

# COOPERATIVA DUECENTO - SOC. COOP.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20162 MILANO (MI) VIA VAL MAIRA 4
Codice Fiscale	08922460962
Numero Rea	MI 2056341
P.I.	08922460962
Capitale Sociale Euro	197893.12
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	C10654

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	6.700	5.400
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>6.700</b>	<b>5.400</b>
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.844	4.135
7) altre	675	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.519</b>	<b>4.135</b>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	24.458.962	24.691.177
2) impianti e macchinario	86.876	84.815
4) altri beni	6.793	2.980
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>24.552.631</b>	<b>24.778.972</b>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	258.756	258.756
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>258.756</b>	<b>258.756</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.131	11.131
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.055	7.726
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>19.186</b>	<b>18.857</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>19.186</b>	<b>18.857</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>277.942</b>	<b>277.613</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>24.834.092</b>	<b>25.060.720</b>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	938.917	938.917
<b>Totale rimanenze</b>	<b>938.917</b>	<b>938.917</b>
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	136.951	189.729
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.773	1.333
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>144.724</b>	<b>191.062</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.040	87.230
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>48.040</b>	<b>87.230</b>
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.773	51.054
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>58.773</b>	<b>51.054</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>251.537</b>	<b>329.346</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	8.528	62.666
3) danaro e valori in cassa	583	5.139
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>9.111</b>	<b>67.805</b>

Totale attivo circolante (C)	1.199.565	1.336.068
D) Ratei e risconti	8.208	27.168
Totale attivo	26.048.565	26.429.356
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	197.893	198.161
III - Riserve di rivalutazione	8.767.911	8.767.911
IV - Riserva legale	548.161	468.197
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.224.227	1.045.640
Varie altre riserve	3 <sup>(1)</sup>	(2)
Totale altre riserve	1.224.230	1.045.638
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	229.422	266.548
Totale patrimonio netto	10.967.617	10.746.455
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	81.737	119.584
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.416.782	4.644.530
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.854.525	2.875.985
Totale debiti verso soci per finanziamenti	7.271.307	7.520.515
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.525	471.305
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.281.558	4.540.162
Totale debiti verso banche	4.818.083	5.011.467
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	303.520
Totale acconti	-	303.520
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	224.187	132.044
Totale debiti verso fornitori	224.187	132.044
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	295.224	472.583
Totale debiti tributari	295.224	472.583
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.581	8.780
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.581	8.780
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	80.672	84.412
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.589.233	1.261.736
Totale altri debiti	1.669.905	1.346.148
Totale debiti	14.286.287	14.795.057
E) Ratei e risconti	712.924	768.260
Totale passivo	26.048.565	26.429.356

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	(2)

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.268.483	1.334.428
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	(81.000)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	175.552
altri	437.560	331.466
Totale altri ricavi e proventi	437.560	507.018
Totale valore della produzione	1.706.043	1.760.446
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.659	3.207
7) per servizi	697.651	685.021
8) per godimento di beni di terzi	730	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	136.863	140.142
b) oneri sociali	43.189	48.305
c) trattamento di fine rapporto	14.198	14.340
e) altri costi	-	6.082
Totale costi per il personale	194.250	208.869
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.367	1.092
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.039	26.881
Totale ammortamenti e svalutazioni	31.406	27.973
12) accantonamenti per rischi	693	860
14) oneri diversi di gestione	196.498	284.964
Totale costi della produzione	1.124.887	1.210.894
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	581.156	549.552
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	102	60
Totale proventi diversi dai precedenti	102	60
Totale altri proventi finanziari	102	60
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	320.807	241.174
Totale interessi e altri oneri finanziari	320.807	241.174
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(320.705)	(241.114)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	260.451	308.438
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	31.029	41.890
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	31.029	41.890
21) Utile (perdita) dell'esercizio	229.422	266.548

