

SOC.COOP.EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20146 MILANO (MI) VIA TRIESTE, 17
Codice Fiscale	03385640150
Numero Rea	MI 560257
P.I.	03385640150
Capitale Sociale Euro	8676.52 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A106914

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	10.415.054	10.416.687
4) altri beni	5.725	2.944
Totale immobilizzazioni materiali	10.420.779	10.419.631
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	81	81
Totale crediti verso altri	81	81
Totale crediti	81	81
Totale immobilizzazioni finanziarie	81	81
Totale immobilizzazioni (B)	10.420.860	10.419.712
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.048	17.099
Totale crediti verso clienti	14.048	17.099
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.187	66.647
Totale crediti tributari	53.187	66.647
5-ter) imposte anticipate	7.200	7.200
Totale crediti	74.435	90.946
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	5.294.314	5.084.320
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.294.314	5.084.320
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	88.233	72.921
3) danaro e valori in cassa	2.272	6.812
Totale disponibilità liquide	90.505	79.733
Totale attivo circolante (C)	5.459.254	5.254.999
D) Ratei e risconti	5.432	4.201
Totale attivo	15.885.546	15.678.912
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.677	8.754
III - Riserve di rivalutazione	9.111.894	9.111.894
IV - Riserva legale	1.074.633	973.020
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	3.478.236 (*)	3.251.300
Totale altre riserve	3.478.236	3.251.300
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	255.373	338.710
Totale patrimonio netto	13.928.813	13.683.678
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	697.632	744.781

Totale fondi per rischi ed oneri	697.632	744.781
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	11.810	10.534
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	821.519	818.128
esigibili oltre l'esercizio successivo	309.194	314.735
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.130.713	1.132.863
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.260	47.192
Totale debiti verso fornitori	65.260	47.192
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.136	55.432
Totale debiti tributari	48.136	55.432
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.918	3.567
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.918	3.567
Totale debiti	1.246.027	1.239.054
E) Ratei e risconti	1.264	865
Totale passivo	15.885.546	15.678.912

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.478.235	3.251.299
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	749.341	710.916
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	1.237
altri	1.462	1.854
Totale altri ricavi e proventi	1.462	3.091
Totale valore della produzione	750.803	714.007
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.847	10.674
7) per servizi	301.156	298.771
9) per il personale		
a) salari e stipendi	12.875	13.248
b) oneri sociali	4.706	3.930
c) trattamento di fine rapporto	1.345	1.019
Totale costi per il personale	18.926	18.197
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.423	2.019
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	5.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.423	7.019
13) altri accantonamenti	50.000	40.000
14) oneri diversi di gestione	17.090	36.836
Totale costi della produzione	401.442	411.497
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	349.361	302.510
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	116.261
Totale altri proventi finanziari	-	116.261
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	12.233	33.210
Totale interessi e altri oneri finanziari	12.233	33.210
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(12.233)	83.051
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	40.000	-
Totale svalutazioni	40.000	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(40.000)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	297.128	385.561
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	41.755	46.851
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	41.755	46.851
21) Utile (perdita) dell'esercizio	255.373	338.710

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	255.373	338.710
Imposte sul reddito	41.755	46.851
Interessi passivi/(attivi)	12.233	(83.051)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	21.023
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	309.361	323.533
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	51.276	40.989
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.423	2.019
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	53.699	43.008
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	363.060	366.541
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	3.051	10.843
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	18.068	(6.683)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.231)	1.140
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	399	70
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(11.113)	5.792
Totale variazioni del capitale circolante netto	9.174	11.162
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	372.234	377.703
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(12.233)	83.051
(Imposte sul reddito pagate)	(26.127)	(71.662)
(Utilizzo dei fondi)	(97.149)	-
Totale altre rettifiche	(135.509)	11.389
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	236.725	389.092
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.571)	(721)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	(21.023)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(209.994)	(536.052)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(213.565)	(557.796)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	(69)
(Rimborso finanziamenti)	(2.150)	(2.918)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(10.238)	(10.853)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(12.388)	(13.840)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	10.772	(182.544)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	72.921	256.209
Danaro e valori in cassa	6.812	6.068

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	79.733	262.277
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	88.233	72.921
Danaro e valori in cassa	2.272	6.812
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	90.505	79.733

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 255.373.

Attività svolte

La Cooperativa edilizia M.A.M. - Mutua Alleanza Milanese opera nel settore dell'edilizia abitativa, allo scopo di realizzare alloggi da assegnare esclusivamente ai soci con la formula del godimento d'uso.

