

SOC.COOP.EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	20146 MILANO (MI) VIA TRIESTE, 17
Codice Fiscale	03385640150
Numero Rea	MI 560257
P.I.	03385640150
Capitale Sociale Euro	9217.74 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	11.913.893	10.445.522
2) impianti e macchinario	30.000	-
4) altri beni	143.784	4.552
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	42.200
Totale immobilizzazioni materiali	12.087.677	10.492.274
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)	12.087.758	10.492.355
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.528	31.338
Totale crediti verso clienti	11.528	31.338
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	112.672	61.351
Totale crediti tributari	112.672	61.351
5-ter) imposte anticipate	-	57.600
Totale crediti	124.200	150.289
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	3.580.649	5.117.423
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.580.649	5.117.423
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	263.494	278.486
3) danaro e valori in cassa	289	2.315
Totale disponibilità liquide	263.783	280.801
Totale attivo circolante (C)	3.968.632	5.548.513
D) Ratei e risconti	6.982	4.423
Totale attivo	16.063.372	16.045.291
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.218	8.883
III - Riserve di rivalutazione	9.111.894	9.111.894
IV - Riserva legale	1.200.751	1.151.245
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	3.759.901 ⁽¹⁾	3.649.336
Totale altre riserve	3.759.901	3.649.336
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	134.296	165.021
Totale patrimonio netto	14.216.060	14.086.379

B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	585.382	645.272
Totale fondi per rischi ed oneri	585.382	645.272
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.888	13.689
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	763.130	828.555
esigibili oltre l'esercizio successivo	294.982	311.194
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.058.112	1.139.749
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	172.382	63.335
Totale debiti verso fornitori	172.382	63.335
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.216	93.766
Totale debiti tributari	17.216	93.766
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.362	2.379
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.362	2.379
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.592	-
Totale altri debiti	2.592	-
Totale debiti	1.252.664	1.299.229
E) Ratei e risconti	378	722
Totale passivo	16.063.372	16.045.291

(1)

Varie altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.759.900	3.649.335
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	809.091	792.544
5) altri ricavi e proventi		
altri	9.800	2.005
Totale altri ricavi e proventi	9.800	2.005
Totale valore della produzione	818.891	794.549
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.314	13.068
7) per servizi	349.406	337.602
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.936	12.935
b) oneri sociali	5.394	4.731
c) trattamento di fine rapporto	1.140	2.073
Totale costi per il personale	20.470	19.739
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.559	2.807
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.559	2.807
14) oneri diversi di gestione	25.000	18.572
Totale costi della produzione	411.749	391.788
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	407.142	402.761
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.817	470
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.658	-
Totale proventi diversi dai precedenti	7.658	-
Totale altri proventi finanziari	10.475	470
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	216.446	12.425
Totale interessi e altri oneri finanziari	216.446	12.425
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(205.971)	(11.955)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	210.000
Totale svalutazioni	-	210.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(210.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	201.171	180.806
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	9.275	66.185
imposte differite e anticipate	57.600	(50.400)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	66.875	15.785
21) Utile (perdita) dell'esercizio	134.296	165.021

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	134.296	165.021
Imposte sul reddito	66.875	15.785
Interessi passivi/(attivi)	205.971	11.955
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	203.685	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	610.827	192.761
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.140	1.879
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.559	2.807
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(5.941)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(2.242)	4.686
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	608.585	197.447
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	19.810	(17.290)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	109.047	(1.925)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.559)	1.009
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(344)	(542)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(39.067)	17.135
Totale variazioni del capitale circolante netto	86.887	(1.613)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	695.472	195.834
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(205.971)	(11.955)
(Imposte sul reddito pagate)	(95.504)	(45.393)
(Utilizzo dei fondi)	(59.890)	(52.360)
Totale altre rettifiche	(361.365)	(109.708)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	334.107	86.126
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.597.962)	(74.302)
Disinvestimenti	(1.589)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	(202.096)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.749.984)	-
Disinvestimenti	4.286.758	176.891
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(264.873)	102.589
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	-	9.036
(Rimborso finanziamenti)	(81.637)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(4.615)	(7.455)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(86.252)	1.581
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(17.018)	190.296

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	278.486	88.233
Danaro e valori in cassa	2.315	2.272
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	280.801	90.505
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	263.494	278.486
Danaro e valori in cassa	289	2.315
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	263.783	280.801

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 134.296.