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	229.422	266.548
Imposte sul reddito	31.029	41.890
Interessi passivi/(attivi)	320.705	241.114
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(208.463)	(272.387)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	372.693	277.165
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	13.585
Ammortamenti delle immobilizzazioni	31.406	27.973
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(329)	(54)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	31.077	41.504
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	403.770	318.669
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	81.000
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	46.338	570.020
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	92.143	(37.819)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	18.960	3.305
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(55.336)	(53.052)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(80.421)	(306.584)
Totale variazioni del capitale circolante netto	21.684	256.870
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	425.454	575.539
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(320.705)	(241.114)
(Imposte sul reddito pagate)	(77.458)	41.398
(Utilizzo dei fondi)	(37.847)	-
Totale altre rettifiche	(436.010)	(199.716)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(10.556)	375.823
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	196.303	458.455
Disinvestimenti	208.463	272.387
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(751)	(1.998)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	404.015	728.844
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	65.220	(109.465)
(Rimborso finanziamenti)	(507.812)	(933.884)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(9.560)	(5.668)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(452.152)	(1.049.017)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(58.693)	55.650
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	62.666	7.622

Danaro e valori in cassa	5.139	4.533
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	67.805	12.155
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.528	62.666
Danaro e valori in cassa	583	5.139
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.111	67.805

# 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 229.422.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite in primo luogo a causa della sostituzione del software gestionale ed in secondo luogo perché la pandemia apparentemente superata alla data di redazione del bilancio (marzo 2023) nella realtà riscontra nella parte più matura della base sociale, difficoltà di ritrovarsi in luoghi affollati e chiusi.

### **Eventuale appartenenza a un Gruppo**

La nostra Cooperativa appartiene esclusivamente ai Soci regolarmente iscritti nell'apposito libro Soci . Non vi sono, così come non possono esserci, società o gruppi di società controllanti o simili. Il controllo è affidato agli organi stabiliti dallo Statuto, al cui vertice è posta l'Assemblea dei Soci seguita dal Consiglio di Amministrazione e dagli organismi regolarmente e democraticamente eletti dai Soci.

### **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 nel mese di febbraio 2022, ha comportato per la nostra società un forte incremento nei costi delle materie prime.

### **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 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.c. art. 2423-bis C.c )

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

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

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

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

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

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

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

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

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c.c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà.

Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti nella parte relativa alla enunciazione dei criteri di valutazione, 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.

## Criteri di valutazione applicati

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

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

	% Ammortamento
Programmi informatici:	33%
Altri oneri pluriennali:	20%

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento fatto salvo quanto segnalato nel paragrafo relativo alle deroghe.

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 spese di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, in particolar modo per quanto concerne i fabbricati, aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate.

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
Impianti e macchinari	15%
Macchine uff. elettroniche	20%
Mobili ed arredi	12%
Fabbricati (sede sociale)	3%

### Credit

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

### Debit

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

### 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.

### Rimanenze magazzino

Le rimanenze di prodotti finiti sono valutate al valore di mercato ( valore di presumibile realizzo).

### Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione rettificato in diminuzione dello stesso valore in presenza di perdite durature (art.2426, comma 1, del Codice Civile)

### 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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

### 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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

## **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

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	5.400	1.300	6.700
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>5.400</b>	<b>1.300</b>	<b>6.700</b>

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.519	4.135	(616)

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	20.723	-	20.723
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.588	-	16.588
Valore di bilancio	4.135	-	4.135
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	1	750	751
Ammortamento dell'esercizio	1.292	75	1.367
Totale variazioni	(1.291)	675	(616)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	20.470	750	21.220
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.626	75	17.701
Valore di bilancio	2.844	675	3.519

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
24.552.631	24.778.972	(226.341)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	14.836.800	782.195	2.115	77.123	15.698.233
<b>Rivalutazioni</b>	10.100.484	-	-	-	10.100.484
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	246.107	697.380	2.115	74.143	1.019.745
<b>Valore di bilancio</b>	24.691.177	84.815	-	2.980	24.778.972
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	(219.073)	16.554	431	5.785	(196.303)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	13.142	14.493	431	1.972	30.039
<b>Totale variazioni</b>	(232.215)	2.061	-	3.813	(226.341)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	14.617.727	749.233	595	53.173	15.420.728
<b>Rivalutazioni</b>	10.100.484	-	-	-	10.100.484
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	259.249	662.357	595	46.380	968.581
<b>Valore di bilancio</b>	24.458.962	86.876	-	6.793	24.552.631