La Cooperativa, al precipuo scopo di assicurare una eccellente godibilità degli alloggi e un prolungamento della vita utile degli immobili, effettua sistematici interventi di manutenzione sia di carattere ordinario che straordinario o ciclico.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Nell'esercizio 2021, l'economia nazionale e internazionale è stata ancora pesantemente minata dall'ampia diffusione dell'infezione da SARS Covid-19, anche se, a partire da metà anno, si sono scorti dei segnali di ripresa confortanti.

Si spera di poter superare al più presto le problematiche di vario genere che hanno contraddistinto l'anno precedente.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'esercizio 2021 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

Si segnala tuttavia che, nel bilancio relativo all'anno 2011, in deroga a quanto sopra esposto, per la valutazione degli immobili la Cooperativa si è avvalsa della facoltà (rivalutazione) prevista dall'articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. Stante l'inalienabilità degli immobili sociali la rivalutazione è stata eseguita solo con valenza civilistica e con criteri assolutamente prudenziali.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per il fabbricato costituito dalla sede della Cooperativa l'ammortamento è effettuato con l'aliquota del 3%.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Materiali

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

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati: ufficio della cooperativa	3 %
Impianti e macchinari	15 %
Mobili e arredi	12 %
Registratore di cassa	25 %
Fotocopiatrice	20 %
Computer e stampanti	20 %
Frigoriferi e attrezzature da cucina	20 %

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Ratei e risconti

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

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

Titoli

I titoli non sono stati svalutati perché hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

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

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti. In particolare le aliquote sono le seguenti:

- IRAP 3,90% (applicando il metodo retributivo previsto dall'art. 17, DLgs 446/97);
- IRES 24,00% (applicando l'art. 12, L. 904/77, e l'art. 1, comma 460, L. 311/2004).

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica della cooperativa, che consiste nell'assegnazione in godimento degli alloggi ai soci, rispettano la competenza temporale in base alla riscossione dei corrispettivi, trimestrali anticipati, dovuti dai soci nell'arco dell'esercizio.

La maggior parte dei ricavi indicati nella voce A 1) del conto economico derivano dallo scambio mutualistico intervenuto tra la cooperativa ed i soci e conferma la condizione di cooperativa a mutualità prevalente della società ai sensi degli articoli 2512 e 2513 c. c.

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
10.420.779	10.419.631	1.148

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.325.914	9.300	5.257	90.376	1.430.847
Rivalutazioni	9.111.894	-	-	-	9.111.894
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.121	9.300	5.257	87.432	123.110
Valore di bilancio	10.416.687	-	-	2.944	10.419.631
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	3.571	3.571
Ammortamento dell'esercizio	1.633	-	-	790	2.423
Totale variazioni	(1.633)	-	-	2.781	1.148
Valore di fine esercizio					
Costo	1.325.915	9.300	5.257	93.947	1.434.419
Rivalutazioni	9.111.894	-	-	-	9.111.894
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.755	9.300	5.257	88.222	125.534
Valore di bilancio	10.415.054	-	-	5.725	10.420.779

Il valore degli immobili sociali viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobile	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobile Via Trieste n. 17	2.415.977	2.415.977	0
Immobile Via Gulli	2.194.402	2.194.402	0
Immobile Via Dei Malatesta	3.165.246	3.165.246	0
Immobile Viale Pisa	2.409.394	2.409.394	0
box Puricelli	198.347	198.347	0
Ufficio di via Trieste n. 17	54.442	54.442	0
F.do ammort. Ufficio via Trieste	-22.755	-21.121	-1.633
Totale	10.415.054	10.416.687	-1.633

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2021 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	9.111.894	9.111.894
Totale	9.111.894	9.111.894

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	81	81	81
Totale crediti immobilizzati	81	81	81

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021
Altri	81	81
Totale	81	81

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	81	81
Totale	81	81

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	81

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Depositi cauzionali	81
Totale	81

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
74.435	90.946	(16.511)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	17.099	(3.051)	14.048	14.048
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	66.647	(13.460)	53.187	53.187
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	-	7.200	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	90.946	(16.511)	74.435	67.235

I Crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti e soci	31.043
F.do svalutazione crediti	- 16.995
Totale	14.048

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti tributari al 31/12/2021 sono formati da:

Descrizione	Importo
Erario c/IVA	8.875
Erario C/IRES a nuovo	8.292
Acconti IRES	32.606
Acconti IRAP	2.613
Crediti v/erario da mod 770 per ritenute	400
Crediti per IRAP a nuovo in dichiarazione	401
Totale	53.187

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	14.048	14.048
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	53.187	53.187
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	7.200
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	74.435	74.435

