

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: LA TORRAZZA COOPERATIVA DI ABITANTI
Sede: VIA GIORGIO DE CHIRICO 6 F 20151 MILANO MI
Capitale sociale: 77.888
Capitale sociale interamente versato: si
Codice CCIAA: Milano
Partita IVA: 06166820156
Codice fiscale: 06166820156
Numero REA: 1074241
Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO): 412000 Costruzione di edifici residenziali e non residenziali
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative: A105717

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	656.202	674.439
Totale immobilizzazioni (B)	656.202	674.439
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.483.444	11.824.718
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	901.421	260.961
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.882	280.882
imposte anticipate	54.158	89.624
Totale crediti	986.461	631.467

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	1.550
IV - Disponibilità liquide	3.821.742	2.413.491
Totale attivo circolante (C)	12.293.197	14.871.226
D) Ratei e risconti	96.606	89.688
Totale attivo	13.046.005	15.635.353
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	77.888	78.453
III - Riserve di rivalutazione	260.600	260.600
IV - Riserva legale	679.420	645.754
VI - Altre riserve	504.641	427.203
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	126.212	112.220
Totale patrimonio netto	1.648.761	1.524.230
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	61.272	54.139
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.045.543	8.283.648
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.270.413	5.760.491
Totale debiti	11.315.956	14.044.139
E) Ratei e risconti	20.016	12.845
Totale passivo	13.046.005	15.635.353

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.231.545	3.242.227
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(4.341.273)	1.073.120
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(4.341.273)	1.073.120
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	51.800
5) altri ricavi e proventi		
altri	26.107	106.852
Totale altri ricavi e proventi	26.107	106.852
Totale valore della produzione	2.916.379	4.473.999
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.572.118	3.394.065
7) per servizi	510.404	496.502
8) per godimento di beni di terzi	6.209	6.431
9) per il personale		
a) salari e stipendi	80.374	75.846

b) oneri sociali	21.843	20.492
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	14.386	10.981
c) trattamento di fine rapporto	8.249	5.740
e) altri costi	6.137	5.241
Totale costi per il personale	116.603	107.319
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	22.067	21.077
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.067	21.077
Totale ammortamenti e svalutazioni	22.067	21.077
14) oneri diversi di gestione	285.919	100.609
Totale costi della produzione	2.513.320	4.126.003
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	403.059	347.996
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	111.474	39.453
Totale proventi diversi dai precedenti	111.474	39.453
Totale altri proventi finanziari	111.474	39.453
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	254.620	216.582
Totale interessi e altri oneri finanziari	254.620	216.582
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(143.146)	(177.129)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	259.913	170.867
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	98.234	49.633
imposte differite e anticipate	35.467	9.014
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	133.701	58.647
21) Utile (perdita) dell'esercizio	126.212	112.220

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	126.212	112.220
Imposte sul reddito	133.701	58.647
Interessi passivi/(attivi)	143.146	177.129
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	403.059	347.996
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	22.067	21.077

Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	8.249	5.740
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	30.316	26.817
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	433.375	374.813
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.341.274	(1.073.121)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(84.100)	(20.150)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(708.363)	18.193
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.918)	6.973
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	7.171	(7.700)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(966.607)	1.268.399
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.582.457	192.594
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.015.832	567.407
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(143.146)	(177.129)
(Imposte sul reddito pagate)	(117.869)	(48.817)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.116)	(833)
Totale altre rettifiche	(262.131)	(226.779)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.753.701	340.628
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.830)	(60.336)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.830)	(60.336)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	883.017	(665.369)
Accensione finanziamenti	(2.222.960)	916.519
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(565)	110
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1.116)	755
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.341.624)	252.015
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.408.247	532.307
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.413.109	1.881.133
Danaro e valori in cassa	382	51
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.413.491	1.881.184
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.821.048	2.413.109
Danaro e valori in cassa	694	382
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.821.742	2.413.491

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Per un'informativa più completa con riguardo ai flussi finanziari dell'esercizio è stato redatto anche il Rendiconto Finanziario, non obbligatorio per i Bilanci in forma abbreviata.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, pur avuto riguardo alle rilevanti incertezze e dubbi significativi derivanti dalla guerra in corso Russia- Ucraina e dalla pandemia per la diffusione del COVID-19.