La voce **terreni e fabbricati** viene di seguito dettagliata:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Alloggi/box villaggio Grazioli	2.773.975,92	2.773.975,92	0,00
Alloggio -I-della Pila 61	102.712,50	102.712,50	0,00
Alloggi Val Maira 4	3.715.181,59	3.768.050,17	-52.868,58
Neg/uff Val Maira 4	178.593,15	178.593,15	0,00
Uff.coop. Val Maira 4	413.432,57	413.432,57	0,00
Mansarde Val Maira 4	7.737,30	7.737,30	0,00
Immob. via Moncalieri	1.454.216,97	1.419.287,92	34.929,05
Alloggi val Maira 6	4.303.044,16	4.465.617,99	-162.573,83
Neg/uff. Val Maira 6	843.269,00	843.269,00	0,00
Mansarde Val Maira 6	9.491,50	9.491,50	0,00
Alloggi Cino Da Pistoia	73.920,00	73.920,00	0,00
Alloggi vie F.Testi 100	112.320,00	112.320,00	0,00
Box vie F.Testi 100	15.000,00	15.000,00	0,00
Alloggi vie F. Testi 210	217.418,40	279.223,20	-61.804,80
Box vie F. Testi 210	44.820,00	44.820,00	0,00
Alloggio via Moncalieri 5	44.933,00	44.933,00	0,00
Alloggio via Pianell 63	14.781,00	14.781,00	0,00
Alloggi via Sebenico/Volturno	3.146.358,73	3.146.358,73	0,00
Uff/neg.via Sebenico/Volturno	282.141,73	282.141,73	0,00
Alloggi via Taormina 11	6.492.975,44	6.469.730,43	23.245,01
Uff/neg.via Taormina 11	467.288,33	467.288,33	0,00
Costruzioni leggere	4.600,00	4.600,00	0,00
(F.do di ammort. uffici)	-254.648,86	-241.507,11	-13.141,75
(F.do di ammort. Costruzioni leggere)	-4.600,00	-4.600,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>24.458.962</b>	<b>24.691.177</b>	<b>- 232.215</b>

Gli impianti sono formati da:

Impianti	Valore
Impianti specifici - Sassetti	141.629
Impianti - Ristorante	194.423
Impianti - Salone Moncalieri	283.659
Impianto condizionamento	8.320
Impianti - Segnalazione	4.463
Impianti C.T. valvole e ripartitori calore	113.033
Impianti telefonici	3.706
F.do ammort. Impianti Specifici - Sassetti	-191.212
F.do amm. Impianti telefonici	-1.642
F.do amm. Impianti ristorante	-180.538
Ammort. imp. salone	-283.659
Ammort. imp. condizionamento	-3.633
Ammort. imp. segnalazione Val Maira	-1.673
<b>Totale</b>	<b>86.876</b>

### 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	10.100.484	10.100.484
<b>Totale</b>	<b>10.100.484</b>	<b>10.100.484</b>

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
277.942	277.613	329

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	258.756	258.756
<b>Valore di bilancio</b>	258.756	258.756
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	258.756	258.756
<b>Valore di bilancio</b>	258.756	258.756

## Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione,

- al costo di acquisto o di sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	18.857	329	19.186	11.131	8.055
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	18.857	329	19.186	11.131	8.055

## 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	19.186	19.186
<b>Totale</b>	19.186	19.186

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	258.756
Crediti verso altri	19.186

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Cooperfidi (ex Confircoop )	3.873
Coop. Filippo Corridoni	5
Coop. Antonietta	3
Nord-Ovest (ex Coopservizi)	1.033
DAR-CASA Soc. Coop.	2.298
Coop. Consorzio Finanziario	241.043
Associazione culturale Alex ETXEA	500
Sasseti Servizi Srl	10.000
Arrotonamento	1
<b>Totale</b>	258.756

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	19.186
<b>Totale</b>	<b>19.186</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
938.917	938.917	

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La rimanenza pari ad euro 938.917, iscritte in bilancio al 31/12/2022 nella voce Prodotti finiti sono rimaste invariate rispetto all'anno precedente, a causa del continuo aumento dell'inflazione, che erodendo i risparmi delle famiglie, diminuisce la propensione ad investire in box e posti moto per l'utilizzo diretto degli stessi e/o per investimento.