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2020	16.995	16.995
Saldo al 31/12/2021	16.995	16.995

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.294.314	5.084.320	209.994

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	5.084.320	209.994	5.294.314
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.084.320	209.994	5.294.314

I titoli risultano costituiti da:

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Fondi d'investimento	1.065.753
Titoli strategic asset	249.994
Risparmio gestito	4.059.215
Fondo svalutazione titoli	- 80.649
Totale	5.294.314

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
90.505	79.733	10.772

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	72.921	15.312	88.233
Denaro e altri valori in cassa	6.812	(4.540)	2.272
Totale disponibilità liquide	79.733	10.772	90.505

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.432	4.201	1.231

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	4.201	1.231	5.432
Totale ratei e risconti attivi	4.201	1.231	5.432

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi su premi assicurativi	4.318
Contributo di revisione	1.114
	5.432

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
13.928.813	13.683.678	245.135

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	8.754	129	206		8.677
Riserve di rivalutazione	9.111.894	-	-		9.111.894
Riserva legale	973.020	101.613	-		1.074.633
Altre riserve					
Varie altre riserve	3.251.300	226.936	-		3.478.236
Totale altre riserve	3.251.300	226.936	-		3.478.236
Utile (perdita) dell'esercizio	338.710	-	338.710	255.373	255.373
Totale patrimonio netto	13.683.678	328.678	338.916	255.373	13.928.813

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.478.235
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	3.478.236

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	8.677	B	8.677
Riserve di rivalutazione	9.111.894	A,B	9.111.894
Riserva legale	1.074.633	A,B	1.074.633
Altre riserve			
Varie altre riserve	3.478.236		3.478.236
Totale altre riserve	3.478.236		3.478.236
Totale	13.673.440		13.673.440
Quota non distribuibile			13.673.440

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.478.235	A,B,	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B	1
	-	A,B	-
Totale	3.478.236		

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	9.425	871.209	12.135.815	339.372	13.355.821
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni				(338.710)	(338.710)
Altre variazioni					
incrementi	181	101.811	227.379		329.371
decrementi	852			662	1.514
Risultato dell'esercizio precedente				338.710	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	8.754	973.020	12.363.194	338.710	13.683.678
Altre variazioni					
incrementi	129	101.613	226.936		328.678
decrementi	206			338.710	338.916
Risultato dell'esercizio corrente				255.373	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.677	1.074.633	12.590.130	255.373	13.928.813

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

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 legale	1.074.633
Riserva indivisibile l.904/77	3.478.235
Riserva rivalutazione ex legge n. 126/2020	9.024.289
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	87.605
	13.664.762

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
697.632	744.781	(47.149)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	744.781	744.781
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	50.000	50.000
Utilizzo nell'esercizio	97.149	97.149
Totale variazioni	(47.149)	(47.149)
Valore di fine esercizio	697.632	697.632

L'utilizzo è relativo agli interventi di ristrutturazione dei tetti negli stabili di via Pisa e via Malatesta.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
11.810	10.534	1.276

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	10.534
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.276
Totale variazioni	1.276
Valore di fine esercizio	11.810

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.246.027	1.239.054	6.973

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	1.132.863	(2.150)	1.130.713	821.519	309.194
Debiti verso fornitori	47.192	18.068	65.260	65.260	-
Debiti tributari	55.432	(7.296)	48.136	48.136	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.567	(1.649)	1.918	1.918	-
Totale debiti	1.239.054	6.973	1.246.027	936.833	309.194

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti al 31/12/2021 è pari a euro 1.130.713 è così suddiviso:

- o Prestito Sociale euro 821.519
- o Depositi cauzionali alloggi/esercizi commerciali euro 309.194

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 riconosce che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società e riconosce l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari 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

Le società cooperative possono effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci prioritariamente per il raggiungimento degli scopi sociali e purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

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

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	8.677
C	III. Riserva di rivalutazione	9.111.894
D	IV. Riserva legale	1.074.633
F	VI. Altre riserve	3.478.235
K	IX. Utile d'esercizio (97%)	247.712
M	Totale patrimonio netto	13.921.151
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	41.763.453

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 821.519, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

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

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

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”.

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		13.921.151
B)	Fondi per rischi e oneri	697.632	
C)	T.F.R.	11.810	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
	Debiti per depositi cauzionali	309.194	
	Totale debiti medio/lunghi		1.018.636
A	Totale Pat + Dm/l		14.939.787
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	0	
	II - Materiali	10.420.779	
	III finanziarie	81	
B	Totale AI		10.420.860
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,43 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,43$ quindi > 1 , quindi un indice estremamente positivo.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento della Banca d'Italia è corretto.