Attività svolte

La Cooperativa edilizia M.A.M. - Mutua Alleanza Milanese opera da oltre un secolo nel settore dell'edilizia abitativa, allo scopo di realizzare alloggi da assegnare esclusivamente ai soci con la formula del godimento d'uso, quindi una cooperativa di abitazione a proprietà indivisa.

Nel corso dell'esercizio è stata svolta la consueta attività di gestione del patrimonio immobiliare quasi totalmente residenziale. La gestione, quindi, è somigliante a quella degli esercizi precedenti per il mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità degli immobili per i soci e le loro famiglie ed anche per il prolungamento della vita utile degli immobili.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 però si sono verificati alcuni fatti che meritano di essere qui segnalati.

È stato risolto, per naturale scadenza, il contratto di affitto d'azienda dell'ex circolo di via Trieste,17 a Milano.

Siamo quindi riusciti a liberare e disinfettare i locali che sono stati quindi oggetto di un importante intervento di ristrutturazione.

I locali ristrutturati ospitano ora una impresa che gestisce l'attività di ristorante e pizzeria in un ambiente assolutamente adeguato e dotato degli impianti più efficienti del settore.

Non solo, nel corso dell'esercizio la MAM è cresciuta, ha investito ancora nel settore immobiliare mediante l'acquisto di un edificio in via dei Malatesta, 2 con cinque unità immobiliari residenziali e due strumentali.

Solo uno degli appartamenti dell'edificio è attualmente locato mentre gli altri sono liberi.

Il CdA sta ora valutando con tecnici quale ristrutturazione sia possibile effettuare sapendo fin da ora che gli appartamenti potranno diventare nove.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 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.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.ce 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 2023 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 rettificate 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

Il fondo svalutazione titoli accantonato negli esercizi precedenti è stato interamente utilizzato a causa della vendita delle polizze di capitalizzazione che hanno subito una perdita consistente di valore.

Attualmente i titoli presenti in portafoglio non sono stati svalutati perché non 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
12.087.677	10.492.274	1.595.403

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	1.358.016	9.300	5.257	93.948	42.200	1.508.721
Rivalutazioni	9.111.894	-	-	-	-	9.111.894
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.388	9.300	5.257	89.396	-	128.341
Valore di bilancio	10.445.522	-	-	4.552	42.200	10.492.274
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.470.004	30.000	-	140.158	(42.200)	1.597.962
Ammortamento dell'esercizio	1.633	-	-	926	-	2.559
Totale variazioni	1.468.371	30.000	-	139.232	(42.200)	1.595.403
Valore di fine esercizio						
Costo	2.828.020	31.750	-	174.700	-	3.034.470
Rivalutazioni	9.111.894	-	-	-	-	9.111.894
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.021	1.750	-	30.916	-	58.687
Valore di bilancio	11.913.893	30.000	-	143.784	-	12.087.677

Il valore degli immobili sociali viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobile	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobile Via Trieste n. 17	2.490.243	2.415.977	74.266
Immobile Via Gulli	2.231.844	2.226.504	5.340
Immobile Via Dei Malatesta	3.230.096	3.165.246	64.850
Immobile Viale Pisa	2.460.164	2.409.394	50.770
Box Puricelli	198.347	198.347	0
Ufficio di via Trieste n. 17	54.442	54.442	0
Immobile Via dei Malatesta 2	1.115.954	0	1.115.954
Laboratorio Via Dei Malatesta 2	81.664	0	81.664
Ufficio Via Dei Malatesta 2	73.160	0	73.160
Posto moto Via Dei Malatesta 2	4.000	0	4.000
F.do ammort. ufficio via Trieste	-26.021	-24.388	-1.633
Totale	11.913.893	10.445.522	1.468.371

La Cooperativa Mam ha acquistato, nel corso dell'esercizio, in Milano via Dei Malatesta n. 2 le seguenti unità immobiliari:

- fabbricato costituito da n. 5 appartamenti (piano terreno e piano primo, con sottotetto e locali tecnici)
- laboratorio-magazzino al piano seminterrato
- posto moto al piano terra
- locale ad uso ufficio al piano seminterrato.