Le rimanenze sono costituite da:

- di n. 20 box e n. 12 posti moto nell'immobile costruito sull'area di Comune Antico a Milano, valutati al valore di mercato per complessivi euro 900.973;
- n. 2 box rimasti ancora a carico della cooperativa, relativi all'intervento Pru-Bovisa Area R8 e R5, la cui valutazione è stata fatta al valore di mercato per euro 37.944.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
251.537	329.346	(77.809)

### 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	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	191.062	(46.338)	144.724	136.951	7.773
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	87.230	(39.190)	48.040	48.040	-
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	51.054	7.719	58.773	58.773	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>329.346</b>	<b>(77.809)</b>	<b>251.537</b>	<b>243.764</b>	<b>7.773</b>

La voce Crediti verso clienti al 31/12/2022 risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo
entro 12 mesi	
Clienti	138.504
F.do rischi su crediti	- 1.553
oltre 12 mesi	
Crediti v/clienti	7.773
<b>Totale</b>	<b>144.724</b>

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2423-ter, comma 6 del C.C., si evidenziano di seguito gli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari che sono stati tra loro compensati nel corso dell'esercizio, in applicazione delle normative fiscali vigenti:

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati
Credito d'imposta per sanificazione e acquisto DPI		2.469
Credit per acconti IRES	2.469	
Debiti v/erario per IRES		34.428
Credit per acconti IRES	34.428	
Debiti v/erario per IRAP		6.569
Credit per IRAP a nuovo	737	
Credit per acconti IRAP	5.832	
<b>Totale</b>	<b>43.466</b>	<b>43.466</b>

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

Descrizione	Importo
Credit per acconti IRAP	7.462
Credit per acconti IRES	33.938
Credit per IVA a nuovo	6.150
Credit per IRES a nuovo	490
<b>Totale</b>	<b>48.040</b>

I crediti verso altri, al 31/12/2022, pari a Euro 58.773 sono così costituiti:

Descrizione	Valore
Altri crediti	34.172
Fornitori note credito da ricevere	1.605
Credit v/INAIL	206
crediti v/soci comune antico	20.794
Anticipo a fornitori	1.997
<b>Totale</b>	<b>58.773</b>

### 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
<b>Credit verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	144.724	144.724
<b>Credit tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	48.040	48.040
<b>Credit verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	58.773	58.773
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>251.537</b>	<b>251.537</b>

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	860	860
Utilizzo nell'esercizio		
Accantonamento esercizio	693	693
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>1.553</b>	<b>1.553</b>

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
9.111	67.805	(58.694)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	62.666	(54.138)	8.528
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	5.139	(4.556)	583
<b>Totale disponibilità liquide</b>	67.805	(58.694)	9.111

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
8.208	27.168	(18.960)

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
<b>Ratei attivi</b>	10.255	(4.882)	5.373
<b>Risconti attivi</b>	16.913	(14.078)	2.835
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	27.168	(18.960)	8.208

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

Descrizione	Importo
spese da addebitare a soci Via Taormina	443
ratei attivi interessi titoli	6
ratei attivi diversi	4.924
Canoni ricoh	113
Canone zoom	171
Posta certificata	67
assicurazione	1.757

Analisi aziendale	700
Canoni manutenzione	27
	<b>8.208</b>

## 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
10.967.617	10.746.455	221.162

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
<b>Capitale</b>	198.161	4.400	4.668	-		197.893
<b>Riserve di rivalutazione</b>	8.767.911	-	-	-		8.767.911
<b>Riserva legale</b>	468.197	79.964	-	-		548.161
<b>Altre riserve</b>						
<b>Riserva straordinaria</b>	1.045.640	178.587	-	-		1.224.227
<b>Varie altre riserve</b>	(2)	5	-	-		3
<b>Totale altre riserve</b>	1.045.638	178.592	-	-		1.224.230
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	266.548	-	-	(266.548)	229.422	229.422
<b>Totale patrimonio netto</b>	10.746.455	262.956	4.668	(266.548)	229.422	10.967.617

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
<b>Totale</b>	<b>3</b>

### 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
<b>Capitale</b>	197.893	B	197.893
<b>Riserve di rivalutazione</b>	8.767.911	A,B	8.767.911
<b>Riserva legale</b>	548.161	A,B	548.161
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	1.224.227	A,B	1.224.227
<b>Varie altre riserve</b>	3		-
<b>Totale altre riserve</b>	1.224.230		1.224.227
<b>Totale</b>	10.738.195		10.738.192
<b>Quota non distribuibile</b>			10.738.192

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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>3</b>	

