti	19.728.366	20.184.967
E) Ratei e risconti	982.538	1.070.212
Totale passivo	42.013.547	41.925.668

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.493.170	2.340.999
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	82.903	-
altri	75.224	139.256
Totale altri ricavi e proventi	158.127	139.256
Totale valore della produzione	2.651.297	2.480.255
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.504	4.777
7) per servizi	1.311.739	1.007.256
8) per godimento di beni di terzi	6.486	6.069
9) per il personale		
a) salari e stipendi	121.730	120.362
b) oneri sociali	34.369	33.947
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	16.319	11.668
c) trattamento di fine rapporto	15.588	10.902
e) altri costi	731	766
Totale costi per il personale	172.418	165.977
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	194.474	154.430
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.214	1.328
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	193.260	153.102
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	1.571
Totale ammortamenti e svalutazioni	194.474	156.001
14) oneri diversi di gestione	61.264	62.143
Totale costi della produzione	1.750.885	1.402.223
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	900.412	1.078.032
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	6.616	14.039
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	6.616	14.039
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	549	544
Totale proventi diversi dai precedenti	549	544
Totale altri proventi finanziari	7.165	14.583
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	157.475	184.039
Totale interessi e altri oneri finanziari	157.475	184.039
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(150.310)	(169.456)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	750.102	908.576
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	105.316	73.875
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	105.316	73.875
21) Utile (perdita) dell'esercizio	644.786	834.701

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

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, 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 non verranno adottati 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 società 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.

Continuità aziendale

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, tenuto conto del contesto economico-finanziario domestico e globale che nel corso dell'anno 2022 è stato influenzato dalla guerra russo-ucraina, dallo shock dei prezzi dell'energia e delle

materie prime, dai cambiamenti climatici e dall'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi rilevanti tali da rendere incerta la continuità della cooperativa, considerando soprattutto 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 e finanziario annuale. La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio dell'andamento storico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa.

A valle 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:

- a) soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- b) 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 31/12/2022.

Da ultimo si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la società ha 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.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico

La struttura dello stato patrimoniale e del conto economico sono le seguenti:

- 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/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le 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. oltre che i commenti generali riferiti alla gestione.

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 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.

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 nel 2021. Nel 2022 non vi sono stati ulteriori cambiamenti. In particolare per i cambiamenti adottati nel 2021 segnaliamo quanto segue:

- **ristrutturazioni interne appartamenti:** dall'anno corrente 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 2022 (iscritta tra gli Impianti), oggetto di ammortamento sistematico con aliquota del 5% (pari a 20 anni) che rifletta il turnover medio dei soci e conseguentemente la tempistica media di rifacimento completo dell'impiantistica di un alloggio (20 anni).
- **ristrutturazione - bonus facciate 60%:** tali spese come lo scorso anno sono state capitalizzate sugli immobili interessati (via gorizia 17), al netto dello sconto concesso in fattura pari al 60% dell'imponibile della spesa.
- **riqualificazione energetica - bonus 110%:** tali interventi di riqualificazione come lo scorso anno 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.
- **Detrazione 75% superamento barriere architettoniche:** come indicato dall'OIC il relativo Bonus è stato appostato 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.

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

Nel 2022 non sono state effettuate riclassificazioni di voci di bilancio tali da comportare un riallineamento dell'anno precedente ai fini della comparabilità dei dati.

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

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 estera come evidenzia la taella sotto riportata, pertanto la voce C17 bis del conto economico non contiene importi.

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 è stata convocata nei termini di legge

ALTRE INFORMAZIONI E COMMENTI AL BILANCIO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 quota ammortamenti per il 2022 è stata di € 5.272,00 per le autoclavi, di € 13.572,00 per le centrali termiche, entrambi i valori a carico della Società.

In questo esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, si è verificato un aumento sconsiderato del costo del gas metano: circa il 70% rispetto all'anno precedente.

La Società ha subito applicato tutte le normative emanate dai vari Governi: riduzione di un'ora del funzionamento delle centrali termiche, accensione ritardata per 15 giorni rispetto alla data degli anni precedenti, ma al momento della valutazione dei costi totali si è avuta una spesa esagerata che la Società avrebbe dovuto richiedere ai Soci, suddividendola in base alla quota fissa ed in base ai consumi.

Sempre usufruendo dei vari decreti governativi la Società incaricando una Società di consulenza è riuscita ad ottenere al netto dei pagamenti a questa Società, circa € 70.000,00 che verranno incassati mediante credito d'imposta sui pagamenti F24. Questi € 70.712,88 verranno utilizzati per abbattere parte del costo del gas.

Nonostante questa riduzione dovuta ai decreti governativi, la spesa che avremmo dovuto richiedere ai Soci sarebbe stata ancora molto elevata, pertanto il Consiglio di Amministrazione ha deciso di intervenire accollandosi un'ulteriore parte di questi costi. Il Consiglio di Amministrazione ha deciso così di accollarsi ulteriori € 96.973,34.

