

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA FAMIGLIA - SOCIETA COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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	15.703 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000. SVILUPPO PROGETTI SENZA COSTRUZIONE
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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.528	3.556
II - Immobilizzazioni materiali	37.579.663	36.996.111
Totale immobilizzazioni (B)	37.582.191	36.999.667
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	196.456	196.765
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.052.633	1.094.170
Totale crediti	1.249.089	1.290.935
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.213.953	1.909.540
IV - Disponibilità liquide	873.871	892.479
Totale attivo circolante (C)	4.336.913	4.092.954
D) Ratei e risconti	6.564	4.858
Totale attivo	41.925.668	41.097.479
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	15.703	15.395
III - Riserve di rivalutazione	11.545.840	11.545.840
IV - Riserva legale	2.209.417	2.005.828
VI - Altre riserve	5.810.006	5.355.192
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	834.701	678.629
Totale patrimonio netto	20.415.667	19.600.884
B) Fondi per rischi e oneri	178.470	178.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	76.352	65.939
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.851.724	18.275.608
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.333.243	1.865.007
Totale debiti	20.184.967	20.140.615
E) Ratei e risconti	1.070.212	1.111.571
Totale passivo	41.925.668	41.097.479

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.340.999	2.240.837
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	2.228
altri	139.256	27.713
Totale altri ricavi e proventi	139.256	29.941
Totale valore della produzione	2.480.255	2.270.778
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.777	8.163
7) per servizi	1.007.256	933.082
8) per godimento di beni di terzi	6.069	3.721
9) per il personale		
a) salari e stipendi	120.362	114.381
b) oneri sociali	33.947	31.998
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	11.668	9.239
c) trattamento di fine rapporto	10.902	8.697
e) altri costi	766	542
Totale costi per il personale	165.977	155.618
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	154.430	151.707
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.328	1.272
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	153.102	150.435
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.571	4.699
Totale ammortamenti e svalutazioni	156.001	156.406
14) oneri diversi di gestione	62.143	99.451
Totale costi della produzione	1.402.223	1.356.441
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.078.032	914.337
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	14.039	4.078
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	14.039	4.078
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	544	12.728
Totale proventi diversi dai precedenti	544	12.728
Totale altri proventi finanziari	14.583	16.806
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	184.039	176.620
Totale interessi e altri oneri finanziari	184.039	176.620
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(169.456)	(159.814)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	908.576	754.523
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	73.875	75.894
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	73.875	75.894
21) Utile (perdita) dell'esercizio	834.701	678.629

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2021, 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.

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 della valutazione degli effetti che la pandemia da Covid-19 ha

comportato sull'economia nazionale e mondiale. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi, considerando la tenuta dei ricavi dell'esercizio che non hanno subito rilevanti differenze.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

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

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

n. 1) criteri di valutazione;

n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;

n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);

n. 8) oneri finanziari capitalizzati;

n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;

n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;

n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;

n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;

n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le eventuali imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione e/o le associazioni di categoria;

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 sesto comma del Codice Civile, si precisa che NON sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge.

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.. In ogni caso la nota integrativa è stata opportunamente integrata con le informazioni necessarie.

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. In particolare segnaliamo quanto segue:

- **ristrutturazioni interne appartamenti:** in linea con gli anni precedenti sono state capitalizzate sull'immobile di pertinenza (il valore così incrementato si attesta comunque nei limiti dei valori di mercato)
- **ristrutturazione - bonus facciate 90%:** tali spese sono state capitalizzate sugli immobili interessati (via gorizia 17) al netto dello sconto concesso in fattura pari al 90% dell'imponibile della spesa.
- **riqualificazione energetica - bonus 110%** (via gorizia 26): tale intervento è stato realizzato avvalendosi dell'agevolazione dello 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.
- **cambio destinazione da c1 a a10 (sala riunione):** a seguito di un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione e di riqualificazione energetica, si è proceduto alla riclassificazione contabile da negozi a ufficio dell'immobile di via gorizia 15 con relativa riclassificazione del correlato fondo ammortamento
- **riclassificazione impianti:** nel 2021 sono stati completati gli impianti (negli anni precedenti tra le immobilizzazioni in corso) pannelli solari e centrali termiche (via gorizia 26 e via gorizia 50). Come negli anni precedenti gli impianti sono stati iscritti in una voce di bilancio separata dagli immobili abitativi e ammortizzati: sino al 2020 questi investimenti erano riclassificati tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzate con aliquota 20% (ad eccezione dei pannelli solari per i quali veniva applicata l'aliquota del 9% come da indicazioni dell'Agenzia delle entrate per i pannelli solari installati sul tetto degli immobili). Nel corso del 2021, per una migliore rappresentazione di bilancio, si è proceduto 1) alla riclassificazione degli impianti nelle immobilizzazioni materiali (impianti) 2) alla rimodulazione della aliquota di ammortamento da applicare secondo la stima di una congrua vita utile degli impianti (10 anni – aliquota 10%).
- **pannelli solari (solare termico):** questi impianti sino al bilancio 2020 iscritti tra i lavori in corso – intervento ultimato a dicembre 2021 con relativo g/c su impianti (pannelli solari): la società "Gaba termica snc" che ha seguito i lavori ha dichiarato che tali lavori non rientravano nel 65% ma potevano almeno fruire dell'incentivo GSE "incentivi per la produzione di energia termica" –la cui pratica è stata presentata nel gennaio 2022: il contributo è stato accettato e verrà erogato al 31/3/2022. La natura dell'incentivo è di contributo in conto impianto senza ritenuta 4% fuori campo iva (assenza sinallagma) -come da indicazioni del GSE – pertanto lo si è rilevato nel conto economico 2021 a diretta riduzione dell'investimento (contabilizzazione del contributo in conto impianti con metodo diretto). In contropartita nei crediti è stato iscritto il credito per contributo di euro 19.783,68 (relativo incasso: 50% al 31/3/2022 – 50% al 31/3/2023).
- **Detrazione 65% pompa di calore (nuovo ufficio - Sala riunioni):** in relazione all'intervento di cambio destinazione da c1 a a10 (nuova sala riunione sede) sull'investimento di euro 10.500 (sostituzione impianto di riscaldamento caldaia a gas con impianto di climatizzazione in pompa di calore) e' stata presentata la pratica enea con rilevazione **detrazione 65%** di euro 6.825 – In relazione all'orientamento fornito dall'OIC anche in questo caso il componente positivo di reddito è stato iscritto a diretta riduzione dell'investimento (contributo in conto impianto - metodo diretto). Nel bilancio si è inoltre rilevato il corrispondente credito di imposta di euro 6.825 (che andrà a ridurre il carico ires rilevato al lordo nella misura di 1/10 all'anno).