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	196.297	390.886	9.640.888	257.704	10.485.775
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			(1)	(257.704)	(257.705)
Altre variazioni					
incrementi	6.000	77.311	172.662		255.973
decrementi	4.136				4.136
Risultato dell'esercizio precedente				266.548	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	198.161	468.197	9.813.549	266.548	10.746.455
Altre variazioni					
incrementi	4.400	79.964	178.592		262.956
decrementi	4.668				4.668
riclassifiche				(266.548)	(266.548)
Risultato dell'esercizio corrente				229.422	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	197.893	548.161	9.992.141	229.422	10.967.617

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 di rivalutazione D.L. 185/2008	8.767.911
Riserva Legale	548.161
Riserva legale indivisibile ex art. 12 L. 904/77	1.224.227
	<b>10.540.299</b>

PAR40

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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



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

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

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

Infatti, alla data del 31 dicembre 2022, la situazione è la seguente:

Patrimonio		
A	Capitale sociale	197.893
C	III. Riserva di rivalutazione	8.767.911
D	IV. Riserva legale	548.161
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	1.224.227
K	IX. Utile dell'esercizio (al netto del 3% destinato ai fondi)	222.540
<b>M</b>	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>10.960.732</b>
<b>N</b>	<b>Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)</b>	<b>32.882.195</b>

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 7.271.307, 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.

Nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali superasse il triplo del patrimonio, ma non il quintuplo, si renderebbe necessario che almeno il 30% del prestito sociale fosse assistito da garanzia personale o garanzia reale finanziaria oppure che la cooperativa aderisse a un sistema di garanzie dei prestiti promosso dall'associazione di rappresentanza, che però non esiste.

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:

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

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".

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

## Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		10.960.732
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale	2.854.525	
4	verso banche	4.281.558	
6	acconti	-	
	TFR e altri fondi	81.737	
	ratei e risconti passivi oltre 12 mesi	585.377	
14	Altri debiti	1.589.233	
	Totale debiti medio/lunghi		9.392.430
<b>A</b>	<b>Totale Pat + Dm/I</b>		<b>20.353.162</b>
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali	3.519	
	II - Materiali	24.552.631	
	III finanziarie	274.584	
<b>B</b>	<b>Totale AI</b>		<b>24.830.733</b>
<b>C</b>	<b>Indice di struttura finanziaria</b>	<b>A / B</b>	<b>0,82 &lt;1</b>

Indice di struttura finanziaria  $A / B = 0,82$  quindi  $< 1$ .

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

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.

Tuttavia la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste fin dalla sua costituzione, e che da allora l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato in diminuzione solo negli ultimi tre esercizi a causa della pandemia e dell'inflazione, esattamente come in quasi tutte le altre cooperative edilizie a proprietà indivisa, ed è suddiviso fra centinaia di soci.

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 ad 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.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio.

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

Il saldo del **debito verso banche** al 31/12/2022, pari a Euro 5.011.467, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Il dettaglio viene di seguito riportato:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni
B.POP.MILANO AG.29 C/C 41660	241.464		
Popolare di Milano-carta di credito	459		
Debiti per interessi passivi c/c	1.672		
Mutuo Popolare di Milano - Via Val Maira	158.912	635.648	1.574.763
Mutuo Bpm Via Grazioli	40.998	163.992	965.548
Mutuo Pop. di Milano - Comune Antico	15.442	61.768	510.258
Mutuo Bcc Taormina 046/30701	77.578	310.312	59.269
<b>Totale</b>	<b>536.525</b>	<b>1.171.720</b>	<b>3.109.838</b>

I **"Debiti verso fornitori"** sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Rappresentano l'effettivo debito al 31/12/2022, comprensivo delle fatture da ricevere di competenza del 2022 per € 104.096.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

La voce **"Debiti tributari"** accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti i seguenti debiti:

Descrizione	Importo
Debiti IRES	23.349
Debiti IRAP	7.680
Ritenute IRPEF dipendenti	5.822
Ritenute IRPEF lav. autonomi	516
Ritenute su interessi prestito sociale libero	6.792
Ritenute su interessi prestito sociale libero	13.629
Debiti per IMU e TASI anni precedenti	234.649
Ritenute IRPEF collaboratori	1.501
Ritenuta addizionale regionale e comunale	220
Erario imposta di bollo su fatturazione	6
Erario c/rit.imposta sost. rivalutazione TFR	1.061
<b>Totale</b>	<b>295.224</b>

