

SOC.COOP.EDILIZIA MUTUA ALLEANZA MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20146 MILANO (MI) VIA TRIESTE, 17
Codice Fiscale	03385640150
Numero Rea	MI 560257
P.I.	03385640150
Capitale Sociale Euro	8883.08 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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	10.445.522	10.415.054
4) altri beni	4.552	5.725
5) immobilizzazioni in corso e acconti	42.200	-
Totale immobilizzazioni materiali	10.492.274	10.420.779
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)	10.492.355	10.420.860
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.338	14.048
Totale crediti verso clienti	31.338	14.048
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.351	53.187
Totale crediti tributari	61.351	53.187
5-ter) imposte anticipate	57.600	7.200
Totale crediti	150.289	74.435
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	5.117.423	5.294.314
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.117.423	5.294.314
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	278.486	88.233
3) danaro e valori in cassa	2.315	2.272
Totale disponibilità liquide	280.801	90.505
Totale attivo circolante (C)	5.548.513	5.459.254
D) Ratei e risconti	4.423	5.432
Totale attivo	16.045.291	15.885.546
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	8.883	8.677
III - Riserve di rivalutazione	9.111.894	9.111.894
IV - Riserva legale	1.151.245	1.074.633
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	3.649.336 (1)	3.478.236
Totale altre riserve	3.649.336	3.478.236
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	165.021	255.373
Totale patrimonio netto	14.086.379	13.928.813
B) Fondi per rischi e oneri		

4) altri	645.272	697.632
Totale fondi per rischi ed oneri	645.272	697.632
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	13.689	11.810
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	828.555	821.519
esigibili oltre l'esercizio successivo	311.194	309.194
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.139.749	1.130.713
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.335	65.260
Totale debiti verso fornitori	63.335	65.260
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.766	48.136
Totale debiti tributari	93.766	48.136
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.379	1.918
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.379	1.918
Totale debiti	1.299.229	1.246.027
E) Ratei e risconti	722	1.264
Totale passivo	16.045.291	15.885.546

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.649.335	3.478.235
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	792.544	749.341
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.005	1.462
Totale altri ricavi e proventi	2.005	1.462
Totale valore della produzione	794.549	750.803
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.068	11.847
7) per servizi	337.602	301.156
9) per il personale		
a) salari e stipendi	12.935	12.875
b) oneri sociali	4.731	4.706
c) trattamento di fine rapporto	2.073	1.345
Totale costi per il personale	19.739	18.926
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.807	2.423
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.807	2.423
13) altri accantonamenti	-	50.000
14) oneri diversi di gestione	18.572	17.090
Totale costi della produzione	391.788	401.442
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	402.761	349.361
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	470	-
Totale altri proventi finanziari	470	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	12.425	12.233
Totale interessi e altri oneri finanziari	12.425	12.233
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(11.955)	(12.233)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	210.000	40.000
Totale svalutazioni	210.000	40.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(210.000)	(40.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	180.806	297.128
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	66.185	41.755
imposte differite e anticipate	(50.400)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	15.785	41.755
21) Utile (perdita) dell'esercizio	165.021	255.373

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	165.021	255.373
Imposte sul reddito	15.785	41.755
Interessi passivi/(attivi)	11.955	12.233
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	192.761	309.361
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.879	51.276
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.807	2.423
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.686	53.699
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	197.447	363.060
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(17.290)	3.051
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.925)	18.068
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	1.009	(1.231)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(542)	399
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	17.135	(11.113)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.613)	9.174
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	195.834	372.234
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(11.955)	(12.233)
(Imposte sul reddito pagate)	(45.393)	(26.127)
(Utilizzo dei fondi)	(52.360)	(97.149)
Totale altre rettifiche	(109.708)	(135.509)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	86.126	236.725
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(74.302)	(3.571)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(209.994)
Disinvestimenti	176.891	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	102.589	(213.565)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	9.036	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(2.150)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(7.455)	(10.238)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.581	(12.388)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	190.296	10.772
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	88.233	72.921
Danaro e valori in cassa	2.272	6.812
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	90.505	79.733
Disponibilità liquide a fine esercizio		

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

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

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 165.021.