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

Come rilevato poco sopra nel corso dell'esercizio si è proceduto a riclassificare gli impianti dalle immobilizzazioni immateriali (ammortizzate con aliquota 20%, ad eccezione dei pannelli solari per i quali veniva applicata l'aliquota del 9% come da indicazioni dell'Agenzia delle entrate per i pannelli solari installati sul tetto degli immobili) alle immobilizzazioni materiali - Impianti rimodulando l'aliquota di ammortamento in relazione ad una stima di congrua vita utile degli impianti medesimi (10 anni – aliquota 10%).

In relazione a quanto sopra, ai fini della comparabilità di bilancio si è proceduto ad effettuare la medesima riclassificazione anche alle voci del bilancio 2020 - Immobilizzazioni immateriali nel patrimoniale e quota ammortamenti (da immateriali a materiali) nel conto economico.

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

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), in deroga alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C.

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

Nel corso dell'esercizio non vi sono stati operazioni in valuta estera, come evidenzia la tabella sotto riportata:

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

ALTRE INFORMAZIONI E COMMENTI AL BILANCIO

Signori soci,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2021, che hanno portato un Utile di euro 834.701. I seguenti commenti riguardano l'analisi della gestione avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti. Si evidenzia che il bilancio chiuso al 31/12/2021 è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto delle norme fiscali vigenti. Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività della Cooperativa viene svolta nella sede sociale di Via Gorizia 17 a Paderno Dugnano e presso gli edifici di proprietà della Cooperativa.

Dilazione approvazione bilancio

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

Struttura di governo ed assetto societario

La mission della cooperativa è la creazione di valore per tutti i soggetti direttamente coinvolti nelle attività sociali: soci prestatori, soci che usufruiscono dei servizi per lo scambio mutualistico e dipendenti. Tale obiettivo è perseguito attraverso l'offerta di beni/servizi e soluzioni che riteniamo essere in linea con le esigenze del mercato

ma fornite ad un prezzo inferiore o calmierato. La struttura di governo societario è articolata su un modello organizzativo tradizionale e si compone dei seguenti organi:

- assemblea dei soci, organo che rappresenta l'interesse della generalità della compagine sociale e che ha il compito di prendere le decisioni più rilevanti per la vita della società, nominando il consiglio di amministrazione, approvando il bilancio e modificando lo statuto;
- consiglio di amministrazione, che opera per il tramite il proprio presidente che viene supportato dal consiglio per le varie decisioni gestionali e di investimento;
- collegio sindacale;

oltre che del revisore o della società di revisione. Il consiglio di amministrazione ed in particolare il Presidente riveste un ruolo centrale nell'ambito dell'organizzazione aziendale. Ad esso fanno capo le funzioni e le responsabilità degli indirizzi strategici ed organizzativi e detiene, entro l'ambito dell'oggetto sociale, tutti i poteri che per legge o per statuto non siano espressamente riservati all'assemblea e ciò al fine di provvedere all'amministrazione ordinaria e straordinaria della società. Il collegio sindacale è composto da 3 sindaci effettivi e 2 supplenti, nominati dall'assemblea dei soci, che durano in carica tre esercizi, sono rieleggibili e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dalla carica. Le responsabilità manageriali più alte all'interno della società sono attribuite al Presidente del Consiglio di Amministrazione. La società si è dotata di un sistema di controllo interno secondo le dimensioni e le necessità della cooperativa costituito da regole, procedure e struttura organizzativa volte a monitorare:

- l'efficienza ed efficacia dei processi aziendali;
- l'affidabilità dell'informazione finanziaria;
- il rispetto di leggi, regolamenti, statuto sociale e procedure interne;
- la salvaguardia del patrimonio aziendale.

Analisi della situazione della società e dell'andamento del risultato di gestione

L'esercizio 2021 è stato un anno che iniziato nel segno della pandemia da COVID 19 ha poi evidenziato il successo della campagna vaccinale, questo ha ridato fiducia a tutti i settori economici ed ha prodotto una ripresa che seppur interrotta dalle varie ondate di ripresa del virus e le altre situazioni geopolitiche internazionali rimane robusta e promette un ulteriore consolidamento degli indicatori della crescita. Il settore economico che interessa la nostra cooperativa come anche altri è stato però interessato (e questo è l'altra faccia della medaglia) da una ripresa dell'inflazione, i prezzi delle materie prime, dei semilavorati e dei materiali che vengono utilizzati per le ristrutturazioni dei nostri immobili hanno subito una rilevante crescita dei prezzi e pare che la spirata inflazionistica non sia ancora terminata e non abbia raggiunto il suo apice. La politica fiscale del governo che ha prorogato al 2023 i bonus edilizi (anche con varie rivisitazioni e limitazioni) ha rivitalizzato il settore e come già detto nello scorso esercizio la nostra cooperativa ha sfruttato tale possibilità attivando le ristrutturazioni necessarie all'utilizzo del superbonus 110 e gli altri bonus edili. Per quanto riguarda il contesto economico del nostro paese è da rilevare che il contesto europeo in cui siamo collocati permette di guardare al futuro con una certa fiducia e con grande speranza.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 2021 è stata di € 3.444,00 per le autoclavi e di € 7.245,00 per le centrali termiche, entrambi i valori a carico della Società. Come più volte segnalato, nel 2020 è stato modificato il sistema per il recupero della spesa per il riscaldamento. Ricorderete che si era deciso di imputare il 30% dei costi con il vecchio sistema, il restante 70% sarà suddiviso in base al consumo di ogni famiglia. Nel 2021 sono stati richiesti degli anticipi in base ai consumi di ogni singola famiglia dell'anno precedente, ma l'incremento dei costi del gas e consumi più elevati da parte di alcune famiglie ci ha portato ad un minor ricavo di euro 77.650,21 che dovremo richiedere ai Soci e ad un maggior ricavo per alcuni soci di euro 3.728,39 che restituiranno ai Soci interessati. 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 i valori superiori ad € 101,00. Nel 2022, sarà richiesto un anticipo mirato per ogni famiglia, che sarà simile a quanto consumato nel 2021, ma visto l'elevato incremento del costo delle materie prime sarà incrementato di circa il 25%. Per le spese di gestione si è avuto un minor ricavo di € 3.290,12. Questa differenza se l'accollerà la Società.