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 31/12/2023 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	31/12/2022	31/12/2023
Altri	81	81
Totale	81	81

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
124.200	150.289	(26.089)

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	31.338	(19.810)	11.528	11.528
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	61.351	51.321	112.672	112.672
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	57.600	(57.600)	-	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	150.289	(26.089)	124.200	124.200

I Crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

I crediti verso clienti e soci sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti e soci	11.528
F.do svalutazione crediti	-
Totale	11.528

I crediti tributari al 31/12/2023 sono formati da:

Descrizione	Importo
Erario c/iva in compensazione	44.496
Crediti v/erario per ritenute fiscali	1.991
Acconti IRES	62.088
Acconti IRAP	4.097
Totale	112.672

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 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	11.528	11.528
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	112.672	112.672
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	124.200	124.200

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 31/12/2022	16.995	16.995
Utilizzo nell'esercizio	16.995	16.995

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.580.649	5.117.423	(1.536.774)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	5.117.423	(1.536.774)	3.580.649
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.117.423	(1.536.774)	3.580.649

Il valore di bilancio e il valore reale dei titoli al 31/12/2023 viene di seguito riportato:

Descrizione titoli	Valore di bilancio al 31/12/2023	Valore reale al 31/12 /2023	Differenza
Titolo - fondo com invest	68.172	68.172	-
Fondi Anima Eu am cum	1.999.992	2.122.355	122.363
Fondi Anima ced piu28IIlcm	249.992	259.692	9.700
Pictet Global Megatr	20.745	20.745	-
Di Glb Infrastruc	17.406	17.406	-
Dws Concept Kaldem	20.367	20.367	-
Pimco Gis Income Fnd	208.088	208.088	-
Pimco Global Bnd Esg	127.821	127.821	-
Nordea 1 Low Dur Ecbf	272.812	272.812	-
D FI Rate Not LC	75.689	75.689	-
Dws In E Eq In Lcc	19.564	19.564	-
Banco Bpm Prot.28 8257	50.000	50.425	425
Banco Bpm Eq prot.28 7720	250.000	250.863	863
Banco Bpm eQ PROT 28 5335	200.000	204.500	4.500
Fondo svalutazione titoli iscritti nell'attivo	-	-	-
Totale	3.580.649	3.718.500	137.850

I titoli presenti in portafoglio hanno un basso grado di rischio, la differenza tra valore di bilancio e valore reale di mercato è positiva, ed è pari ad euro 137.850, quindi non è necessario accantonare alcun importo al fondo svalutazione titoli.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
263.783	280.801	(17.018)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	278.486	(14.992)	263.494
Denaro e altri valori in cassa	2.315	(2.026)	289
Totale disponibilità liquide	280.801	(17.018)	263.783

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
6.982	4.423	2.559

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 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	4.423	2.559	6.982
Totale ratei e risconti attivi	4.423	2.559	6.982

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi su premi assicurativi	5.868
Risconto attivo contributo di revisione	1.114
	6.982

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.216.060	14.086.379	129.681

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	8.883	542	207	-		9.218
Riserve di rivalutazione	9.111.894	-	-	-		9.111.894
Riserva legale	1.151.245	49.506	-	-		1.200.751
Altre riserve						
Varie altre riserve	3.649.336	110.565	-	-		3.759.901
Totale altre riserve	3.649.336	110.565	-	-		3.759.901
Utile (perdita) dell'esercizio	165.021	-	-	(165.021)	134.296	134.296
Totale patrimonio netto	14.086.379	160.613	207	(165.021)	134.296	14.216.060

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.759.900
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	3.759.901

Il capitale sociale è composto da n. 357 quote del valore unitario di euro 25,82 per un totale di euro 9.218. I soci al 31.12.2023 sono 357.