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 2022, il paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

Il conflitto russo-ukraino, divampato in piena Europa nello scorso mese di febbraio, ha comportato per la nostra società un forte aumento nei prezzi dell'energia elettrica e del gas.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 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 migliaia di 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 e' 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 2022 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 %

Tipo Bene	% Ammortamento
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 hanno subito una perdita consistente di valore, pertanto è stato aumentato il fondo svalutazione titoli per euro 210.000.

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
10.492.274	10.420.779	71.495

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	1.325.915	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	32.101	-	-	1	42.200	74.302
Ammortamento dell'esercizio	1.633	-	-	1.174	-	2.807
Totale variazioni	30.468	-	-	(1.173)	42.200	71.495
Valore di fine esercizio						
Costo	10.469.910	9.300	5.257	93.948	42.200	10.620.615
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

Il valore degli immobili sociali viene di seguito dettagliato:

Descrizione immobile	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobile Via Trieste n. 17	2.415.977	2.415.977	0
Immobile Via Gulli	2.226.504	2.194.402	32.102
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	-24.388	-22.755	-1.633
Totale	10.445.522	10.415.054	30.468

L'incremento nello stabile di Via Gulli è derivato dai lavori di manutenzione straordinaria effettuati sui balconi.

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 31/12/2022 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	31/12/2021	31/12/2022
Altri	81	81
Totale	81	81

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
150.289	74.435	75.854

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	14.048	17.290	31.338	31.338
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	53.187	8.164	61.351	61.351
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.200	50.400	57.600	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	74.435	75.854	150.289	92.689

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	48.333
F.do svalutazione crediti	- 16.995
Totale	31.338

I crediti tributari al 31/12/2022 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Erario c/IVA	19.196
Erario C/IRES a nuovo	2.898
Acconti IRES	35.102
Acconti IRAP	3.755
Crediti v/erario da mod 770 per ritenute	400
Totale	61.351

Le imposte anticipate per Euro 57.600 sono relative al disallineamento temporanee tra la normativa civilistica e fiscale, relativo all'accantonamento al fondo svalutazione titoli, in quanto il relativo costo sarà fiscalmente deducibile nell'esercizio in cui la perdita su titoli verrà effettivamente realizzata.

La normativa fiscale stabilisce, invece, in deroga ai principi civilistici, che alcuni ricavi e costi debbano essere attribuiti a periodi diversi rispetto a quelli ritenuti di competenza da un punto di vista economico. Questa diversa valutazione dei costi, o dei ricavi, da parte della normativa fiscale comporta un temporaneo disallineamento tra risultato civilistico e reddito imponibile, con la conseguente esigibilità "anticipata", o "posticipata", delle imposte dovute. A fronte del suddetto "disallineamento temporaneo" avremo, pertanto, delle imposte differite ogni qual volta la normativa fiscale considererà deducibili dei costi di competenza futura ovvero considererà non tassabili dei ricavi di competenza nell'esercizio in corso. Viceversa avremo delle imposte anticipate quando dei costi di competenza saranno fiscalmente deducibili in esercizi futuri ovvero quando dei ricavi futuri, per competenza, saranno tassati dell'esercizio in corso.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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	31.338	31.338
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	61.351	61.351
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	57.600	57.600
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	150.289	150.289

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 31/12/2021	16.995	16.995
Saldo al 31/12/2022	16.995	16.995

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
5.117.423	5.294.314	(176.891)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	5.294.314	(176.891)	5.117.423
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	5.294.314	(176.891)	5.117.423

I titoli risultano iscritti al costo d'acquisto.

La società si è avvalsa della facoltà di valutare, per il solo esercizio corrente (salvo proroghe), i titoli non destinati a permanere durevolmente nel proprio patrimonio in base al loro valore di iscrizione, come risultante dall'ultimo bilancio approvato, anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole, come previsto dall'art. 45, comma 3-octies, D.L. 21/6/2022, N. 73, convertito in L. 4 agosto 2022, n. 122.