Pertanto, la parte che andremo a richiedere ai Soci sarà di € 40.881,40, invece di € 208.567,62 se non ci fossero stati i due interventi a ridurre i costi del metano e della conduzione.

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 è stata richiesta la prima quota del conguaglio che avevamo previsto 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 € 27.254,84 che verrà richiesto ai Soci in due rate (luglio/ottobre).

Attività caratteristica

Come avrete potuto notare, nel 2022 e in questi 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 del Governo, potendo usufruire del bonus facciate 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, sono state sostituite integralmente le coperture, con un isolamento di 20 cm., è stato posato un cappotto termico su tutto l'involucro disperdente dello spessore di 15 cm., mentre sui balconi è stato posato un isolamento ad alta prestazione di ridotto spessore (7 cm). Sono stati posti serramenti in alluminio a triplo vetro, sono state sostituite le porte blindate di accesso agli appartamenti e sono state installate delle schermature solari per ridurre il surriscaldamento estivo nei locali. La classe energetica pre-intervento era al 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.

Il costo complessivo dell'intervento realizzato per entrambe le palazzine è pari a € 3.529.402,15, corrispondente a un costo ipotetico per appartamento di € 80.213,69.

Usufruendo dei vari bonus, ai Soci assegnatari verrà invece richiesto un rimborso di circa 12/13 mila euro in 10 anni con interesse che verrà definito dal Consiglio di Amministrazione in una delle prossime riunioni.

Saremo più precisi nel momento in cui organizzeremo una riunione con tutti i Soci interessati all'operazione.

Oltre alla ristrutturazione delle palazzine di via Gorizia 26, anche nel 2022 la Società ha prestato la necessaria attenzione 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 154 di cui 8 da 1,5 locali; n 107 da 2 locali; n 17 da 2,5 locali; n 22 da 3 locali.

Nel 2022 sono stati ristrutturati 10 appartamenti di cui n. 7 da 2 locali; n. 1 da 2,5 locali e 2 da 3 locali per un totale di nr. 164 appartamenti.

Analisi tecnica del bilancio

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società. Gli indicatori di risultato presi in esame sono prettamente indicatori finanziari ed economici. Con il termine "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	2.493.170
Produzione interna	(0)
Altri ricavi e proventi	158.127
Valore della produzione operativa	2.651.297
Costi esterni operativi	(1.322.729)
Valore aggiunto *	1.328.568
Costi del personale	(172.418)
Oneri diversi di gestione tipici	(61.264)
Costo della produzione operativa	(1.556.411)
Margine operativo lordo	1.094.886
Ammortamenti e accantonamenti	(194.474)
Margine operativo netto	900.412
Risultato dell'area finanziaria	(150.310)
Risultato corrente	750.102
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)
Componenti straordinari	(0)
Risultato ante imposte	750.102
Imposte sul reddito	(105.316)
Risultato netto	644.786

Indici economici

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

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
ROE - (Return on Equity)	3,07%	4,09%
ROI - (Return on Investment)	2,35%	2,86%
ROA - (Return on Assets)	2,14%	2,57%
ROS - (Return on Sales)	36,12%	46,05%

ROE - (Return on Equity) L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE*. Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti/soci (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni caratteristica, accessoria, finanziaria e tributaria.

ROI - (Return on Investment)

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

ROA - (Return on Assets)

Il *ROA* indica la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività.

ROS - (Return on Sales)

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del margine operativo netto sui ricavi. In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

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	1.315	Capitale sociale	16.141
Imm. materiali	38.388.802	Riserve	21.019.841
Imm. finanziarie	938.317		
Attivo fisso	39.328.434	Mezzi propri	21.035.982
Magazzino	7.769		
Liquidità differite	2.422.462		
Liquidità immediate	254.882		
Attivo corrente	2.685.113	Passività consolidate	1.483.870
		Passività correnti	19.493.696
Capitale investito	42.013.547	Capitale di finanziamento	42.013.548

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	31/12/2022	31/12/2021
Margine di struttura	-18.292.452	-18.219.153
Autocopertura del capitale fisso	0,53	0,53
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	-16.808.582	-16.631.089
Indice di copertura del capitale fisso	0,57	0,57

Il Margine di struttura è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra: Mezzi propri – Attivo fisso

L' Autocopertura del capitale fisso si calcola con il rapporto di correlazione tra: Mezzi propri/Attivo fisso

Il Capitale circolante netto di medio e lungo periodo è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra: (Mezzi propri + Passività consolidate) – Attivo fisso

L' Indice di copertura del capitale fisso si calcola con il rapporto di correlazione tra: Mezzi propri + Passività consolidate/Attivo fisso

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

Descrizione indice	31/12/2022	31/12/2021
Quoziente di indebitamento complessivo	1,00	1,05
Quoziente di indebitamento finanziario	0,91	0,96

Il Quoziente di indebitamento complessivo si calcola con il rapporto di correlazione tra: Passività consolidate + Passività correnti/Mezzi propri

Il Quoziente di indebitamento finanziario si calcola con il rapporto di correlazione tra: Passività di finanziamento /Mezzi propri.