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	9.218	B	9.218
Riserve di rivalutazione	9.111.894	A,B	9.111.894
Riserva legale	1.200.751	A,B	1.200.751
Altre riserve			
Varie altre riserve	3.759.901	A,B	3.759.901
Totale altre riserve	3.759.901	A,B	3.759.901

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	14.081.764		14.081.764
Quota non distribuibile			14.081.764

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
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.759.900	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Totale	3.759.901	

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	8.677	1.074.633	12.590.130	255.373	13.928.813
Altre variazioni					
incrementi	619	76.612	171.100		248.331
decrementi	413				413
riclassifiche				(255.373)	(255.373)
Risultato dell'esercizio precedente				165.021	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	8.883	1.151.245	12.761.230	165.021	14.086.379
Altre variazioni					
incrementi	542	49.506	110.565		160.613
decrementi	207				207
riclassifiche				(165.021)	(165.021)
Risultato dell'esercizio corrente				134.296	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	9.218	1.200.751	12.871.795	134.296	14.216.060

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	1.200.751
Riserva indivisibile L.904/77	3.759.900
Riserva rivalutazione ex legge n. 126/2020	9.024.289
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	87.605
	14.072.545

Tutte le riserve sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
585.382	645.272	(59.890)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	645.272	645.272
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	59.890	59.890
Totale variazioni	(59.890)	(59.890)
Valore di fine esercizio	585.382	585.382

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio per gli interventi di manutenzione eseguiti nello stabile di via Trieste n. 17.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.888	13.689	(4.801)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	13.689
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.140
Altre variazioni	(5.941)
Totale variazioni	(4.801)
Valore di fine esercizio	8.888

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.252.664	1.299.229	(46.565)

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	1.139.749	(81.637)	1.058.112	763.130	294.982
Debiti verso fornitori	63.335	109.047	172.382	172.382	-
Debiti tributari	93.766	(76.550)	17.216	17.216	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.379	(17)	2.362	2.362	-
Altri debiti	-	2.592	2.592	2.592	-
Totale debiti	1.299.229	(46.565)	1.252.664	957.682	294.982

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti al 31/12/2023 è pari a euro 1.058.112 è così suddiviso:

- o Prestito Sociale euro 763.130
- o Depositi cauzionali alloggi/esercizi commerciali euro 294.982

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 2023, la situazione è la seguente:

Patrimonio		
A	Capitale sociale	9.218
C	III. Riserva di rivalutazione	9.111.894
D	IV. Riserva legale	1.200.751
F	VI. Altre riserve	3.759.900
K	IX. Utile d'esercizio (97%)	130.268
M	Totale patrimonio netto	14.212.031
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	42.636.093

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro **763.130**, 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”.

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		14.212.031
B)	Fondi per rischi e oneri	585.382	
C)	T.F.R.	8.888	
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
	Debiti per depositi cauzionali	293.401	
	Totale debiti medio/lunghi		887.671
A	Totale Pat + Dm/l		15.099.701
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	0	
	II - Materiali	12.087.677	
	III finanziarie	81	
	IV. Crediti immobilizzati	-	
B	Totale AI		12.087.757
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,25 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,25$ 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 prelievi 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, per il triennio 2022-2023-2024 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.

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 31/12/2023 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Ritenute acconto professionisti	1.694
Debiti Irpef	1.920
Debiti per addizionale irpef	556
Debiti per addizionale comunale irpef	233
Rit. Fisc. inter. depositi	3.507
Debiti verso erario per ritenute su TFR	31
Debiti IRES	5.238
Debiti IRAP	4.037
Totale	17.216

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2023 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	1.058.112	1.058.112
Debiti verso fornitori	172.382	172.382
Debiti tributari	17.216	17.216

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.362	2.362
Altri debiti	2.592	2.592
Debiti	1.252.664	1.252.664

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	1.058.112	1.058.112
Debiti verso fornitori	172.382	172.382
Debiti tributari	17.216	17.216
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.362	2.362
Altri debiti	2.592	2.592
Totale debiti	1.252.664	1.252.664