Il valore dei titoli non immobilizzati è costituito da:

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Fondi d'investimento	858.868
Titoli strategic asset	319.988
Risparmio gestito – polizze assicurative	4.059.215
Titolo DB obbligazionario	170.000
Fondo svalutazione titoli iscritti nell'attivo circolante	- 290.649
Totale	5.117.423

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
280.801	90.505	190.296

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	88.233	190.253	278.486
Denaro e altri valori in cassa	2.272	43	2.315
Totale disponibilità liquide	90.505	190.296	280.801

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.423	5.432	(1.009)

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 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	5.432	(1.009)	4.423
Totale ratei e risconti attivi	5.432	(1.009)	4.423

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi su premi assicurativi	4.423
	4.423

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.086.379	13.928.813	157.566

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	8.677	619	413	-		8.883
Riserve di rivalutazione	9.111.894	-	-	-		9.111.894
Riserva legale	1.074.633	76.612	-	-		1.151.245
Altre riserve						
Varie altre riserve	3.478.236	171.100	-	-		3.649.336
Totale altre riserve	3.478.236	171.100	-	-		3.649.336
Utile (perdita) dell'esercizio	255.373	-	-	(255.373)	165.021	165.021
Totale patrimonio netto	13.928.813	248.331	413	(255.373)	165.021	14.086.379

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Legale Indivisibile L.904/77	3.649.335
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	3.649.336

Il capitale sociale è composto da n. 344 quote del valore unitario di euro 25.82 per un totale di euro 8.883,08. I soci al 31.12.2022 sono 344.

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	8.883	B	8.883
Riserve di rivalutazione	9.111.894	A,B	9.111.894
Riserva legale	1.151.245	A,B	1.151.245
Altre riserve			
Varie altre riserve	3.649.336	A,B	3.649.335
Totale altre riserve	3.649.336	A,B	3.649.335
Totale	13.921.358		13.921.357

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Quota non distribuibile			13.921.357

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	3.649.335	A,B	3.649.335
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D	-
Totale	3.649.336		

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	8.754	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 precedente				255.373	
Alla chiusura 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 corrente				165.021	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	8.883	1.151.245	12.761.230	165.021	14.086.379

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	1.151.245
Riserva indivisibile L.904/77	3.649.335
Riserva rivalutazione ex legge n. 126/2020	9.024.289
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	87.605
	13.912.474

Tutte le riserve sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
645.272	697.632	(52.360)

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	697.632	697.632
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	52.360	52.360
Totale variazioni	(52.360)	(52.360)
Valore di fine esercizio	645.272	645.272

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio per gli 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
13.689	11.810	1.879

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	11.810
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.879
Totale variazioni	1.879
Valore di fine esercizio	13.689

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.299.229	1.246.027	53.202

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	1.130.713	9.036	1.139.749	828.555	311.194
Debiti verso fornitori	65.260	(1.925)	63.335	63.335	-
Debiti tributari	48.136	45.630	93.766	93.766	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.918	461	2.379	2.379	-
Totale debiti	1.246.027	53.202	1.299.229	988.035	311.194

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti al 31/12/2022 è pari a euro 1.139.749 è così suddiviso:

- o Prestito Sociale euro 828.555
- o Depositi cauzionali alloggi/esercizi commerciali euro 311.194

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 2022, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO		
A	Capitale sociale	8.883
C	III. Riserva di rivalutazione	9.111.894
D	IV. Riserva legale	1.151.245
F	VI. Altre riserve	3.649.335
K	IX. Utile d'esercizio (97%)	160.071
M	Totale patrimonio netto	14.081.428
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	42.244.248

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 828.555, 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:

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

“Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società”.