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite). 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	31/12/2022	31/12/2021
Margine di disponibilità	-16.808.583	-16.631.089
Quoziente di disponibilità	0,14	0,17
Margine di tesoreria	-16.816.352	-16.636.128
Quoziente di tesoreria	0,14	0,16

Il Margine di disponibilità è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra: Attivo corrente – Passività correnti

Il Quoziente di disponibilità si calcola con il rapporto di correlazione tra: Attivo corrente/Attivo corrente

Il Margine di tesoreria è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra: (Liquidità differite + Liquidità immediate) – Passività correnti

Il Quoziente di tesoreria si calcola con il rapporto di correlazione tra: (Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti

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 alcun rischio e, al contrario, 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, 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 LEGACCOOP

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 LEGACCOOP 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel 2023 continueranno le ristrutturazioni degli appartamenti disdetti dai vari Soci assegnatari. La nostra speranza è quella di poter iniziare le pratiche per la realizzazione delle nuove abitazioni.

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.

La rivalutazione dei fabbricati della Cooperativa 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	<i>Totale riserve da rivalutazioni monetarie</i>	<i>11.545.841</i>
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 avvale, è 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 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
GORIZIA	19	C6	6.808				6.808
		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	7.561.138
GORIZIA	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
			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
	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

Gli amministratori della Cooperativa attestano che i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non superano in nessun caso 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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

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 31/12/2022, 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 31/12/2022 è pari a euro 38.390.117.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 807.926.

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 (software);

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 1.315.

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** sono capitalizzati nel limite del valore recuperabile del bene e sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale per euro 1.315. Si riferiscono al costo del software gestionale e ammortizzati in 5 anni.

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 38.388.802.

In tale voce risultano iscritti:

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

L'eventuale 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 tutte rilevate al momento di trasferimento della relativa 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 stanziate 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.

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

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati. Non si è fatto ricorso all'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies della L. 126/2020, estesa all'esercizio 2021 dal comma 711, art. 1

della L.234/2021. Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento qualora l'investimento sia entrato in funzione nella seconda parte dell'anno.

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:

Bonus Facciate 60% - Edifici civili – Via Gorizia 26 Paderno Dugnano sconto in fattura	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	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

Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano	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

Detrazione 75% - Montascale Via Gorizia 60/2	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

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

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.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2022	38.390.117
Saldo al 31/12/2021	37.582.191
Variazioni	807.926

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	19.615	26.751.569	26.771.184
Rivalutazioni	-	12.725.728	12.725.728
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.087	1.897.634	1.914.721
Valore di bilancio	2.528	37.579.663	37.582.191
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	1.002.399	1.002.399
Ammortamento dell'esercizio	1.213	193.260	194.473
Totale variazioni	(1.213)	809.139	807.926
Valore di fine 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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e nell'esercizio precedente, ad alcuna rivalutazione 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". 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

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

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

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.

La cooperativa non ha immobilizzazioni finanziarie ne altri tipi di partecipazioni

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 31/12/2022 è pari a euro 3.612.486. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -724.427.

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 31/12/2022, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 60.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 60. Si tratta di un acconto ad un fornitore non transitato quindi a caonto economico.

CREDITI - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 1.457.544.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 208.455.

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 1.105.590, 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 5.282, che non è variato rispetto al precedente esercizio.

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

Nella voce C.II dell'attivo di Stato patrimoniale, non vi è tale tipo di credito

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 € 34.471 di cui € 4.359 entro 12 mesi si riferisce al credito di imposta per Bonus facciate, eliminazione barriere architettoniche e ecobonus del 65% come meglio indicato nella tabella di dettaglio sotto riportata. Detto credito tributario, iscritto per euro non è stato valutato al costo ammortizzato in quanto non ve ne sono i presupposti

il dettaglio degli interventi che hanno generato i bonus edilizi per i quali abbiamo ricevuto le fatture con lo sconto in fattura con le relative capitalizzazioni del residuo negli immobili sono stati i seguenti:

Dettaglio Bonus edilizi 2022

Bonus Facciate 60% - Edifici civili – Via Gorizia 26 Paderno Dugnano sconto in fattura	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	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

Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano	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

Detrazione 75% - Montascale Via Gorizia 60/2	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

Nel bilancio sono iscritti il credito di imposta consumo energia di cui al D.lg 50/2022 per originali € 82.903 (residuo compensabile al 31.12.2022 € 68.843) che la cooperativa ha determinato con l'ausilio di un consulente tecnico:

CREDITO IMPOSTA GAS II TRIM 2022	11.021,84 €
CREDITO IMPOSTA GAS III TRIM 2022	4.514,55 €
CREDITO IMPOSTA GAS IV TRIM 2022	64.240,66 €
CREDITO IMPOSTA ENERGIA IV TRIM 2022	3.125,68 €
TOTALE	82.902,73 €

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 GAS ACQUISTATO NEL SECONDO TRIMESTRE 2022 art. 4 d.l. 17/2022 - imprese non gasivore

CREDITO DI IMPOSTA GAS ACQUISTATO NEL TERZO TRIMESTRE 2022 art. 7 d.l. 115/2022 - imprese non gasivore

CREDITO DI IMPOSTA GAS ACQUISTATO AD OTTOBRE E NOVEMBRE 2022 art. 1 d.l. 144/2022 - imprese energivore e non energivore

CREDITO DI IMPOSTA GAS NATURALE ACQUISTATO A DICEMBRE 2022 art. 1 d.l. 176/2022 - imprese energivore e non energivore.

CREDITO DI IMPOSTA ENERGIA ELETTRICA ACQUISTATO AD OTTOBRE E NOVEMBRE 2022 art. 1 d.l. 144 /2022 - imprese energivore e non energivore.

CREDITO DI IMPOSTA ENERGIA ELETTRICA ACQUISTATO A DICEMBRE 2022 art. 1 d.l. 176/2022 - 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 31.12.2022. Come da indicazioni dell'AdE il credito di imposta non ha rilevanza fiscali ai fini IRES, IRAP e art 96.

La Cooperativa ha anche iscritto anche nel 2022 un credito verso il GSE per installazione pannelli solari nell'anno che si somma a quello ottenuto lo scorso esercizio. Anche questo credito verrà erogato finanziariamente in due tranche al 50% nel biennio 2023/2024. A bilancio l'ammontare complessivo iscritto entro i 12 mesi è di € 19.887 ed € 10.086 oltre l'esercizio.

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	Importi a fine esercizio
Acconto IRES	67.317,38 €	67.317,38 €	- €
Ritenuta d'acconto interessi attivi	695,25 €	695,25 €	- €
Acconto IRAP	4.301,00 €	4.301,00 €	- €
Contributo GSE (a riduzione Pannelli solari)	20.172,80 €	20.172,80 €	- €
Bonus facciate (60%) (a riduzione Immobili Civili patrimonio)	115.621,00 €	115.621,00 €	- €
Superbonus (110%) (a riduzione Immobili Civili patrimonio)	2.340.374,00 €	2.340.374,00 €	- €
Detrazione 75% montascale (a riduzione Impianti)	8.437,00 €	8.437,00 €	- €

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 sono stanziati non ricorrendone i presupposti.

La composizione dei principali crediti è la seguente:

I **crediti verso clienti** pari ad euro 1.160.977 al 31/12/2022 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci canoni e spese gestione	28.236
Crediti v/soci per conguaglio spese gestione	121.687
Fondo svalutazione crediti tassato	-5.282
Crediti v/soci di via Gorizia 17 recupero spese str. facciata/balconi	118.381
Crediti v/soci Gramsci 134 balconi e facciata	480.052
Crediti v/soci di via Gorizia 50/1-Studio Osteopata- ristrutturazione locale 2021	17.117

Credito v/soci Gorizia 24 rec.sp.str. cortile/immond./coperture appart.box cantine	345.399
Totale	1.105.590

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

Descrizione	Importo
Iva c/erario a nuovo	217.597
Credito riqualific.energetica 65%	6.142
Credito imposta energia e gas	68.843
Detrazione 75% Barriere Architettoniche	8.437
Detrazione 60% Bonus facciate	19.892
Totale	320.911

I crediti verso altri, al 31/12/2022, pari a Euro 31.044 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/GSE contributo solare termico	29.973
Inail	419
Depositi cauzionali utenze	652
Totale	31.044

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 1.900.000.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.III ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -313.953.

Tali attività sono iscritte al minore tra il costo di acquisto storico. Alla data di chiusura dell'esercizio, la società detiene quindi tali titoli nella categoria residuale degli "altri titoli"

Partecipazioni

Non ve ne sono.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021 **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 1.900.000.

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.

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 254.882, 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 -618.989.

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 31/12/2022 ammontano a euro 10.944.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 4.380.

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	3.234
Costi di competenza 2022	7.710

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 31/12/2022 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 21.035.982 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 620.315.

Rinuncia al credito da parte del socio

non vi sono state rinunce da parte dei soci.