L'attività caratteristica

Come di consueto anche nel 2021 abbiamo prestato la necessaria attenzione agli 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 146 di cui 8 da 1,5 locali; 101 da 2 locali; 15 da 2,5 locali; 22 da 3 locali. Nel 2021 sono stati ristrutturati 8 appartamenti di cui 6 da 2 locali e 2 da 2,5 locali.

Ormai abbiamo raggiunto un ottimo livello qualitativo e i canoni sono rimasti accettabili, sicuramente più bassi rispetto a quelli praticati nel mercato ordinario. Nel 2021 si sono completati i lavori per la realizzazione di un impianto che produca acqua calda sanitaria centralizzata nelle abitazioni di Via Gorizia 26 e Via Gorizia 50. Per le abitazioni di Via Gorizia 26 si era ultimata la prima parte, cioè l'acqua calda è centralizzata, ma al momento prodotta da una caldaia dedicata, i pannelli solari, che in parallelo alla caldaia riscaldano l'acqua, verranno installati dopo la ristrutturazione straordinaria delle abitazioni di Via Gorizia 26. Per le abitazioni di Via Gorizia 50 l'impianto è funzionante a pieno regime già da alcuni mesi.

Come avrete potuto notare, in Via Gorizia 26 negli ultimi mesi dell'anno scorso sono iniziati i lavori di riqualificazione energetica sfruttando il super bonus 110%, che prevederanno l'isolamento termico completo della copertura, il rifacimento del manto con una copertura metallica e la modifica dello scarico dell'acqua piovana spostando i pluviali in facciata favorendo così eventuali manutenzioni future. Saranno, inoltre, a maggior tutela dei soci, installati anche dei troppo pieni, per evitare qualsiasi rischio di infiltrazioni d'acqua anche in caso di eventi meteorici straordinari. Verranno rifatte completamente le facciate, rimuovendo il precedente cappotto termico ed applicando un nuovo cappotto dello spessore di circa 15 cm. Si prevede, in questo modo, di eliminare completamente i ponti termici presenti, anche in corrispondenza delle spalle delle finestre, dove oltre a prevedere la sostituzione degli infissi, con nuovi serramenti in alluminio a taglio termico e triplo vetro, si prevede la realizzazione della predisposizione per le zanzariere, in modo che le stesse siano integrate ed a scomparsa nello spessore del nuovo cappotto. Si prevede, inoltre, la sostituzione delle tapparelle esterne, con nuove in alluminio coibentate. Non da ultimo verranno sostituiti i portoncini d'ingresso che saranno di classe di effrazione 3, coibentati con trasmittanza di 1,3 e abbattimento acustico di 38 dB. Verrà sostituita la vetrata delle scale con una nuova facciata continua che, oltre garantire una adeguata ventilazione al vano scale, essendo dotata di finestre apribili, caratterizzerà, dal punto di vista architettonico, i due edifici del complesso di Gorizia 26. Al completamento dell'intervento di riqualificazione verrà rifatto il giardino, con la posa di nuove vasche e nuove essenze. Buona parte di questa operazione usufruirà dell'Ecobonus al 110%, altre lavorazioni usufruiranno del bonus facciate ed altre del bonus al 50% per ristrutturazione, tutte usufruiranno della cessione del credito con sconto in fattura.

L'impresa incaricata, a nostro parere, sta lavorando bene rispettando i tempi previsti, in completa collaborazione con la committenza. I lavori dovrebbero essere completati su entrambe le palazzine entro dicembre 2022, avrete potuto notare che già da fine marzo si è iniziato a smontare buona parte del ponteggio del primo edificio oggetto di intervento. Come la maggior parte di voi saprà che le abitazioni di via Riboldi 44, pur essendo a proprietà divisa, sono da sempre amministrare dalla nostra Società. Pertanto volevamo segnalarvi che anche in quelle abitazioni sono iniziati i lavori di ristrutturazione usufruendo dell'Ecobonus al 110%. Verrà rifatta la copertura, applicato un cappotto di 12 cm, sostituiti i serramenti, i nuovi saranno in legno con triplo vetro, sostituite le caldaie attuali con caldaie a condensazione per il riscaldamento, sostituiti i portoncini d'ingresso installando portoncini blindati coibentati, tutte queste operazioni non avranno nessun costo per i Condomini residenti. Oltre alle opere che usufruiranno dell'ecobonus al 110% ve ne saranno alcune che rientreranno nel bonus facciate e altre del bonus al 50% per ristrutturazioni come la sostituzione delle vetrate delle scale.

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

Clima sociale e politico Il clima sociale e politico anche per il 2021 è stato condizionato dall'emergenza sanitaria. La campagna vaccinale è stata portata avanti nel nostro paese in modo massiccio ed efficace ed ha permesso di attenuare gli effetti drammatici della pandemia. La situazione a fine 2021 evidenzia che la battaglia contro il virus sarà ancora presente per il 2022 ma si spera che nella seconda parte dell'anno si possa arrivare ad una situazione di controllo ed ad una fase endemica che permetta di riprendere le normali attività del nostro paese.

Prospettiva della continuità della Cooperativa. Art. 2423-bis c.c. L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la Cooperativa Edificatrice La Famiglia costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 96 anni precedenti, il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra Cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati

ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai Soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della Cooperativa.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci. Art. 2528, comma 5° c.c. In materia di ammissione dei nuovi Soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 il C.d.A. ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della Società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel Libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota sociale sottoscritta. Il Consiglio di Amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione costante e continua della base sociale dei Soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la Cooperativa. Tale ricognizione risponde all'interpretazione sulla corretta gestione cooperativa stabilita dagli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico).