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
	1.058.112
Totale	1.058.112

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
378	722	(344)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	722	(344)	378
Totale ratei e risconti passivi	722	(344)	378

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

Descrizione	Importo
Oneri differiti dipendenti	378
	378

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
818.891	794.549	24.342

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	809.091	792.544	16.547
Altri ricavi e proventi	9.800	2.005	7.795
Totale	818.891	794.549	24.342

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Canoni godimento alloggi	495.364	470.191	25.173
Canoni box	27.613	27.388	225
Recupero spese manutenzioni	14.324	14.169	155
Recupero spese ascensore	10.097	10.041	56
Recupero spese riscaldamento	94.351	81.301	13.050
Recupero spese assicurazione	9.070	9.002	68
Recupero spese accessorie	90.594	104.776	- 14.182
Recupero spese IMU e tasi	244	264	- 20
Rimborso per costo denaro	1.568	1.648	- 80
Recupero posteggi moto bici	458	518	- 60
Rimborso spese amministrative e altri rimborsi	3.894	4.153	- 259
Recupero rif. Tetto	7.519	3.806	3.713
Recupero lavori infissi	-	100	- 100
Recupero multe per spazzatura	756	0	756
Recupero spese seggiolino	360	0	360
Locazione bar e uffici	50.719	62.308	- 11.589
Rimborso spese da terzi	2.160	2.880	- 720
Totale	809.091	792.544	16.547

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	809.091
Totale	809.091

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	809.091
Totale	809.091

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
411.749	391.788	19.961

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	14.314	13.068	1.246
Servizi	349.406	337.602	11.804
Salari e stipendi	13.936	12.935	1.001
Oneri sociali	5.394	4.731	663
Trattamento di fine rapporto	1.140	2.073	(933)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.559	2.807	(248)
Oneri diversi di gestione	25.000	18.572	6.428
Totale	411.749	391.788	19.961

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Energia elettrica	9.875	7.671	2.203
Acqua	19.090	15.861	3.228
Teleriscaldamento	59.186	51.182	8.004
Manutenzioni e riparazioni immobili	107.603	128.670	- 21.066
Riparaz. macch. ufficio e software	1.616	1.964	- 347
Manutenzione fotocopiatrice	-	70	- 70
Revisione estintori	243	351	- 108
Pulizie	28.800	28.800	-
Disinfestazione	390	780	- 390
Spese box Puricelli	2.391	997	1.394
Spese per salone lampadine mat pulizia	196	260	- 64
Consulenze tecniche amministrative	20.082	14.279	5.803
Spese legali	217	-	217
Consulenza Elaborazione Paghe	3.067	2.786	281
Compenso per legge sulla sicurezza	450	450	-
Compenso collegio sindacale	10.920	10.922	- 2
Compenso società di revisione	7.965	7.145	820

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Compensi Consiglio di amministrazione	51.226	40.636	10.590
Telefoniche postali e PEC	1.263	1.466	- 203
Spese servizi camera di commercio	50	-	50
Assicurazione	10.409	10.967	- 558
Spese per apertura codice LEI	198	107	91
omaggi	3.109	6.967	- 3.858
Rappresentanza	128	48	80
Trasporti	346	300	46
Costi societari per assemblea	4.195	-	4.195
Oneri bancari e commissioni	6.390	4.923	1.467
Totale	349.406	337.602	11.805

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:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
IMU immobili strumentali	8.021	7.484	537
CCIIA	170	168	2
Tassa passo carraio	568	1.142	- 574
Maggiorazione 0,40%	-	75	- 75
Contributi revisione biennale	1.114	-	1.114
Attività sociale cooperativa - gite feste	5.289	2.972	2.317
Contributi Associativi	3.000	3.000	-
Contributi beneficenza	2.830	1.700	1.130
Imposta di registro contratti locazione	-	-	-
Adozioni a distanza	1.000	1.000	-
Minusvalenze cessione/dismissione beni	1.589	-	1.589
Perdita su crediti da elementi certi	-	511	- 511
Arrotondamenti passivi	-	20	- 20
Erogazioni liberali	500	500	-
Multe e ammende	919	-	919
Totale	25.000	18.572	6.427