Riserve

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 ha assegnato beni ai soci

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Variazioni (+/-)	Riclassifiche e altre destinazioni		
Capitale	15.703	+ 438	-		16.141
Riserve di rivalutazione	11.545.840	-	-		11.545.840
Riserva legale	2.209.417	+ 250.410	-		2.459.827
Altre riserve					
Riserva straordinaria	3.107.559	+559.250	-		3.666.809
Varie altre riserve	2.702.447		-		2.702.447
Totale altre riserve	5.810.006	+559.382	-		6.369.388

Utile (perdita) dell'esercizio	834.701	-189.915	-834.701	+644.786	644.786
Totale patrimonio netto	20.415.667				21.035.982

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve

Riserve da rivalutazione	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
Totale riserve da rivalutazione	11.545.841

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile	1.646.941
Riserva legale indivisibile L.904/77	812.886
Riserva straordinaria	3.666.809
Riserva da quote sociali	1.162
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
totale riserve	20.375.054

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 31/12/2022 è stata iscritta nella sottoclasse "VI - Altre riserve" una Riserva da arrotondamento pari a euro 1.

Sospensione ammortamenti 2022: riflessi sul risultato d'esercizio

La società come già detto non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento da imputare a Conto economico per l'esercizio 2022, a norma dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020 conv. dalla Legge n. 126/2020, estesa dall'art. 5-bis, c. 1, lett. a), D.L. 4/2022 conv. dalla L. 25/2022.

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 eventuali 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 di competenza dell'esercizio in esame a fondi rischi **diversi** da quelli summenzionati, sono stati (eventualmente se presenti i relativi presupposti) iscritti nella voce B.12,

Nel presente bilancio, i Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a euro 178.470 e, rispetto all'esercizio precedente, si evidenzia una variazione in aumento di euro 0.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 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: si tratta del fondo manutenzioni cicliche

Fondo garanzia prodotti

Non ve ne sono.

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 a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, l

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 88.191.;

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 15.588.

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 88.191 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in aumento di euro 11.839.

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., non vi sono state compensazioni tra debiti e crediti per i soggetti che sono contemporaneamente fornitori e clienti

I debiti soggetti a condizione sospensiva, non ve ne sono.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 19.728.366.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -456.601.

Finanziamenti effettuati dai soci. Prestito sociale

Il saldo dei Presiti Sociali al 31/12/2022 è pari a euro 17.843.044 con una dimiuzione rispetto al 2021 pari ad € 178.782.

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 racconda individuale per ogni socio nel 2022 pienamente rispettato dalla cooperativa è di € 76.163,77. Infatti, alla data del 31 dicembre 2022, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	16.141
C	III. Riserva di rivalutazione	11.545.840
D	IV. Riserva legale	2.459.827
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	6.369.387
K	IX. Utile d'esercizio (97% di 644.786)	625.442
M	Totale patrimonio netto	21.016.637

N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	63.049.911
----------	--	-------------------

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 17.843.044, 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. I Prestiti sociali non possono essere a vista. La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

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

$(Pat + Dm/l) / AI$

La Banca d'Italia chiarisce che: "Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società". Considerato che i prestiti sociali sono allocati tecnicamente fra i debiti a breve anche se sostanzialmente per la loro stabilità non lo sono, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		21.035.982
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	88.191	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	168.057	
12	Debiti tributari	0	
14	Altri debiti	1.049.152	
	Totale debiti medio/lunghi		1.483.870
A	Totale Pat + Dm/l		22.519.852
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	1.315	
	II - Materiali	38.388.802	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	897.466	
B	Totale AI		39.287.583
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,57 <1

La stabilità del prestito considerata nel triennio precedente nella sostanza lo può collocare tra i debiti a medio lungo termine, la tabella di cui sopra in tale caso sarebbe la seguente:

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		21.035.982
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	88.191	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	168.057	
12	Prestito soci	0	
14	Altri debiti	17.843.044	
	Totale debiti medio/lunghi		18.277.762
A	Totale Pat + Dm/l		39.313.744

Attivo Immobilizzato:			
I - Immateriali		1.315	
II - Materiali		38.388.802	
Crediti esigibili oltre l'esercizio		897.466	
B	Totale AI		39.287.583
C Indice di struttura finanziaria		A / B	1,070 >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 74.595,57
- 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.

Rinuncia del socio al rimborso

Non vi sono state rinunce da parte dei soci

Altri debiti

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

Descrizione	Importo
Soci c/conguaglio spese gestione	21.726
Debiti v/personale	8.541
Debiti v/terzi buono sostgno affitti	28.731
Soci c/cauzione negozi	23.764
Soci c/cauzione alloggi	1.025.389
Totale	1.108.151

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 70.453 relativo ai Debiti tributari.

I **debiti tributari** vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	92
Debiti tributari per IRES dell'esercizio	32.910
Erario c/imp.sost TFR	770
Debiti tributari per R.A.su prestito	34.560
Debiti tributari per R.A. Irpef autonomi	2.108
Debiti per altre imposte	13
Totale	70.453

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 (ovvero debiti/crediti contributivi) 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	Importi a fine esercizio
Debito IRES	100.923,00 €	68.012,63 €	32.910,37 €
Debito IRAP	4.393,00 €	4.301,00 €	92,00 €

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 € 309.785 (di cui € 141.728 entro 12 mesi) non supera cinque anni ed è un mutuo chirografario senza ipoteca ma garantito da pegni su titoli della cooperativa.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	309.785	309.785	19.418.581	19.728.366

Moratoria mutui

la società non ha chiesto moratorie sui mutui.