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

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

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

Il prestito sociale e le garanzie per i Soci Come già detto in passato la nostra Cooperativa considera fondamentale la raccolta del prestito da Soci che impiega totalmente per il conseguimento dello scopo sociale. Il prestito sociale della Cooperativa ha registrato, un andamento in linea con le attese ed un incremento sintomo della fiducia del corpo sociale nella cooperativa. La nostra Cooperativa offre ai propri Soci tutte le più ampie garanzie previste dalla legge e dalle disposizioni della Banca d'Italia, comprese quelle emanate l'8 novembre 2016, che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2017 e dalla legge di stabilità n. 205 del 27/12/2017, entrata in vigore il primo gennaio del 2018. Nella nota integrativa, come prescritto, sono indicate le misure, le garanzie e l'utilizzo del prestito che è e rimane finalizzato esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali. In tali condizioni la nostra Cooperativa continua a gestire questo importante istituto con le regole in vigore. La Famiglia rientra pienamente in tutti i parametri previsti dalla legge e dalle regole emanate e che la misura del prestito sociale non supera il triplo del patrimonio e la liquidità è più che sufficiente per far fronte a qualsiasi esigenza dei Soci prestatori, che l'indice reale di gestione finanziaria è all'interno dei limiti ammessi ed il Regolamento dei Prestiti Sociali è adeguato alle disposizioni in vigore. La legge di bilancio 2018, n. 205 del 27 dicembre 2017, detta nuovi criteri e regole per la raccolta del prestito da Soci di Cooperative rinviandone l'attuazione alla deliberazione che il CICR avrebbe dovuto emanare entro il 30/06/2018 e che non ha emanato. La Lega Nazionale delle Cooperative, alla quale la nostra Cooperativa aderisce, ha proposto alle Cooperative aderenti un nuovo regolamento che detta disposizioni che si richiamano a quelle ora contenute nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza approvato con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, che introduce la procedura di allerta e di composizione assistita della crisi e richiede il costante monitoraggio della situazione debitoria delle imprese. In relazione alle nuove disposizioni della Banca d'Italia, la Cooperativa è in possesso dei requisiti stabiliti ed in particolare:

- La raccolta dei prestiti sociali è prevista dall'art. 32 dello Statuto.
- La raccolta complessiva dei prestiti sociali non è superiore al triplo del patrimonio della Cooperativa formato da Capitale, riserva legale e altre riserve indivisibili, esattamente come prevede il Regolamento dei Prestiti Sociali ed il foglio informativo messo a disposizione dei Soci.
- I Soci sono informati con i consueti mezzi di comunicazione della Cooperativa (sito internet, avvisi in bacheca).
- Sono state adeguate le procedure informatiche per poter registrare le prenotazioni dei prelievi.
- È stato dato al Presidente ampio mandato al fine di vigilare in merito al rispetto di tutte le disposizioni amministrative e di legge emanate.
- La Cooperativa impiega le somme raccolte tra i Soci esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali.
- I limiti alla raccolta del prestito sociale nella nostra Cooperativa sono rigorosamente rispettati ovvero:

1) l'ammontare complessivo del prestito sociale non eccede il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio;

2) siamo consapevoli che, durante il periodo transitorio, il rispetto del limite previsto costituisca condizione per la raccolta di prestito ulteriore rispetto all'ammontare risultante dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2016;

3) ove l'indebitamento nei confronti dei Soci ecceda i 300.000 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della Società (ma non è il caso della nostra Cooperativa), il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati o con altre forme ivi previste. La Cooperativa è a conoscenza dei maggiori obblighi di informazione e di pubblicità cui sono tenute tutte le Società Cooperative che ricorrono al prestito sociale in misura eccedente i limiti indicati in precedenza, al fine di assicurare la tutela dei Soci, dei creditori e dei terzi ovvero, modelli organizzativi e procedure per la gestione del rischio da adottare da parte delle Società Cooperative nei casi in cui il ricorso all'indebitamento verso i Soci a titolo di prestito sociale assuma significativo rilievo in valore assoluto o comunque ecceda il limite del doppio del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio di esercizio approvato. Tuttavia l'ammontare del prestito sociale al 31/12/2021, pari ad euro 18.021.826, non supera la misura del patrimonio netto pari a euro 20.415.672, con la conseguenza che la Cooperativa garantisce adeguatamente tutti i Soci che depositano i propri risparmi in Cooperativa dimostrando di avere la massima fiducia nei confronti degli amministratori.

Criteri seguiti nella gestione per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della Società – Articolo 2545 c.c. Il Consiglio di Amministrazione attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale, come esposto nella nota integrativa, per il conseguimento dello scopo mutualistico, sono coerenti con quelli degli anni precedenti e conformi con il carattere cooperativo della Società la cui attività caratteristica è svolta esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono. Ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile i Sindaci attestano che gli Amministratori, nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, hanno osservato i seguenti criteri:

- - Le assegnazioni degli alloggi vengono effettuate esclusivamente a favore dei Soci regolarmente iscritti nel libro Soci ed in possesso dei requisiti previsti dallo statuto e, ove occorre, di quelli stabiliti dalle leggi e dalle convenzioni con il Comune.
- - I prestiti sociali sono utilizzati secondo rigorosi criteri di prudenza e di trasparenza esclusivamente per il conseguimento degli scopi sociali. Sono sistematicamente escluse le operazioni che, ancorché con prospettive remunerative migliori, comportano rischi per la Cooperativa.
- - Sono state osservate le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
- - Per le ammissioni a Soci la Cooperativa osserva rigorosamente il principio della porta aperta;
- - Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma, introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.

Con riferimento alla nuova prescrizione della legge e della Banca d'Italia nel proseguo della nota integrativa viene esposto il calcolo per la determinazione dell'indice della struttura finanziaria, con un ottimo risultato conseguito.

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe. Da segnalare che tali indicatori debbano essere letti avendo ben presente il contesto tipico di una cooperativa edilizia e non di una impresa. In ogni caso anche con tale interfaccia i dati che sono stati calcolati sono sicuramente discreti. Gli indicatori di risultato presi in esame sono:

- indicatori finanziari;
- indicatori non finanziari.