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(205.971)	(11.955)	(194.016)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	2.817	470	2.347
Proventi diversi dai precedenti	7.658		7.658
(Interessi e altri oneri finanziari)	(216.446)	(12.425)	(204.021)
Totale	(205.971)	(11.955)	(194.016)

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	216.446
Totale	216.446

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	208	208
Interessi su finanziamenti	14.142	14.142
Altri oneri su operazioni finanziarie	202.096	202.096
Totale	216.446	216.446

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su titoli	2.817	2.817
Interessi bancari e postali	7.658	7.658
Totale	10.475	10.475

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
	(210.000)	210.000

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2022	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	210.000	(210.000)
Totale	210.000	(210.000)

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
66.875	15.785	51.090

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	9.275	66.185	(56.910)
IRES	5.238	62.088	(56.850)
IRAP	4.037	4.097	(60)
Imposte differite (anticipate)	57.600	(50.400)	108.000
IRES	57.600	(50.400)	108.000
Totale	66.875	15.785	51.090

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.:

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	201.171	
Onere fiscale teorico (%)	24	48.281
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	499.626	
Spese relative agli immobili	319.833	
Imu e imposte indeducibili	8.021	
Telefoniche	239	
Interessi passivi indeducibili	4.499	
Ammortamenti non deducibili	1.450	
Sopravvenienze passive e perdite	170.368	
Rappresentanza ed erogazioni lib	5.918	
Multe e ammende	919	
Totale	1.010.873	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(495.364)	
57% utile netto	(76.549)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(2.986)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobil.	(232.119)	
Utilizzo fondo svalutazione titoli per perdita realizzata	(290.649)	
Deduz. art. 2, C. 5 L. 388/2000	(62.914)	
100% IMU beni strumentali	(8.021)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(21.618)	
Totale	(1.190.220)	

Descrizione	Valore	Imposte
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	21.824	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		5.238

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	13.936
Compensi erogati agli amministratori	44.710
Base imponibile attività commerciale	52.875
Reddito imponibile lordo IRAP	111.521
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netto IRAP	103.521
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	4.037

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'allocatione 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.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Cessione titoli ed utilizzo fondo		210.000			210.000	50.400		
Utilizzo imposte anticipate rilevante in anni precedenti		(50.400)						
Totale		159.600			210.000	50.400		
Imposte differite (anticipate) nette		(159.600)				(50.400)		
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale						
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2023	31/12 /2023	31/12/2023	31/12 /2023	31/12/2022	31/12 /2022	31/12/2022	31/12 /2022

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(50.400)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Effetto fiscale IRES
Cessione titoli ed utilizzo fondo	210.000	(210.000)	210.000
Utilizzo imposte anticipate rilevante in anni precedenti	-	-	(50.400)

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	31/12/2023	31/12/2022
Impiegati	1	1
Totale	1	1

	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	51.226	10.920

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	7.965
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.965

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	357	25,82
Totale	357	

I soci al 31.12.2023 sono 357. Il capitale sociale è costituito da 357 quote del valore di 25.82 ciascuna. Il capitale sociale è pari ad euro 9.218.

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

Il Cda della cooperativa, avendo terminato i lavori di ristrutturazione del bar di via Trieste, insieme ai tecnici sta valutando quale ristrutturazione sia possibile effettuare sul nuovo immobile di via Dei Malatesta n. 2, sapendo fin da ora che gli appartamenti potranno diventare nove.

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 31/12/2023	Euro	134.296
30% a riserva legale	Euro	40.289
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	4.029
67% a riserva indivisibile ex art. 12 L. 904/77	Euro	89.979

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	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%
ESERCIZIO	2022		792.544	100%	727.356	91,77%	65.188	8,23%
ESERCIZIO	2023		809.091	100%	756.212	93,46%	52.879	6,54%

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.:

- 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;
- 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;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- 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'.