Operazioni di ristrutturazione del debito

Non vi sono state operazioni di ristrutturazione del debito

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 31/12/2022 ammontano a euro 982.538.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E - Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro -87.674.

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

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per oneri differiti (stipendi)	19.400

Ratei passive utenze e vari	272
Ratei Passivi per oneri bancari	279
Recupero spese via Gorizia 17	118.513
Recupero spese coperture e cortili via Gorizia 24	345.179
Recupero spese facciate e balconi via Gramsci 134	481.778
Recupero spese Studio Osteopata Via Gorizia 50/1	17.117
Totale	982.538

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 31/12/2022, 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.

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 2.493.170.

Il dettaglio è il seguente:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Canoni alloggi abitativi	994.186	961.275	32.911
Canni box pertinenziali	125.302	120.744	4.558
Canoni posti auto	7.982	7.612	370
Canoni cantine	16.991	16.735	256
Canoni ascensori	35.048	36.014	-966
Canoni pannelli solari	35.576	0	35.576
Affitti commerciali	50.501	43.509	6.992
Recupero spese riscaldamento	401.103	320.459	80.644
Rimborsi spese amministrative diverse	159.055	143.546	15.509
Recupero spese acqua/energia elettrica	110.511	103.964	6.547
Recupero spese acqua centralizzata	55.349	49.417	5.932
Rimb.spese funzionam.diversi	226.544	218.437	8.107
Rimb.spese manut.ordin.	58.393	58.563	-170
Recupero spese caseggiato	5	227	-222
Recupero spese straordinarie	203.057	246.089	-43.032
Recupero spese pluriennali	13.569	14.408	-839
Totale	2.493.172	2.340.999	152.173

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) compresi i contributi in c /esercizio ammontano ad euro 152.127

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 82.903 e comprende:

CREDITO IMPOSTA GAS II TRIM 2022	11.021,84 €
CREDITO IMPOSTA GAS III TRIM 2022	4.514,55 €
CREDITO IMPOSTA GAS IV TRIM 2022	64.240,66 €
CREDITO IMPOSTA ENERGIA IV TRIM 2022	3.125,68 €
TOTALE	82.902,73 €

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 31.12.2022. Come da indicazioni dell'AdE il credito di imposta non ha rilevanza fiscali ai fini IRES, IRAP e art 96.

Contributo in c/esercizio per credito d'imposta ricerca e sviluppo

la società non ha determinato tale contributo.

Superbonus 110% e altri bonus edilizi

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

INCENTIVO GSE di cui al DM 16.02.2016 "incentivi per la produzione di energia termica" contributo di **euro 20.172,80** erogato a fronte installazione di collettori solari termici sull'immobile di via Gorizia 26 per un investimento complessivo di euro 58.100,00. Tale contributo verrà erogato finanziariamente nel 2023 e 2024 (in tranche del 50%). 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.

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

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 nella relativa sezione della presente nella nota integrativa.

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

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.750.885.

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, sono risultati molto superiori rispetto a quelli del precedente esercizio. In particolare il costo per il metano rispetto all'esercizio scorso ha subito un incremento del 70% (passando da 333.000 a 565.000).

Per mitigare l'effetto di tale aumento è stato ed ottenuto il credito di imposta che il governo ha stabilito per le imprese non eneregivore con lo scopo di mitigare l'impatto degli aumenti. Il credito che si è ottenuto è stato di € 82.903 ed è stato utilizzato a storno dall'importo del riaddebito ai soci, mitigando quindi l'impatto di tali aumenti a diretto beneficio dei soci. Il credito di imposta sarà compensato con i tributi erariali ed i contributi che la cooperativa dovrà pagare.

Sospensione costi per ammortamenti 2022

Come ampiamente illustrato nei paragrafi dedicati ai criteri di valutazione, alle immobilizzazioni materiali ed immateriali, nonché nella sezione del passivo della presente Nota integrativa, la cooperativa non ha usufruito della sospensione degli ammortamenti, facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104 /2020 conv. dalla L. 126/2020, ed estesa dall'art. 5-bis, c.1, lett. a), D.L.4/2022 conv. dalla L. 25/2022,

le diverse categorie dei costi confrontate con l'esercizio precedente sono indicate nella tabella che seguono:

Descrizione costi macro voci per categorie omogenee	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.504	4.777	-273
Servizi	1.311.739	1.007.256	304.483
Godimento di beni di terzi	6.486	6.069	417
Salari e stipendi	121.730	120.362	1.368
Oneri sociali	34.369	33.947	422
Trattamento di fine rapporto	15.588	10.902	4.686
Altri costi del personale	731	766	-35
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.214	1.328	-114
Ammortamento immobilizzazioni materiali	193.260	153.102	40.158
Svalutazioni crediti attivo circolante	0	1.571	-1.571
Oneri diversi di gestione	61.264	62.143	-879
Totale	1.750.885	1.402.223	348.662