In particolare, la diffusione del virus e le conseguenti decisioni delle autorità competenti hanno determinato, per la Cooperativa delle scelte volte ad organizzare le prospettive future, ma nonostante ciò ha potuto proseguire la propria attività con risultati più che soddisfacenti.

Per quanto riguarda il conflitto sopra menzionato, non siamo in grado, al momento di valutare gli effetti che potrebbero crearsi sull'esercizio in corso e quelli futuri a causa dell'incremento dei prezzi dell'energia e delle materie prime.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Attività svolte

L'esercizio conclusosi al 31 dicembre 2021 presenta un risultato positivo pari, prima delle imposte, ad € 259.913.

Anche quest'anno, ai fini di una completa valutazione da parte dell'Assemblea, va però segnalato che il carico fiscale incide significativamente sul risultato netto, che risulta pertanto essere pari ad € 126.212.

Pertanto le imposte correnti, differite e anticipate ammontano ad € 133.701.

Nello specifico l'Imposta Regionale sulle attività produttive (IRAP) ammonta ad € 25.098 e l'imposta sul reddito delle società (IRES) ammonta a € 73.136, mentre le imposte anticipate ammontano a € 35.467.

Quest'anno le imposte correnti sono passate da € 49.633 ad € 98.234, mentre le imposte anticipate sono aumentate passando da € 9.014 ad € 35.467.

L'azione della Cooperativa ha continuato a registrare un buon andamento, nonostante le incertezze del periodo segnato dalla pandemia covid-19, confermando i segnali di uscita dalla prolungata crisi che per anni ha investito il settore immobiliare. Si sono conclusi, come previsto, i lavori dell'iniziativa "Torre Parco", completamente assegnata e per la maggior parte delle unità abitative sono stati stipulati gli atti notarili di assegnazione già nel 2021. Si è confermato anche il buon andamento delle assegnazioni dei box del parcheggio di Via Maffei, anche a seguito delle intervenute e mutate abitudini nelle mobilità connesse al sempre maggiore impiego dello *smart working*. I box liberi sono stati completamente assegnati, mentre tutti i rimanenti sono affittati con opzione di riscatto. I canoni di affitto compensano le spese fisse che gravano sulla Cooperativa per tale parcheggio (spese condominiali e oneri fiscali) e quasi tutti i Soci, il cui contratto di locazione è giunto a scadenza, hanno esercitato l'opzione di riscatto. Nel corso del 2021 è stato completamente estinto il mutuo che ancora gravava sul parcheggio, per cui i box affittati risultano liberi da ipoteca. Sul parcheggio grava ancora, per circa tre milioni di euro, il debito col Comune di Milano per la concessione del diritto di superficie per il quale, nel frattempo, l'Amministrazione Comunale ha comunicato alla Cooperativa di concedere una rateizzazione decennale.

Nel corso del 2021 è stata anche assegnata in via definitiva l'ultima abitazione, che era affittata con opzione di riscatto, nella Torre Segesta ed è stato estinto anche il relativo mutuo.

Come già negli ultimi tre esercizi, nemmeno in questo vi sono state ragioni e condizioni per operare svalutazioni di cespiti o attività; si sottolinea pertanto come il presente bilancio rappresenti ai Soci una situazione patrimoniale assolutamente realistica.

La liquidità della Cooperativa si è mantenuta in linea con quella dell'anno precedente ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 132,88%, a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30%.

A - Liquidità € 4.723.163

B - Prestito Sociale € 3.554.500

A/B = 132,88%

Alla luce di tutto ciò, il risultato della Cooperativa può dirsi dunque positivo e soddisfacente, e rispondente agli obiettivi fissati dal Consiglio di Amministrazione e presentati all'Assemblea in occasione dell'approvazione del bilancio chiuso il 31 dicembre 2020.

Il Consiglio, infatti, ha perseguito con rigore una gestione molto cauta fissando obiettivi di contenimento delle spese e di estrema oculatezza nella valutazione di nuove iniziative.