Indicatori finanziari

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 e prestazioni	2.340.999
Altri ricavi e proventi	139.256
Valore della produzione operativa	2.480.255
Costi esterni operativi	-1.018.102
Valore aggiunto *	1.462.153
Costi del personale	-165.977

Oneri diversi di gestione tipici	-62.143
Costo della produzione operativa	-1.246.222
Margine operativo lordo	1.234.033
Ammortamenti e accantonamenti	-156.001
Margine operativo netto	1.078.032
Risultato dell'area finanziaria	-169.456
Risultato corrente	908.576
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Componenti straordinari	0
Risultato ante imposte	908.576
Imposte sul reddito	-73.875
Risultato netto	834.701

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

Indici economici

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

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
ROE - (Return on Equity)	4,09%	3,46%
ROI - (Return on Investment)	2,86%	2,49%
ROA – (Return on Assets)	2,57%	2,22%
ROS - (Return on Sales)	46,05%	40,80%

legenda:

ROE - (Return on Equity)

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra: Risultato netto dell'esercizio/Mezzi propri

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)

Il *ROI* è definito dal rapporto tra: Margine operativo netto/Capitale operativo investito

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. E' definito dal rapporto tra: Margine operativo netto/Totale attivo

ROS - (Return on Sales)

Il *ROS* è definito dal rapporto tra: Margine operativo netto/Ricavi

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	2.528	Capitale sociale	15.703
Imm. materiali	37.579.664	Riserve	20.399.969
Imm. finanziarie	1.052.633		
Attivo fisso	38.634.825	Mezzi propri	20.415.672
Magazzino	5.039		

Liquidità differite	2.411.935		
Liquidità immediate	873.872		
Attivo corrente	3.290.846	Passività consolidate	1.588.064
		Passività correnti	19.921.935
Capitale investito	41.925.671	Capitale di finanziamento	41.925.671

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

Descrizione indice	31/12/2021	31/12/2020
Quoziente di indebitamento complessivo	1,05	1,10
Quoziente di indebitamento finanziario	0,96	0,97

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

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Di seguito indichiamo 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 costatni versamenti dei soci e la stabilità del prestito sociale basato sulla fiducia nella cooperativa sono gli elementi chiave della continuità aziendale e delle prospettive i 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 LEGACOOOP

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 LEGACOOOP nel corso del 2021 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

L'emergenza sanitaria continua e l'aggravarsi della situazione politica mondiale non dovrebbero determinare rilevanti problematiche inerenti il normale andamento gestionale e societario della nostra cooperativa. Non sono rilevabili nel breve periodo rilevanti criticità tali da mettere in discussione le normali attività. La presente affermazione va riferita all'attuale situazione in cui si trova ad operare la cooperativa nell'ambito nazionale. Elementi di una qualche criticità saranno determinati dal possibile aumento ulteriore dei prezzi e dell'energia che potranno avere un effetto significativo sulle spese di conduzione degli immobili che i soci dovranno rimborsare.

Rivalutazione degli immobili

Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi.

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
		C6	6.808				6.808
	19	C6	1.150.403	121.014	520		1.271.937
GORIZIA			1.157.211	121.014	520	0	1.278.745
	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
	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
	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
		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
	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
	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
		A3	2.416.318	-	64.540		2.480.859
		C2	76.753	-			76.753
			2.493.071	-	64.540		2.557.612
	12	A3	777.346	47.654			825.000
		C2	65.466	1.584			67.050
	14	A3	777.346	47.654			825.000

ROSSELLI		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 31/12/2021, 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 31/12/2021 è pari a euro 37.582.191.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 592.524.

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 2.528.

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 2.528. Si riferiscono alle licenze per il software gestionale. I diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono ammortizzati in quote costanti in n. 5 anni, che rappresenta il periodo di vita utile dei beni.

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 37.579.663.

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

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

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

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 strumentali Costruzioni leggere	Non ammortizzato Non ammortizzato 3%
Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici Impianti Specifici ad alto contenuto tecnologico	10%
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.

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 31/12/2021, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2021	37.582.191
Saldo al 31/12/2020	36.999.667
Variazioni	592.524

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	26.014.915	26.034.530
Rivalutazioni	-	12.725.728	12.725.728
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.059	1.744.532	1.760.591
Valore di bilancio	3.556	36.996.111	36.999.667
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	746.654	746.654
Ammortamento dell'esercizio	1.028	153.102	154.130
Totale variazioni	0	593.552	592.524
Valore di fine 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
Svalutazioni	-	-	0
Valore di bilancio	2.528	37.579.663	37.582.191

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

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

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 31/12/2021 è pari a euro 4.336.913. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 243.959.

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 E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 1.249.089.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro -41.846.

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 1.160.977, 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.

Crediti per vendita con riserva di proprietà

Non ve ne sono.

Credito d'imposta ricerca e sviluppo

Non è stato determinato

Tabelle dettagliate dei crediti:

I crediti verso clienti pari ad euro 1.160.977 al 31/12/2021 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci canoni e spese gestione	16.532
Crediti v/soci per conguaglio spese gestione	114.289
Fondo svalutazione crediti tassato	-5.282
Crediti v/soci di via Gorizia 17 recupero spese str. facciata/balconi	128.952
Crediti v/soci Gramsci 134 balconi e facciata	505.130
Crediti v/soci di via Gorizia 50/1-Studio Osteopata- ristrutturazione locale 2021	18.788
Credito v/soci Gorizia 24 rec.sp.str. cortile/immond./coperture appart.box cantine	382.568
Totale	1.160.977

I crediti tributari vengono elencati nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo
Iva c/erario a nuovo	54.583
Credito IRES	3.059
Credito riqualific.energetica 65%	6.825
Trattam. integrativo L.21/20	510
Totale	64.977

I **crediti verso altri**, sono esposti al valore nominale che coincide con il presumibile valore di realizzo. Al 31/12 /2021 ammontano a Euro 23.136 e sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/GSE contributo solare termico	19.784
Crediti diversi verso compagnie di assicurazioni	2.700
Depositi cauzionali utenze	652
Totale	23.136

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 interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1 commi da 344 a 347 della L.296/2006 riferito all'intervento di installazione Pompa di Calore nuova Sala Riunine.

Per quanto concerne gli interventi eseguiti e rientranti nel bonus facciate di cui all'art. 1, commi 219-224 L.160 /2019, e nel Superbonus 110% di cui all'art. 119 D.L. 34/2020, la Cooperativa ha ottenuto l'applicazione dello sconto in fattura dal fornitore, cedendo quindi nei fatti il diritto al credito a tale soggetto terzo.