Di seguito il dettaglio dei costi per servizi

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Metano	564.655	332.545	232.110
Conduzioni centrali termiche	15.417	12.547	2.870
Acqua potabile	83.005	77.053	5.952
Conduzione acqua calda	32.770	19.723	13.047
Conduzione autoclave	4.535	0	4.535
Spese per luce e forza motrice	49.609	51.286	-1.677
Spese per pulizie stabili	84.453	71.430	13.023
Spese per pulizie uffici	3.293	3.283	10
Spese per fosse biologiche/disinfestazioni	14.920	14.750	170
Manut. e riparaz. Immobili a carico soci	58.364	58.562	-198
Manut. Coperte da assicurazioni	47.751	89.991	-42.240
Manutenzione Casetta dell'Acqua	7.695	7.330	365

Spese manuten. Ascensori	41.611	42.326	-715
Spese manuten. Montascale	2.552	3.372	-820
Spese manuten. Straord. Ascensori	16.690	11.020	5.670
Manutenzione stabili a carico coop	100.262	56.022	44.240
Altre manutenzioni ordinarie	2.250	0	2.250
Assicurazioni stabili	49.893	49.893	0
Spese telefoniche	920	608	312
Spese telefoniche cellulare	1.304	990	314
Spese postali	887	2.456	-1.569
Spese e commissioni bancarie	4.269	9.776	-5.507
Spese varie e alter spese correnti di gestione	0	2.153	-2.153
Costi di gestione spazio Web	0	320	-320
Acquisto dispos. di protezione individuali e sanificazioni	0	1.666	-1.666
Consulenze tecniche	47.176	6.912	40.264
Consulenze legali	4.594	4.252	342
Consulenze Amministrative, fiscali e societarie	18.803	23.791	-4.988
Elabor. dati e consul. Amminis.	3.828	3.218	610
Revisioni e certificazioni	26.433	25.604	829
Manutenzione macchine e mobili uff.	5.720	6.887	-1.167
Manutenzione e assistenza pgms	3.285	4.434	-1.149
Altre assicurazioni	3.421	3376	45
Spese di rappresentanza	10.892	8.920	1.972
Viaggi	482	760	-278
Totale	1.311.739	1.007.256	304.483

Di seguito il dettaglio degli oneri diversi di gestione:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Contributi associativi	9.500	9.500	0
Contributo revisione	1.963	1.963	0
TARSU	567	283	284
IMU	23.429	21.299	2.130
Tasse cc.gg e vidimazioni	270	397	-127
Imposta di registro	200	267	-67
Imposte e tasse diverse	472	609	-137
Elargizioni a Enti/istituz.	4.380	2.760	1.620
Imposte esercizi precedenti			0
Sopravvenienze passive	17.619	20.612	-2.993
Multe e sanzioni	2.725	4.453	-1.728
Perdite su crediti deducibili		0	0
Costi indeducibili	139	0	139
Totale	61.264	62.143	-879

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 in commento la società ha rilevato nella voce A. del Conto economico, ricavi di natura straordinaria e non ripetibile pari ad € per l'importo di euro 148.186.

il dettaglio è meglio indicato nella tabella che segue:

Voce di ricavo	Importo	Natura
Contributi in c/esercizio	82.903	accredito di natura straordinaria
Rimborsi Assicurativi	48.007	accredito di natura straordinaria
Sopravv. attive varie	17.276	sopravv. attive di natura straordinaria
Totale	148.186	

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce B/C del Conto economico, per l'importo di euro 20.344 costi di natura eccezionale e/o straordinaria.

Il dettaglio è meglio indicato nella tabella che segue:

Voce di costo	Importo	Natura
Sopravv. passive per oneri diversi di gestione	17.619	uscinta numeraria di natura straordinaria
Sanzioni multe e ammende	2.725	oneri di natura straordinaria
Totale	20.344	

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.

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.;

Ciò premesso le imposte correnti imputate a bilancio alla voce 20 a) sono state per complessivi euro 105.316

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, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Di seguito il dettaglio del calcolo delle imposte:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte al lordo IRAP	745.709	
Onere fiscale teorico (%)	24	180.024
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Reddito degli immobili non strumentali	1.064.114	
Spese riferiti agli immobili non strumentali	1.386.597	
Imposta Comunale sugli immobili	23.429	
Erogazioni liberali e rappresentanza	16.528	
Sopravvenienze passive	2.725	
Ammortamenti non deducibili	138.420	
Accantonamento fondo svalutazione crediti	0	

Interessi passivi non deducibili	6.310	
Altre variazioni in aumento	582	
Variazione 10% del 30% riserva legale	22.371	
IRAP	4.393	
Totale	2.665.469	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili non strumentali	(1.215.084)	
Recupero spese riferiti agli immobili non strumentali	(1.059.268)	
Utile esente cooperative a mutualità prevalente	(447.425)	
Credito di imposta Energia e Gas	(82.904)	
Spese di rappresentanza	(6.906)	
Deduzione Legge 388/2000 art. 2, comma 5	(171.261)	
60% imu imm strum	(7.820)	
Totale	(2.990.668)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	420.510	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		69.574

Irap 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	120.634
Reddito imponibile lordo IRAP	120.634
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netta IRAP	112.634
IRAP ad aliquota ordinaria	
IRAP corrispondente al reddito imponibile	4.393

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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.)