Infatti, considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, avvenuta oltre un secolo fa, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato quasi sempre in aumento, esattamente come in tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, i prelevamenti sono stati sempre marginali e, fra l'altro, suddivisi fra centinaia di soci.

Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta, mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

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, fino al 31.12.2021 il limite era di euro 74.595,57, dal 1° gennaio 2022 è pari a Euro **76.163,77**.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

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.

così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C. c.)

I **debiti tributari** al 31/12/2021 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Ritenute acconto professionisti	1.000
Debiti Irpef	1.606
Debiti per addizionale irpef	392
Debiti per addizionale comunale irpef	157
Rit. Fisc. inter. depositi	3.181
Debiti verso erario per ritenute su tfr	46
Debiti IRES	38.000
Debiti IRAP	3.755
Totale	48.136

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.130.713	1.130.713
Debiti verso fornitori	65.260	65.260
Debiti tributari	48.136	48.136
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.918	1.918
Debiti	1.246.027	1.246.027

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.130.713	1.130.713
Debiti verso fornitori	65.260	65.260
Debiti tributari	48.136	48.136
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.918	1.918
Totale debiti	1.246.027	1.246.027

Finanziamenti effettuati da soci della società

I “Debiti verso soci per finanziamenti” sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	1.130.713
Totale	1.130.713

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.264	865	399

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	865	399	1.264
Totale ratei e risconti passivi	865	399	1.264

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

Descrizione	Importo
Ratei ferie e 14ma - oneri differiti	366
Energia elettrica	763
Telefoniche	135
	1.264

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
750.803	714.007	36.796

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	749.341	710.916	38.425
Altri ricavi e proventi	1.462	3.091	(1.629)
Totale	750.803	714.007	36.796

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Canoni godimento alloggi	447.522	429.615	17.907
Canoni box	28.490	28.842	- 352
Recupero spese manutenzioni	13.611	13.994	- 383
Recupero spese ascensore	9.876	10.059	- 183
Recupero spese riscaldamento	76.095	75.480	615
Recupero spese assicurazione	8.991	8.967	24
Recupero spese accessorie	100.238	99.013	1.225
Recupero spese IMU e tasi	304	324	- 20
Rimborso per costo denaro	1.792	1.824	- 32
Recupero posteggi moto bici	548	548	-
Recupero sostit. Valvola	-	150	- 150
Rimborso spese amministrative e altri rimborsi	3.630	3.364	266
Affitto bar e uffici	53.043	37.021	16.022
Rimborso spese da terzi	5.202	1.716	3.487
Totale	749.341	710.916	38.426

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	749.341
Totale	749.341

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	749.341
Totale	749.341

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
401.442	411.497	(10.055)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	11.847	10.674	1.173
Servizi	301.156	298.771	2.385
Salari e stipendi	12.875	13.248	(373)
Oneri sociali	4.706	3.930	776
Trattamento di fine rapporto	1.345	1.019	326
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.423	2.019	404
Svalutazioni crediti attivo circolante		5.000	(5.000)
Altri accantonamenti	50.000	40.000	10.000
Oneri diversi di gestione	17.090	36.836	(19.746)
Totale	401.442	411.497	(10.055)

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per servizi

I costi per servizi vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Energia elettrica	6.883	6.977	- 94
Acqua	12.356	11.836	520
Teleriscaldamento	34.188	28.956	5.231
Manutenzioni e riparazioni immobili	122.911	109.735	13.176
Riparaz. macch. ufficio e software	2.373	2.471	- 98
Manutenzione fotocopiatrice	60	310	- 250
Revisione estintori	1.439	237	1.202
Pulizie	24.000	24.000	-
Disinfestazione	-	980	- 980
Spese box Puricelli	1.257	1.348	- 91
Spese per salone lampadine mat pulizia	91	1.230	- 1.139
Consulenze tecniche-ammin.	14.734	15.332	- 598
Consulenza Elaborazione Paghe	2.829	2.946	- 117
Compenso per legge sulla sicurezza	675	450	225
Compenso collegio sindacale	9.882	11.962	- 2.080
Compenso società di revisione	7.070	4.970	2.100

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni	
Compensi consiglio di amministrazione	38.243	37.601	642	
Legali notarili	-	2.155	-	2.155
Telefoniche postali e PEC	1.577	1.949	-	372
Assicurazione	9.606	10.816	-	1.210
omaggi	6.130	-	6.130	
Rappresentanza	46	-	46	
Trasporti	315	300	15	
Costi Covid19	-	1.278	-	1.278
Oneri bancari e commissioni	4.493	20.933	-	16.440
Totale	301.156	298.771	2.385	