Si evidenzia di seguito un prospetto degli interventi edilizi agevolati eseguiti nel 2021:

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

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

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

Crediti d'imposta Covid-19

La cooperativa non ha percepito nell'anno 2021 ne' contabilizzato crediti di imposta COVID

Crediti d'imposta locazioni

La cooperativa non ha determinato crediti di imposta per le locazioni

Crediti d'imposta sanificazione

Non sono stati ricevuti crediti di imposta per le sanificazioni ex 32 del D.L. n. 73/2021 (Sostegni-bis), convertito dalla L. 106/2021,

Credito d'imposta beni strumentali

Non ci sono stati crediti di imposta per i beni strumentali ex art. 1 commi 1051 - 1063 della L. n. 178/2020 (legge di bilancio 2021)

Interessi di mora

Non sono stati determinanti interessi di mora.

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 2.213.953.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.III ha subito una variazione in aumento pari a euro 304.413. Si tratta di polizze Credit Agricole vita e certificati di deposito Creval. Tali attività sono iscritte al minore tra il costo di acquisto storico e il valore desumibile dall'andamento di mercato.

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 2.213.953.

come detto i titoli in esame sono stati valutati al costo specifico in quanto minore rispetto al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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 873.871, 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 -18.608.

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 31/12/2021 ammontano a euro 6.564.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 1.706.

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

Descrizione	Importo
Interessi attivi su certificati di deposito	1.525

Costi di competenza 2021	5.039
Totale	6.564

Disaggi e costi transazione

Non sono presenti disaggi e/o costi di transazione ex 'art. 2435-bis c.8,

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 31/12/2021 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 20.415.667 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 814.783.

Rinuncia al credito da parte del socio

Non vi sono state rinunce da parte dei soci.

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

ASSEGNAZIONE IMMOBILI/BENI AI SOCI

La società non ha assegnato beni ai soci

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Non ci si è avvalsi della facoltà introdotta dal D.L. n. 104/2020 (c.d. "Decreto Agosto"), convertito dalla L. n. 126 /2020 e la successiva legge finanziaria di bilancio 2021, che ha offerto la possibilità, in deroga all'art. 2426, primo comma, n. 2, C.C., di sospendere anche per il 2021 il processo di ammortamento in risposta agli effetti economici negativi prodotti dall'evento pandemico Covid-19. la nostra cooperativa non si è avvalsa di tale possibilità

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 31/12/2021 è stata iscritta nella sottoclasse "VI - Altre riserve" una Riserva da arrotondamento pari a euro -3.

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

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

Composizione delle riserve:

Riserve	Valore
Riserva legale indivisibile	1.396.531
Riserva legale indivisibile L.904/77	812.886
Riserva straordinaria	3.107.559
Riserva da quote sociali	1.034
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
	19.565.266

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.

Gli accantonamenti di competenza dell'esercizio in esame a fondi rischi **diversi** da quelli summenzionati, sono stati iscritti nella voce B.12, ed alla voce B.13,

Nel presente bilancio, i Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a euro 178.470 relativi al fondo di manutenzioni programmate sugli immobili patrimonio. rispetto all'esercizio precedente, si evidenzia una variazione in aumento di euro 0.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

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

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

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

Si evidenzia che:

- a. nella classe C del passivo sono state rilevate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 76.352.;

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 10.902.

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 76.352 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in aumento di euro 10.413.

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.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 20.184.967.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 44.352.

Finanziamenti effettuati dai soci. Prestito sociale

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2021 è pari a euro 18.021.826 con un incremento di € 687.636 rispetto al 2020.

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. Infatti, alla data del 31 dicembre 2021, la situazione è la seguente:

A Capitale sociale	15.703
C III. Riserva di rivalutazione	11.545.840
D IV. Riserva legale	2.209.417
F VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	5.810.009
K IX. Utile d'esercizio (97%)	834.701
M Totale patrimonio netto	20.415.669
N Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	61.247.007

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 18.021.826, 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:

Indice di struttura finanziaria:

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		20.415.672
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	76.352	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	309.785	
12	Debiti tributari	0	
14	Altri debiti	1.023.457	
	Totale debiti medio/lunghi		1.588.064
A	Totale Pat + Dm/l		22.003.736
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	2.528	
	II - Materiali	37.579.664	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	1.249.090	
B	Totale AI		38.831.282

C Indice di struttura finanziaria	A / B	0,5666	<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/I) / AI			
	Patrimonio netto		20.415.672
B)	Fondi per rischi e oneri	178.470	
C)	T.F.R.	76.352	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Debiti verso banche	309.785	
12	Prestito soci	18.021.826	
14	Altri debiti	1.023.457	
	Totale debiti medio/lunghi		19.609.890
A	Totale Pat + Dm/I		40.025.562
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	2.528	
	II - Materiali	37.579.664	
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	1.249.090	
B	Totale AI		38.831.282
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,030
			>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 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.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti 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 ci sono state rinunce dei soci.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 443.167 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II - Crediti".

I **debiti verso fornitori** sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Debiti per fatture ricevute	41.673
Debiti per fatture da ricevere	195.426
Totale	237.099

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

Descrizione	Importo
Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	152
Deb. imposta sostitutiva rivalutazioni entro 12 m.	393.296
Erario c/imp.sost TFR	337
Debiti tributari per R.A.su prestito	45.535
Debiti tributari per R.A. Irpef autonomi	550
Debiti tributari per R.A. Irpef dipendenti	3.297
Totale	443.167

Gli **altri debiti** al 31/12/2021 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Soci c/conguaglio spese gestione	3.728
Soci c/cauzione negozi	22.537
Soci c/cauzione alloggi	1.000.921
Totale	1.027.186

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.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	0	309.785	309.785	19.875.182	20.184.967

La Cooperativa non ha richiesto i finanziamenti "COVID" e non ha attuato nel corso dell'esercizio moratorie dei debiti esistenti.