Sono confermati i criteri secondo cui il Consiglio di Amministrazione ha proceduto nel valutare nuove iniziative residenziali a favore dei Soci con grande attenzione, avendo riguardo alle

dimensioni e alle caratteristiche, cercando di cogliere il più possibile la loro rispondenza alle esigenze di una domanda abitativa già in continua evoluzione e che mostra già segni di una ulteriore, forte e rapida mutazione in relazione a stili di vita e lavorativi influenzati dall'emergenza sanitaria in atto. Pertanto si è dato corso ai passaggi per l'attuazione delle iniziative anticipate nella nota integrativa relativa al 2020 e, dopo l'espletamento dei passaggi amministrativi necessari, la Cooperativa ha lanciato la nuova iniziativa "Empedocle10" in via Empedocle a Milano e sta percorrendo lo stesso iter per la già annunciata iniziativa di via Oreste Salomone a Milano. A questa si è aggiunta, nel corso del 2021, una nuova occasione per un piccolo intervento residenziale in via Palmanova a Milano, nelle immediate vicinanze della M2 Crescenzago e che ha seguito il medesimo iter di via Salomone. Al momento della stesura della presente nota, entrambe le iniziative hanno superato con esito positivo i primi passaggi amministrativi e di esame paesaggistico da parte dei competenti organi del Comune di Milano: la Cooperativa è quindi impegnata ora nel loro sviluppo, al fine di proseguire con il loro lancio, nelle modalità recentemente seguite per "Empedocle10".

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Terreni	0
Fabbricati	3%
Altri beni:	
- Mobili e arredi	12%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Impianti Telefonici	20%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Gli immobili sono stati rivalutati avvalendoci del DL. 185/2008 e nel precedente esercizio della Legge 160/2019.

Il valore così determinato non eccede, in ogni caso, il valore di mercato.

Rimanenze e titoli

Le rimanenze, costituite dalla valorizzazione delle iniziative della Cooperativa sono state valutate nello specifico con i seguenti criteri.

I lavori in corso , formati da commesse di durata pluriennale sono stati valutati al costo.

Le unità immobiliari finite e non assegnate sono valutate al costo , mentre quelle assegnate sono valutate sulla base dei corrispettivi contrattuali.

Nell'apposito capitolo dedicato alle rimanenze sono indicate dettagliatamente le valutazioni ed i criteri adottati per singola iniziativa.

La Cooperativa non possiede titoli.

Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate sono costituite da partecipazioni in altre imprese e precisamente dalla partecipazione nella Banca di Credito Cooperativo, valutata al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

Crediti

I crediti sono stati iscritti al valore nominale.

Non è stato stanziato alcun fondo svalutazione, in quanto, il tipo di attività e la clientela della Cooperativa, sono tali da ritenere di non dover iscrivere fondi rettificativi.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Nei crediti verso altri troviamo iscritto un pegno nei confronti di Vittoria Assicurazioni relativo all'iniziativa " Casa Trenno" ed un anticipo relativo alla nuova iniziativa di Via Empedocle a Milano.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla Cooperativa con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Cooperativa nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dal contratto collettivo di lavoro applicato.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i ricavi per le assegnazioni delle unità immobiliari sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con il rogito notarile;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte differite attive sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili, applicando l'aliquota d'imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte differite attive viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo di detti crediti iscritti in bilancio.

L'ammontare delle imposte differite attive e passive vengono rideterminate nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa bilancio.

Posizione finanziaria

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Attività a breve			
Depositi bancari	2.413.109	1.407.939	3.821.048
Danaro ed altri valori in cassa	382	312	694
Azioni ed obbligazioni non immob.	1.550	0	1.550
Crediti finanziari entro i 12 mesi	0	0	0
Altre attività a breve	0	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	2.415.041	1.408.251	3.823.292
b) Passività a breve			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)	0	0	0

Debiti verso banche (entro 12 mesi)	481.837	883.017	1.364.854
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	3.451.500	103.000	3.554.500
Altre passività a breve			
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	3.933.337	986.017	4.919.354
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	-1.518.296	422.234	-1.096.062
c) Attività di medio/lungo termine			
Crediti finanziari oltre i 12 mesi	0	0	0
Altri crediti non commerciali	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	0	0	0
d) Passività di medio/lungo termine			
Obbligazioni e obbligazioni convert.(oltre 12 mesi)	0	0	0
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	2.776.034	-2.325.960	450.074
Debiti verso altri finanz. (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio/lungo periodo			
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	2.776.034	-2.325.960	450.074
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-2.776.034	2.325.960	-450.074
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	-4.294.330	2.748.194	-1.546.136