Indice di struttura finanziaria

	(Pat + Dm/l) / AI	
Patrimonio netto		14.081.428
B) Fondi per rischi e oneri	645.272	
C) T.F.R.	13.689	
D) Debiti a medio/lungo (esigibili entro l'esercizio):		
Debiti per depositi cauzionali	311.194	
Totale debiti medio/lunghi		970.156
A Totale Pat + Dm/l		15.051.584
Attivo Immobilizzato:		
I - Immateriali	0	
II - Materiali	10.492.274	
III finanziarie	81	
IV. Crediti immobilizzati	57.600	
B Totale AI		10.549.954
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, 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 31/12/2022 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Ritenute acconto professionisti	800
Debiti Irpef	2.005
Debiti per addizionale irpef	395
Debiti per addizionale comunale irpef	159
Rit. Fisc. inter. depositi	3.230
Debiti verso erario per ritenute su tfr	115
Altri debiti tributari	20.878
Debiti IRES	62.088
Debiti IRAP	4.097
Totale	93.766

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 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	1.139.749	1.139.749
Debiti verso fornitori	63.335	63.335
Debiti tributari	93.766	93.766
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.379	2.379
Debiti	1.299.229	1.299.229

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	1.139.749	1.139.749
Debiti verso fornitori	63.335	63.335
Debiti tributari	93.766	93.766
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.379	2.379
Totale debiti	1.299.229	1.299.229

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
	1.139.749
Totale	1.139.749

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
722	1.264	(542)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	1.264	(542)	722
Totale ratei e risconti passivi	1.264	(542)	722

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	356
	722

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
794.549	750.803	43.746

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	792.544	749.341	43.203
Altri ricavi e proventi	2.005	1.462	543
Totale	794.549	750.803	43.746

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Canoni godimento alloggi	470.191	447.522	22.669
Canoni box	27.388	28.490	- 1.102
Recupero spese manutenzioni	14.169	13.611	558
Recupero spese ascensore	10.041	9.876	165
Recupero spese riscaldamento	81.301	76.095	5.206
Recupero spese assicurazione	9.002	8.991	11
Recupero spese accessorie	104.776	100.238	4.538
Recupero spese IMU	264	304	- 40
Rimborso per costo denaro	1.648	1.792	- 144
Recupero posteggi moto bici	518	548	- 30
Rimborso spese amministrative	4.153	3.630	523
Recupero ristrutturazione tetto	3.806	0	3.806
Recupero lavori infissi	100	0	100
Locazione bar e uffici	62.308	53.043	9.265
Rimborso spese da terzi	2.880	5.202	- 2.322
Totale	792.544	749.341	43.203

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	792.544
Totale	792.544

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	792.544
Totale	792.544

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
391.788	401.442	(9.654)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	13.068	11.847	1.221
Servizi	337.602	301.156	36.446
Salari e stipendi	12.935	12.875	60
Oneri sociali	4.731	4.706	25
Trattamento di fine rapporto	2.073	1.345	728
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.807	2.423	384
Altri accantonamenti		50.000	(50.000)
Oneri diversi di gestione	18.572	17.090	1.482
Totale	391.788	401.442	(9.654)

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Energia elettrica	7.671	6.883	789
Acqua	15.861	12.356	3.506
Teleriscaldamento	51.182	34.188	16.994
Manutenzioni e riparazioni immobili	128.670	122.911	5.759
riparaz. macch. ufficio e software	1.964	2.373	- 409
Manutenzione fotocopiatrici	70	60	10
Revisione estintori	351	1.439	- 1.088
Pulizie	28.800	24.000	4.800
Disinfestazione	780	-	780
Spese box Puricelli	997	1.257	- 260
Spese per salone lampadine mat pulizia	260	91	169
Consulenze tecniche-ammin.	14.279	14.734	- 455
Consulenza Elaborazione Paghe	2.786	2.829	- 43
Compenso per legge sulla sicurezza	450	675	- 225
Compenso collegio sindacale	10.922	9.882	1.040
Compenso società di revisione	7.145	7.070	75
Compensi consiglio di amministrazione	40.636	38.243	2.392

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Telefoniche postali e PEC	1.466	1.577	- 111
Assicurazione	10.967	9.606	1.361
Spese per apertura codice LEI	107	-	107
omaggi	6.967	6.130	837
Rappresentanza	48	46	3
Trasporti	300	315	- 15
Oneri bancari e commissioni	4.923	4.493	430
Totale	337.602	301.156	36.445