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa:

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(12.233)	83.051	(95.284)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante		116.261	(116.261)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(12.233)	(33.210)	20.977
Totale	(12.233)	83.051	(95.284)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Interessi e altri oneri finanziari	
Altri	12.233
Totale	12.233

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti	12.233	12.233
Totale	12.233	12.233

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(40.000)		(40.000)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2021	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	40.000	40.000
Totale	40.000	40.000

I titoli iscritti nell'attivo circolante possono subire, in condizioni di instabilità economica e finanziaria, variazioni di valore. Prudenzialmente è stato accantonato un fondo rischio su titoli per euro 40.000.

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
41.755	46.851	(5.096)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	41.755	46.851	(5.096)
IRES	38.000	45.344	(7.344)
IRAP	3.755	1.507	2.248
Totale	41.755	46.851	(5.096)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico {da inserire ove rilevante}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	297.128	
Onere fiscale teorico (%)	24	71.311
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	447.620	
Spese relative agli immobili	267.951	

Descrizione	Valore	Imposte
Imu e Tasi	7.841	
Telefoniche	297	
Interessi passivi indeducibili	6.640	
Ammortamenti non deducibili	1.442	
Accantonamenti	90.000	
Rappresentanza ed erogazioni liberali	2.322	
Multe e ammende	122	
Totale	824.235	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(447.522)	
57% utile netto	(145.563)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(21.660)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(215.082)	
Deduz. art. 2, C. 5 L. 388/2000	(62.914)	
60% imu beni strumentali	(4.705)	
Super ace 2021	(49.272)	
Ace - ART. 1 d.l. 201/2011	(16.310)	
Totale	(963.028)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	158.335	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		38.000

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'imponibile fiscale ai fini I.R.A.P. è stato determinato tenendo in debito conto le specificità dell'attività della cooperativa che si suddivide tra attività edilizia e attività del circolo ricreativo.

Per quanto concerne quest'ultima attività la base imponibile ai fini I.R.A.P. è stata determinata ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.Lgs. 446 del 15 dicembre 1997, dopo opportuna suddivisione dei componenti reddituali tra i due tipi di attività. La base imponibile ai fini I.R.A.P. dell'attività edilizia è stata determinata ai sensi dell'art. 10, così come stabilito dall'art. 17 comma 4, del medesimo decreto:

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	12.875
Compensi erogati agli amministratori	33.164
Base imponibile attività commerciale	58.241
Reddito imponibile lordo IRAP	104.281
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netto IRAP	96.281
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	3.755

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

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2021	31/12/2020
Impiegati	1	1
Totale	1	1

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.243	9.882

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.070
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.070

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	336	26
Totale	336	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	339	26	5	26	336	26
	-	-	-	-	-	1
Totale	339	-	5	-	336	-

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

La situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa e continua a dispiegare i propri effetti negativi anche, se in misura meno accentuata grazie alle misure di vaccinazione di massa messe in atto nel corso del 2021 e nei primi mesi del 2022.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	255.373
30% a riserva legale	Euro	76.612
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	7.661
67% a riserva indivisibile ex art. 12 L. 904/77	Euro	171.100

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che in assenza di ricavi di cui alla voce A1 del conto economico non sono stati prodotti ricavi da terzi in misura rilevante e, di conseguenza, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile.

Infatti:

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	2012		578.991	100%	526.521	90,94%	52.471	9,06%
ESERCIZIO	2013		616.173	100%	563.817	91,50%	52.356	8,50%
ESERCIZIO	2014		648.517	100%	596.397	91,96%	52.120	8,04%
ESERCIZIO	2015		686.342	100%	639.012	93,10%	47.330	6,90%
ESERCIZIO	2016		637.619	100%	611.177	95,85%	26.442	4,15%

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
ESERCIZIO	2017		657.721	100%	634.965	96,54%	22.757	3,46 %
ESERCIZIO	2018		681.569	100%	651.121	95,53%	30.448	4,47%
ESERCIZIO	2019		724.912	100%	671.064	92,57%	53.848	7,43%
ESERCIZIO	2020		710.916	100%	672.180	94,56%	38.736	5,44%
ESERCIZIO	2021		749.341	100%	691.096	92,23%	58.245	7,77%

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- a) 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;
- b) 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;
- c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- d) 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.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Antonio Del Sole

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Buscemi Antonino iscritto all'albo dei commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato 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'.