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	3.242.227		7.231.545	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	1.124.920	34,70	-4.341.273	-60,03
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.394.065	104,68	1.572.118	21,74
Costi per servizi e godimento beni di terzi	502.933	15,51	516.613	7,14
VALORE AGGIUNTO	470.149	14,50	801.541	11,08
Ricavi della gestione accessoria	106.852	3,30	26.107	0,36
Costo del lavoro	107.319	3,31	116.603	1,61
Altri costi operativi	100.609	3,10	285.919	3,95
MARGINE OPERATIVO LORDO	369.073	11,38	425.126	5,88
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	21.077	0,65	22.067	0,31
RISULTATO OPERATIVO	347.996	10,73	403.059	5,57
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-177.129	-5,46	-143.146	-1,98
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	170.867	5,27	259.913	3,59
Imposte sul reddito	58.647	1,81	133.701	1,85
Utile (perdita) dell'esercizio	112.220	3,46	126.212	1,75

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	730.613	730.613
Rivalutazioni	150.000	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	206.174	206.174
Valore di bilancio	674.439	674.439
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	3.830	3.830
Ammortamento dell'esercizio	22.067	22.067
Totale variazioni	(18.237)	(18.237)
Valore di fine esercizio		
Costo	734.443	734.443
Rivalutazioni	150.000	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	228.241	228.241
Valore di bilancio	656.202	656.202

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	654.856	0	17.256	637.600
Impianti e macchinario	0	0	0	0
Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0	0
Altri beni	19.583	3.830	4.811	18.602
- Mobili e arredi	12.432		2.763	9.669
- Macchine di ufficio elettroniche	7.053	3.012	1.868	8.197
- Beni diversi dai precedenti	98	818	179	737
Totali	674.439	3.830	22.067	656.202

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	594.515	6.250	129.848	730.613
Rivalutazioni	150.000	-	-	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	89.659	6.250	110.265	206.174
Valore di bilancio	654.856	-	19.583	674.439
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	3.830	3.830
Ammortamento dell'esercizio	17.256	-	4.812	22.067
Totale variazioni	(17.256)	-	(981)	(18.237)
Valore di fine esercizio				
Costo	594.515	6.250	133.678	734.443
Rivalutazioni	150.000	-	-	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	106.915	6.250	115.076	228.241
Valore di bilancio	637.600	-	18.602	656.202

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Automezzi	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	65.708	41.466	0	0	22.674		129.848
Rivalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0		0
Fondo ammortamento iniziale	53.276	34.414	0	0	22.576	-1	110.265
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Arrotondamento							
Saldo a inizio esercizio	12.432	7.052	0	0	98	1	19.583
Acquisizioni dell'esercizio	0	3.012	0	0	818		3.830
Trasferimenti da altra voce	0	0	0	0	0		0
Trasferimenti ad altra voce	0	0	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	0	0	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	0	0	0	0	0		0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0		0

dell'esercizio							
Ammortamenti dell'esercizio	2.763	1.869	0	0	180	0	4.812
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Arrotondamento							1
Saldo finale	9.669	8.195	0	0	736	2	18.602

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Cooperativa al 31/12/2021 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistici.

Descrizione	Rivalutazione L. 2/2009	Rivalutazione L. 160/2019	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	128.000	150.000	278.000
Totali	128.000	150.000	278.000

Gli immobili strumentali della Cooperativa, come già relazionato negli esercizi precedenti, sono stati rivalutati nell'esercizio 2008, ai soli fini civilistici, in applicazione del D.L. 185/2008, convertito nella Legge n. 2/2009.

La rivalutazione è stata determinata in base al criterio del valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2008, per tutti gli immobili strumentali di proprietà.

La rivalutazione di € 128.000, è stata contabilizzata incrementando il costo storico degli immobili, in contropartita è stata iscritta un'apposita riserva di rivalutazione per il medesimo importo, la stima è stata fatta in base alla vita utile residua del cespite.

La Cooperativa si è avvalsa inoltre, nell'esercizio 2020, delle disposizioni in materia di rivalutazione, contenute nella legge di Bilancio 2020 n. 160/2019, al fine di adeguare il valore degli immobili strumentali a quello di mercato.