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

La tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa dettaglia gli oneri diversi di gestione:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
IMU immobili strumentali	7.484	7.841	- 357
CCIIA	168	166	2
tassa passo carraio	1.142	-	1.142
Maggiorazione 0,40%	75	-	75
Contributi revisione biennale	-	1.114	- 1.114
Attività sociale cooperativa- gite feste	2.972	1.777	1.195
Contributi Associativi	3.000	3.000	-
Contributi beneficenza	1.700	1.500	200
Imposta di registro contratti locazione	-	70	- 70
Adozioni a distanza	1.000	1.000	-
Perdita su crediti da elementi certi	511	-	511
Arrotondamenti passivi	20	-	20
Erogazioni liberali	500	500	-
Multe e ammende	-	122	- 122
Totale	18.572	17.090	1.482

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(11.955)	(12.233)	278

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	470		470

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(12.425)	(12.233)	(192)
Totale	(11.955)	(12.233)	278

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	12.425
Totale	12.425

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti	12.425	12.425
Totale	12.425	12.425

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su titoli	470	470
Totale	470	470

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(210.000)	(40.000)	(170.000)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	210.000	40.000	170.000
Totale	210.000	40.000	170.000

I titoli iscritti nell'attivo circolante possono subire, in condizioni di instabilità economica e finanziaria, variazioni di valore anche significative. Prudenzialmente è stato incrementato il fondo rischio su titoli per euro 210.000.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
15.785	41.755	(25.970)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	66.185	41.755	24.430
IRES	62.088	38.000	24.088
IRAP	4.097	3.755	342
Imposte differite (anticipate)	(50.400)		(50.400)
IRES	(50.400)		(50.400)
Totale	15.785	41.755	(25.970)

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 {da inserire ove rilevante}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	180.806	
Onere fiscale teorico (%)	24	43.393
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	470.289	
Spese relative agli immobili	298.396	
Imu	7.484	
Telefoniche	279	
Interessi passivi indeducibili	5.446	
Ammortamenti non deducibili	1.449	
Accantonamenti	210.000	
Rappresentanza ed erogazioni liberali	3.520	
Totale	996.863	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(470.191)	
57% utile netto	(94.062)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(35.390)	
Rimborsi spese dai soci per l'uso degli immobili	(229.778)	
Deduzione art. 2, C. 5 L. 388/2000	(62.531)	
100% imu beni strumentali	(7.484)	
ACE - ART. 1 d.l. 201/2011	(19.533)	
Totale	(918.969)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	258.700	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		62.088

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	12.935
Compensi erogati agli amministratori	34.936
Base imponibile attività commerciale	65.184
Reddito imponibile lordo IRAP	113.055
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	-8.000
Reddito imponibile netto IRAP	105.055
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	4.097

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 {sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio}.

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.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021
	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
Accantonamento f.do svalutazione titoli	210.000	50.400						
Totale	210.000	50.400						
Imposte differite (anticipate) nette		(50.400)						
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
Aliquota fiscale	24				24			
	31/12/2022	31/12 /2022	31/12/2022	31/12 /2022	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2021	31/12 /2021

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	210.000
Differenze temporanee nette	(210.000)
B) Effetti fiscali	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(50.400)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(50.400)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Accantonamento f.do svalutazione titoli	210.000	210.000	24,00%	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	31/12/2022	31/12/2021
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	40.636	10.922

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	7.145
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	14.279
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	21.424

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	344	26
Totale	344	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	336	26	344	26
	-	1	-	1
Totale	336	-	344	-

I soci al 31.12.2022 sono 344. Il capitale sociale è costituito da 344 quote del valore di 25.82 ciascuna. Il capitale sociale è pari ad euro 8.883.

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

Superata la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19, nel corso del 2022 si sono manifestate, a livello internazionale, le problematiche inerenti al conflitto militare russo-ucraino e all'esplosione del tasso d'inflazione, in particolare per quanto concerne i costi di approvvigionamento energetico.

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 31/12/2022	Euro	165.021
30% a riserva legale	Euro	49.506
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	4.951
67% a riserva indivisibile ex art. 12 L. 904/77	Euro	110.564

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	2018		681.569	100%	651.121	95,53%	30.448
ESERCIZIO	2019		724.912	100%	671.064	92,57%	53.848
							7,43%

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
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%

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'.