Operazioni di ristrutturazione del debito

Non ci sono state operazioni di ristrutturazione dei debiti

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 31/12/2021 ammontano a euro 1.070.212.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in diminuzione di euro -41.359.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per oneri differiti (stipendi)	18.169
Ratei Passivi per oneri bancari	902
Recupero spese via Gorizia 17	129.084
Recupero spese coperture e cortili via Gorizia 24	382.414
Recupero spese facciate e balconi via Gramsci 134	506.856
Recupero spese Studio Osteopata Via Gorizia 50/1	18.787
Risconto risarcimento assicurativo	14.000
	1.070.212

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 31/12/2021, 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 2.340.999.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 139.256

Ricavi: effetti Covid-19

Non ci sono stati particolari effetti "COVID" sui ricavi

Contributi c/impianti - superbonus 110%

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

Nel mese di Dicembre 2021 è stato portato a termine l'installazione dei Pannelli Solari Termici sugli immobili di proprietà assegnati a soci (Via Gorizia 26 e 50). Tali lavori tecnicamente non rientravano nell'agevolazione del Risparmio energetico 65% ma potevano almeno fruire dell'incentivo GSE "incentivi per la produzione di energia termica" – Il relativo contributo è stato accettato e verrà erogato (prima rata) al 31/3/2022. Poiché la natura dell'incentivo è quella di contributo in conto impianto senza ritenuta 4% e dal punto di vista iva fuori campo iva (assenza sinallagma) per correlazione con i relativi costi (ammortamenti) è stato già rilevato nel conto economico 2021 a diretta riduzione dell'investimento (opzione per la contabilizzazione con metodo diretto –. In contropartita nei crediti Vs altri è stato iscritto il credito per il contributo da incassare di euro 19.783,68 (incassi: 50% al 31/3/2022 – 50% al 31/3/2023)

Di seguito si illustra il dettaglio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni Voce A1:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Canoni alloggi abitativi	961.275	921.660	39.615
Canni box pertinenziali	120.744	117.581	3.163

Canoni posti auto	7.612	7.443	169
Canoni cantine	16.735	16.105	630
Recupero spese ascensore	36.014	37.606	-1.592
Affitti commerciali	43.509	47.974	-4.465
Recupero spese riscaldamento	320.459	243.399	77.060
Rimborsi spese amministrative	143.546	143.507	39
Recupero spese acqua/energia elettrica	103.964	104.512	-548
Recupero spese acqua centralizzata	49.417	46.646	2.771
Rimb.spese funzionam.diversi	218.437	214.240	4.197
Rimb.spese manut.ordin.	58.563	58.888	-325
Recupero spese caseggiato	227	1.401	-1.174
Recupero spese straordinarie	246.089	256.274	-10.185
Recupero spese pluriennali	14.408	20.648	-6.240
Altri	0	2.953	-2.954
Totale	2.340.999	2.240.837	100.161

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 eventuali accantonamenti

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.402.223.

Costi: effetti Covid-19

Anche dal lato dei costi nel 2021 non si sono avuti aumenti significativi tranne il costo dell'energia per il riscaldamento dei fabbricati. Certamente vi è una spinta inflazionistica dei prezzi ma l'effetto sui conti della nostra cooperativa almeno per il 2021 non ha avuto grande effetto, molto probabilmente avremo un incremento significativo nel corso del 2022.

Sospensione costi per ammortamenti 2021

Come già detto non ci si è avvalsi di tale facoltà di cui all'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies della L. n. 126/2020, prorogato con modifiche dall'art. 1, comma 711, della L. 234/2021.

Le categorie dei costi confrontate con l'esercizio precedente sono indicate nelle tabelle che seguono:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.443	8.163	-1.720
Servizi	1.005.590	933.082	72.508
Godimento di beni di terzi	6.069	3.721	2.348

Salari e stipendi	120.362	114.381	5.981
Oneri sociali	33.947	31.998	1.949
Trattamento di fine rapporto	10.902	8.697	2.205
Altri costi del personale	766	542	224
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.328	122.921	-121.593
Ammortamento immobilizzazioni materiali	153.102	28.786	124.316
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.571	4.699	-3.128
Oneri diversi di gestione	62.143	99.451	-37.308
Totale	1.402.223	1.356.441	45.782

Costi per servizi sono costituiti come segue:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Metano	332.545	249.992	82.553
Conduzioni centrali termiche	12.547	12.456	91
Acqua potabile	77.053	76.945	108
Conduzione acqua calda	19.723	24.823	-5.100
Spese per luce e forza motrice	51.286	54.952	-3.666
Spese per pulizie stabili	71.430	74.456	-3.026
Spese per pulizie uffici	3.283	2.843	440
Spese per fosse biologiche/disinfestazioni	14.750	14.040	710
Manut. e riparaz. Immobili a carico soci	58.562	57.825	737
Manut. Coperte da assicurazioni	89.991	26.604	63.387
Manutenzione Casetta dell'Acqua	7.330	7.720	-390
Spese manuten. Ascensori	42.326	42.537	-211
Spese manuten. Montascale	3.372	2.269	1.103
Spese manuten. Straord. Ascensori	11.020	0	11.020
Manutenzione stabili a carico coop	56.022	68.920	-12.898
Altre manutenzioni ordinarie	0	25.841	-25.841
Manutenzioni straordinarie stabili	0	13.700	-13.700
Assicurazioni stabili	49.893	49.893	0
Spese telefoniche	608	758	-150
Spese telefoniche cellulare	990	1.265	-275
Spese postali	2.456	2.856	-400
Spese e commissioni bancarie	9.776	10.708	-932
Spese varie e alter spese correnti di gestione	2.153	192	1.961
Costi di gestione spazio Web	320	120	200
Acquisto dispos. di protezione individuali e sanificazioni	1.666	10.674	-9.008
Consulenze tecniche	6.912	8.820	-1.908
Consulenze legali	4.252	1.455	2.797
Consulenze Amministrative, fiscali e societarie	23.791	39.853	-16.062
Elabor. dati e consul. Amminis.	3.218	3.858	-640
Revisioni e certificazioni	25.604	26.547	-943
Manutenzione macchine e mobili uff.	6.887	6.198	689
Manutenzione e assistenza pgms	4.434	3.134	1.300

Altre assicurazioni	3376	3.376	0
Spese di rappresentanza	8.920	7.209	1.711
Viaggi	760	243	517
Totale	1.007.256	933.082	74.174

Oneri diversi di gestione:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Contributi associativi	9.500	9.500	0
Contributo revisione	1.963	1.785	178
TARSU	283	311	-28
TOSAP	0	0	0
IMU	21.299	21.225	74
Tasse cc.gg e vidimazioni	397	257	140
Imposta di registro	267	267	0
Imposte e tasse diverse	400	674	-274
Altre imposte e tasse	209	1.750	-1.541
Elargizioni a Enti/istituz.	2.760	7.712	-4.952
Imposte esercizi precedenti	0	0	0
Sopravvenienze passive	20.612	55.178	-34.566
Perdite su crediti non coperte da fondo	0	0	0
Multe e sanzioni	4.453	792	3.661
Perdite su crediti deducibili	0	0	0
Totale	62.143	99.451	-37.308

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, per l'importo di euro 118.750, il ricavo relativo ad un rimborso assicurativo. tale ricavi risulta di natura straordinaria e non programmata.