La voce **Debiti verso altri** al 31/12/2022, risulta così dettagliata:

Descrizione	Importo
Entro 12 mesi	



Descrizione	Importo
Debiti per retribuzioni nette dipendenti	15.127
Debiti per cauzioni abitazioni transitorie	780
Debiti per cauzioni commerciali	281
Debiti verso soci c/anticipi	1.225
Debiti vari e diversi	48.259
Debiti verso terzi	15.000
Oltre 12 mesi	
Debiti per depositi certificati infruttiferi soci	555.624
Deposito cauzionale assegnazioni in godi	548.672
Deposito prenotazione alloggi	91.200
Depositi/ costruzione Val Maira	146.313
Deposito cauzionale infruttifero Grazioli	157.207
Debiti verso ex soci per quote sociali	64.434
Debiti per depositi cauzionali commerciali	25.097
Debiti per depositi cauzionali abitativi	380
Depositi per depositi cauzionali infruttiferi	306
<b>Totale</b>	<b>1.669.905</b>

### 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	7.271.307	7.271.307
Debiti verso banche	4.818.083	4.818.083
Debiti verso fornitori	224.187	224.187
Debiti tributari	295.224	295.224
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.581	7.581
Altri debiti	1.669.905	1.669.905
<b>Debiti</b>	<b>14.286.287</b>	<b>14.286.287</b>

### 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 assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	7.271.307	7.271.307
Debiti verso banche	4.818.083	4.818.083	-	4.818.083
Debiti verso fornitori	-	-	224.187	224.187
Debiti tributari	-	-	295.224	295.224
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.581	7.581
Altri debiti	-	-	1.669.905	1.669.905

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
<b>Totale debiti</b>	4.818.083	4.818.083	9.468.204	14.286.287

Le garanzie sono le seguenti:

Il mutuo di via Taormina è garantito da ipoteche per euro 1.140.882

I mutui di via Valmaira/C. Antico /Grazioli sono garantiti da ipoteche per euro 7.721.897

### 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
	7.271.307
<b>Totale</b>	<b>7.271.307</b>

### **Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
712.924	768.260	(55.336)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	146.297	(18.749)	127.548
<b>Risconti passivi</b>	621.963	(36.586)	585.377
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>768.260</b>	<b>(55.336)</b>	<b>712.924</b>

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

Descrizione	Importo
Risconti passivi POR Regione Lombardia	585.377
Ratei passivi vari	127.547
	<b>712.924</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Il rateo passivo POR Regione Lombardia ha durata superiore ai 5 anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.706.043	1.760.446	(54.403)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.268.483	1.334.428	(65.945)
Variazioni lavori in corso su ordinazione		(81.000)	81.000
Altri ricavi e proventi	437.560	507.018	(69.458)
<b>Totale</b>	<b>1.706.043</b>	<b>1.760.446</b>	<b>(54.403)</b>

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
Ricavi per canoni di godimento e locazioni alloggi	622.417	629.368
Ricavi per canoni di godimento commerciali	116.644	144.398
Ricavi per locazioni box	20.334	18.023
Recupero spese gestione ordinaria alloggi	440.524	393.910
Recupero spese gestione ordinaria commerciali	27.593	35.539
Ricavi diversi per noleggio attrezzature	18.614	14.153
Altri ricavi per indennità di occupazione alloggi	22.356	18.038
Ricavi per cessione immobili	0	81.000
<b>Totale</b>	<b>1.268.483</b>	<b>1.334.428</b>

Gli altri ricavi e proventi derivano da:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
Tassa ammissione soci	1.000	2.000
Proventi vari	36.586	36.586
Proventi vari da depositi liberi	2.732	2.935
Proventi vari da depositi vincolati	1.542	1.806
Plusvalenze da alienazioni	208.463	272.387
Abbuoni attivi	21	13
Sopravvenienze attive	186.346	11.159
Contributi	0	175.552
recuperi per sinistri e risarcimenti assicurativi	870	4.580
<b>Totale</b>	<b>437.560</b>	<b>507.018</b>