Si segnala che gli amministratori non percepiscono compensi, non hanno ricevuto anticipazioni e/o garanzie. I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi 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	13.500

La seguente tabella illustra la composizione dei compensi stabiliti per il Collegio Sindacale e la società di revisione nominata ex legge 59/1992 e DI 39/2010

Tipologia di compensi	importi
Revisione legale dei conti	2.500
Attività di vigilanza del collegio sindacale	14.570
Altra attività diversa dalla revisione legale	7.400
totale corrispettivi Collegio Sindacale e società di revisione	24.470

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 350.000 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	350.000

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. I fatti che andrebbero menzionati e che non sono stati rilevati sono a titolo esemplificativo:

- la definizione dopo la chiusura dell'esercizio di una causa legale in essere alla data di bilancio per un importo diverso da quello prevedibile a tale data;
 - il deterioramento della situazione finanziaria di un debitore, confermata dal fallimento dello stesso dopo la data di chiusura, che normalmente indica che la situazione di perdita del credito esisteva già alla data di bilancio;
 - la vendita di prodotti giacenti a magazzino a fine anno a prezzi inferiori rispetto al costo, che fornisce l'indicazione di un minor valore di realizzo alla data di bilancio;
 - la determinazione, dopo la data di chiusura dell'esercizio, del costo di attività acquistate o del corrispettivo di attività vendute, prima della data di chiusura dell'esercizio di riferimento;
 - la determinazione, dopo la chiusura dell'esercizio, di un premio da corrispondere a dipendenti quale emolumento per le prestazioni relative all'esercizio chiuso;
 - la scoperta di un errore o di una frode.
-
- operazioni di natura straordinaria (fusioni, scissioni, conferimenti, ecc.) eseguite dopo la chiusura dell'esercizio;
 - annuncio di un piano di dismissioni di importanti attività;
 - acquisti o cessioni di un'azienda significativa;
 - distruzioni di impianti, macchinari, merci in seguito ad incendi, inondazioni o altre calamità naturali;
 - annuncio o avvio di piani di ristrutturazione;
 - emissione di un prestito obbligazionario;
 - aumento di capitale;
 - assunzione di rilevanti impegni contrattuali;
 - significativi contenziosi (contrattuali, legali, fiscali) relativi a fatti sorti o operazioni effettuate dopo la chiusura dell'esercizio;
 - fluttuazioni anomale significative dei valori di mercato delle attività di bilancio (per esempio titoli) o nei tassi di cambio con le valute straniere verso le quali l'impresa è maggiormente esposta senza coperture;
 - richieste di ammissione alla quotazione nei mercati regolamentati.

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

La cooperativa non ha aderito a nessun bilancio consolidato.

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.

Si evidenzia che la cooperativa non è soggetta a nessuna attività di direzione e coordinamento di altri enti

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%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Gli amministratori dichiarano che le ammissioni dei soci nel corso del 2022 è stata fatta 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 2022, 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 attività di ricerca e sviluppo

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

Nel corso dell'esercizio 2022 la cooperativa non ha ricevuto sovvenzioni, garanzie e/o contributi pubblici ad eccezione di quanto indicato nei paragrafi che precedono
in particolare per il contributo del GSE l'ammontare del contributo 2022 è pari ad € 20.173; il contributo in c /esercizio ricevuti dal credito di imposta energia e gas ex D.lg 50/2022 sono stati indicati nei rispettivi paragrafi della presente nota integrativa in riferimento ai crediti e agli altri ricavi di cui alla voce A/5 del conto economico. Anche per quanto riguarda i crediti di imposta per i bonus edili gli importi sono stati indicati nei medesimi paragrafi con i commenti adeguati.

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 644.786 , come segue:

- il 30%, pari a euro 193.436, alla riserva legale;
- il 3% al fondo di promozione della cooperazione ex art. 11 delle legge 59/1992 per € 19.344
- la restante parte al fondo di riserva indivisibile straordinaria di cui alla 904/77 per € 432.006

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	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	0	12.725.728

Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2022

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	2.459.827
Riserva straordinaria e legge 904/77	6.369.387

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 Dott. Roberto Barani in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, con la presente dichiara che ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340 /2000, il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

In Fede

Dott. Roberto Barani