Voce di ricavo	Importo	Natura
rimborso assicurativo	118.750	numeraria straordinaria
Totale	118.750	

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nella voce B/C del Conto economico, costi di natura straordinaria ed o eccezionale

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 imposte relative ad esercizi precedenti
- 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 variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'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 ci sono stati elementi che hanno consentito la rilevazione della fiscalità differita attiva o passiva

Il calcolo delle imposte nel dettaglio è il seguente:

IRES CALCOLO. Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	908.576	
Onere fiscale teorico (%)	24	218.058
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Reddito degli immobili non strumentali	1.083.868	
Spese riferiti agli immobili non strumentali	970.377	
Imposta Comunale sugli immobili	21.299	
Erogazioni liberali e rappresentanza	3.362	
Sopravvenienze passive	20.612	
Ammortamenti non deducibili	127.892	
Accantonamento fondo svalutazione crediti	1.571	
Interessi passivi non deducibili	25.598	
Altre variazioni in aumento	35.765	
Totale	2.290.344	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili non strumentali	(1.140.432)	

Recupero spese riferiti agli immobili non strumentali	(1.013.607)	
Utile esente cooperative a mutualità prevalente	(542.565)	
Altre variazioni in diminuzione	(24.549)	

Descrizione	Valore	Imposte
Deduzione Legge 388/2000 art. 2, comma 5	(184.118)	
60% imu imm strum	(3.756)	
Totale	(2.909.027)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	289.893	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		69.574

Base imponibile IRAP COOP.EDILIZIE	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	118.272
Reddito imponibile lordo IRAP	118.272
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netta IRAP	110.272
IRAP ad aliquota ordinaria	3,9%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	4.301

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 stanziato 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.;

Le imposte correnti imputate a bilancio alla voce E.20 a) per complessivi euro 73.875 sono state determinate secondo le regole generali del DPR 917/86 con le specifiche indicazioni di cui sopra.

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 ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2021, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Il debito per IRAP, iscritto nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, è stato indicato in misura corrispondente al rispettivo ammontare rilevato nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2021, tenuto conto della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare.

Nessun costo per IRES è stato stanziato per il reddito prodotto nell'esercizio in quanto la società ha determinato un imponibile fiscale negativo/si sono utilizzate perdite di esercizi precedenti che hanno azzerato completamente l'imponibile.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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.

Dati occupazione – Covid-19

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio la società non ha fatto ricorso all'istituto della cassa integrazione

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

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

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

	Sindaci
Compensi	23.650

Gli amministratori non percepiscono compensi.

Il dettaglio dei compensi corrisposti e Collegio Sindacale per l'attività di Vigilanza e alla società di Revisione per l'attività di Revisione legale e contabile, è il seguente:

	Valore
Compensi	
Revisione legale dei conti annuali	2.500
Collegio Sindacale - Vigilanza	13.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	7.650
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	23.650

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni

Non vi sono impegni al di fuori di quanto indicato nel 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 vi sono passività potenziali al di la dei dati di bilancio

	Importo
Garanzie	350.000
di cui reali	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 31/12/2021 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 di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate. Tutte le operazioni con le parti correlate sono state effettuate a condizioni 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.

Non vi è una società che esercita la direzione e/o il coordinamento della nostra cooeprativa

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%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Gli amministratori dichiarano che le ammissioni dei soci nel corso del 2021 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 e i sindaci 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 2021, 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 svolto attività di ricerca e sviluppo

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

Come sopra evidenziato la Cooperativa ha iscritto a diretta riduzione dell'investimento il contributo del GSE per l'installazione di collettori solari termici di cui al DM 16/02/2016 dell'ammontare complessivo di euro 19.784. La relativa liquidazione avverrà in due rate del 50% ciascuna al 31/3/2022 e al 31/3/2023.

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 834.701, come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	834.701
30% a riserva legale	Euro	250.410
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	25.041
67% a riserva straordinaria	Euro	559.250

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 come analiticamente indicato nell'apposito paragrafo iniziale ed insintesi nel seguente prospetto:

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 31/12/2021

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.

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione L. 576/75	243.561
Riserva da rivalutazione L. 72/1983	988.062
Riserva da rivalutazione L. 160/2019	8.652.509
Riserva da rivalutazione L. 104/2020	1.661.709

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Versamenti soci in c.to capitale	
Riserva da trasformazione	
Riserva sovrapprezzo quote	

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

Prima di chiudere, volevo segnalare che il 15 aprile 1992 venivo eletto per la prima volta Presidente, in seguito ogni 3 anni per 30 anni alle scadenze dei mandati, mi è sempre stata rinnovata questa carica. Al raggiungimento di questo importante traguardo, ringrazio prima di tutto il Corpo Sociale che ogni volta ha avuto fiducia in me e ha voluto onorarmi eleggendomi presidente di questa Società. Dopo di che un ringraziamento particolare va a mia moglie che in questi 30 anni, ha saputo sopportarmi e supportarmi in tutti i momenti delicati. Non posso dimenticare e ringraziare tutti i Consiglieri che negli anni si sono alternati nel Consiglio di Amministrazione portando sempre un contributo allo sviluppo della Società e infine, ultimo, ma non meno importante, ringrazio le impiegate dell'ufficio e i due custodi per il loro attaccamento alla Società, senza il loro aiuto non avremmo potuto ottenere quanto fatto in questi anni, nel 2022 due di loro: la Signora Cristina e Il Signor Massimo hanno raggiunto un importante traguardo: 25 anni di dipendenti della Società.

Grazie a tutti.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Roberto Barani

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Presidente del consiglio di Amministrazione quale legale rappresentante della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Roberto Barani