### 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
Altre	15.055
	1.253.428
<b>Totale</b>	<b>1.268.483</b>

## 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	1.268.483
<b>Totale</b>	<b>1.268.483</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.124.887	1.210.894	(86.007)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	3.659	3.207	452
Servizi	697.651	685.021	12.630
Godimento di beni di terzi	730		730
Salari e stipendi	136.863	140.142	(3.279)
Oneri sociali	43.189	48.305	(5.116)
Trattamento di fine rapporto	14.198	14.340	(142)
Altri costi del personale		6.082	(6.082)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.367	1.092	275
Ammortamento immobilizzazioni materiali	30.039	26.881	3.158
Accantonamento per rischi	693	860	(167)
Oneri diversi di gestione	196.498	284.964	(88.466)
<b>Totale</b>	<b>1.124.887</b>	<b>1.210.894</b>	<b>(86.007)</b>

### 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

Il dettaglio della voce spese per servizi al 31/12/2022, è il seguente:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Energia elettrica e forza motrice	17.679	19.268	-1.589
Acqua potabile	31.516	30.217	1.299
Manutenzione e riparazione stabili	43.442	74.829	-31.387
Assistenza elaboratore	11.762	12.419	-656
Compensi ai sindaci	15.600	15.602	-2
Compensi revisore contabile	3.500	0	3.500

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Compensi ad amministratori	32.000	26.500	5.500
Certificazione bilancio	12.715	6.039	6.676
Servizio pulizia e rimozione rifiuti	37.387	42.419	-5.032
Manutenzione ascensori	343	10.936	-10.593
Altre manutenzioni ordinarie uffici	0	125	-125
Consulenze legali e spese notarili	26.206	29.574	-3.368
Consulenze amministrative professionali	105.505	181.812	-76.307
Consulenze paghe e contributi	2.950	3.177	-227
Buoni pasto	5.087	6.176	-1.089
Collaborazioni amministrative	24.000	24.000	0
Spese telefoniche	2.698	3.517	-819
Spese postali e valori bollati	1.689	3.444	-1.755
Assicurazioni	12.567	20.234	-7.667
Rimborsi spese a piè di lista	12.319	12.000	319
Spese generali - privacy	2.575	1.650	925
Spese varie	5.683	2.442	3.240
Servizio antincendio	1.077	707	370
Servizio allarme	441	0	441
Gestione del verde	3.459	3.246	212
Pubblicità	6.336	3.154	3.182
Rappresentanza	8.237	297	7.939
Consumo metano	122.349	69.705	52.644
Manutenzione impianto di riscaldamento	6.855	8.240	-1.385
Spese bancarie	13.701	14.062	-361
Spese e commissioni banc.su mutui	611	239	372
Spese e oneri finanz. Comune Antico	2.478	5.474	-2.996
Spese condominiali	122.115	50.354	71.761
Covid-19sp.varie pulizia/materiale	360	372	-12
Comune Antico - Spese tecniche	1.000	0	1.000
Comune Antico - assistenza commerciale	0	600	-600
Derattizzazione	1.410	2.190	-780
<b>Totale</b>	<b>697.651</b>	<b>685.021</b>	<b>12.630</b>

### 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.

### Oneri diversi di gestione

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

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Imu	62.463	20.000	42.463
IVA indetraibile per pro-rata annuale	986	0	986
Diritti e depositi	228	274	-46
Spese registrazione contratti	1.459	1.294	165
TARSU/ TARES / TARI	5.151	1.569	3.582
Tassa Passo Carraio	0	898	-898

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Abbonamento giornali e riviste	66	6	60
Contributi associativi	4.000	4.000	0
Oneri di utilità sociali - iniziative sociali ufficio	480	0	480
Sconti e arrotondamenti	0	8	-8
Sopravvenienze passive	32.604	39.364	-6.760
Contributi di revisione	1.427	1.427	0
Erogazioni liberali	1.750	500	1.250
Perdite su crediti non coperte da specifico fondo	75.725	213.221	-137.495
perdite su crediti tassate	6.856	0	6.856
Multe e ammende, sanzioni	3.302	2.403	900
<b>Totale</b>	<b>196.498</b>	<b>284.964</b>	<b>-88.466</b>

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(320.705)	(241.114)	(79.591)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	102	60	42
(Interessi e altri oneri finanziari)	(320.807)	(241.174)	(79.633)
<b>Totale</b>	<b>(320.705)</b>	<b>(241.114)</b>	<b>(79.591)</b>

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	213.522
<b>Altri</b>	107.285
<b>Totale</b>	<b>320.807</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	1.699	1.699
Interessi medio credito	211.804	211.804
Sconti o oneri finanziari	19	19
Interessi su finanziamenti	107.285	107.285
<b>Totale</b>	<b>320.807</b>	<b>320.807</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Altri proventi	103	103
Arrotondamento	(1)	(1)
<b>Totale</b>	<b>102</b>	<b>102</b>

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
31.029	41.890	(10.861)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	31.029	41.890	(10.861)
IRES	23.349	34.428	(11.079)
IRAP	7.680	7.462	218
<b>Totale</b>	<b>31.029</b>	<b>41.890</b>	<b>(10.861)</b>

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	260.451	
Onere fiscale teorico (%)	24	62.508
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>	0	
Reddito dei terreni e dei fabbricati	609.781	
Spese relative agli immobili	554.910	
Sanzioni e imu	19.181	
Interessi passivi non deducibili	152.157	
Perdite su crediti non coperte da specifico fondo	6.856	
Minusv. patrim. sopravven. passive	32.604	
Ammortamenti non deducibili	11.631	
Altre variazioni in aumento	2.443	
Plusvalenze per riallineamento valori civili e fiscali immob	109.506	
<b>Totale</b>	<b>1.499.069</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>	0	
Proventi e rimborsi riferiti agli immobili	(599.125)	
Rimborsi spese da soci	(456.865)	
57%utile dell'esercizio	(130.771)	
10% irap pagata	(746)	
Deduzione abitazione principale coop.edilizie	(72.262)	

Descrizione	Valore	Imposte
Art. 21, comma 10, Legge 449/97	(13.309)	
Perdite esercizi precedenti	(389.154)	
Totale	(1.662.232)	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>	0	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	0	0
Imponibile fiscale	97.288	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		23.349

### Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs. Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale. End

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti al personale dipendente	136.863
Compensi erogati	56.003
Compensi per attività di lavoro autonomo occasionale	4.063
Reddito imponibile netta IRAP	196.929
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	7.680

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

### Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza. Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.



## 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	Variazioni
Impiegati	2	3	(1)
Altri		2	(2)
Totale	2	5	(3)

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

	Numero medio
Impiegati	2
Totale Dipendenti	2

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	32.000	15.600

### 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	3.500
Altri servizi di verifica svolti	12.715
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	16.215

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

valore quota	n° quote al	capitale sociale
2,58	1997	5.152
25,82	77	1.988
25	203	5.075
169,91	692	117.578
100	681	68.100

valore quota	n° quote al	capitale sociale
<b>totale</b>	<b>3.650,00</b>	<b>197.893,12</b>
I numero dei soci al 31/12/2022 è pari a <b>1.989</b> .		

## 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.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

La società nel corso dell'esercizio non ha ricevuto contributi da enti pubblici.

## 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	229.422
30% a riserva legale	Euro	<b>68.827</b>
3% al Fondo Mutualistico di cui all'art. 11 della legge 59/92	Euro	<b>6.883</b>
67% a riserva straordinaria indivisibile	Euro	<b>153.712</b>

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

Gli amministratori ed i sindaci della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che, con riferimento ai ricavi di cui alla voce A1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del codice civile.

Infatti:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)	
<b>A)</b>	VALORE DELLA PRODUZIONE

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)							
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2015	1.606.456	100%	1.263.660	78,66%	342.796	21,34%
ESERCIZIO	2016	1.446.710	100%	1.138.188	78,67%	308.522	21,33%
ESERCIZIO	2017	10.097.878	100%	8.723.642	86,39%	1.374.236	13,61%
ESERCIZIO	2018	3.217.528	100%	2.938.862	91,34%	278.766	8,66%
ESERCIZIO	2019	4.474.413	100%	4.258.501	95,17%	215.912	4,83%
ESERCIZIO	2020	2.382.413	100%	2.145.597	90,06 %	236.816	9,94 %
ESERCIZIO	2021	1.334.428	100%	1.100.516	82,47 %	233.912	17,53 %
ESERCIZIO	2022	1.268.483	100%	1.058.077	83,41 %	210.406	16,59 %

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  
Francesco Tripodi

## **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'.