L'aliquota dell'imposta sostitutiva applicata è del 12 per cento per i beni ammortizzabili e del 10 per cento per quelli non ammortizzabili. Il pagamento di detta imposta sostitutiva viene effettuata, in tre esercizi e precisamente nel 2020-2021-2022, alla scadenza prevista per il pagamento delle imposte sui redditi.

La possibilità di affrancare la riserva generata da questa operazione di rivalutazione, è soggetta al versamento di un ulteriore 10% di imposta sostitutiva. Poiché la ratio della norma è non sottoporre a tassazione la distribuzione ai soci di detto saldo di rivalutazione, e la Cooperativa non può, per statuto distribuire dividendi, non si è accantonato nulla in tal senso.

Qui di seguito esponiamo i valori rivalutati.

IMMOBILE	COSTO STORICO	RIVALUTAZIONE L.2/2009	RIVALUTAZIONE L.160/2019	VALORE RIVALUTATO	IMPOSTA RIVAL. L.160/2019
Via Cilea	10.845	26.000	1.200	38.045	139
Via Borsa	14.670	102.000	1.200	117.870	139
Via Ippodomo 14	11.200	0	144.600	155.800	16.774
Via De Chirico 6/F	378.000	0	3.000	381.00	348
Totali	414.715	128.000	150.000	692.715	17.400

Si precisa che l'imposta sostitutiva è stata calcolata con l'aliquota del 10% sul 20% della rivalutazione da ritenersi importo incrementativo della voce Terreni che non è ammortizzabile.

Sul restante 80% l'aliquota utilizzata è stata del 12%.

La prima rata di 1/3 di € 17.400 di € 5.800 è stata versata il 31 luglio 2020 la seconda rata, sempre di € 5.800 è stata versata il 30 giugno 2021, nel 2022 verrà versata la terza e ultima rata sempre dello stesso importo.

Attivo circolante

Rimanenze

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.317.899	(6.877.708)	440.191
Prodotti finiti e merci	4.506.819	2.536.434	7.043.253
Totale rimanenze	11.824.718	(4.341.274)	7.483.444

Si evidenzia che i criteri adottati nella valutazione delle singole voci hanno portato all'iscrizione di valori non sensibilmente differenti rispetto ai costi correnti dei beni rilevabili alla data di chiusura dell'esercizio (art. 2426, punto 10 del Codice Civile).

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

L'importo iscritto in bilancio relativo ai lavori in corso di esecuzione, pari ad Euro 440.191 viene rappresentato dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Iniziativa di Via S. Ampelio	124.693	0	124.693
Iniziativa di Via Borsa Ovest	118.829	0	118.829
Iniziativa Affori - Comasina	7.062.333	-7.062.333	0
Iniziativa Empedocle	12.044	153.425	165.469
Iniziativa Salomone	0	15.600	15.600

Iniziativa Palmanova	0	15.600	15.600
TOTALI	7.317.899	-6.877.708	440.191

Le iniziative S.Ampelio, Borsa Ovest, Empedocle, Salomone e Palmanova sono state valutate al costo.

Prodotti finiti

L'importo iscritto in bilancio è relativo a rimanenze di prodotti finiti, consistenti nelle iniziative ultimate, pari ad € 7.043.253 in dettaglio rappresentati dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Iniziativa Affori/Comasina	0	4.560.988	4.560.988
Iniziativa di Via Silla	322.000	0	322.000
Iniziativa di Via Avezzana	285.650	-93.086	192.564
Iniziativa di Via Segesta -Zamagna	426.314	-190.230	236.084
Iniziativa di Via Maffei	2.848.647	-1.387.330	1.461.317
Iniziativa di Via Beolchi	624.210	-353.909	270.301
Arrotondamenti	-2	1	-1
TOTALI	4.506.819	2.536.434	7.043.253

I criteri di valutazione sono stati i seguenti:

Iniziativa Silla: consiste in 46 box, la cui valutazione è stata fatta a valore di mercato, mantenendo il medesimo valore unitario degli esercizi precedenti. Si precisa che 11 box sono affittati.

La scelta di mantenere invariato il valore unitario dei box, risulta conforme ai dettami del codice civile L'art. 2426 comma 1 n. 9 stabilisce: "le rimanenze sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (costo storico), *ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato se minore*".

In concreto, la svalutazione delle rimanenze si può effettuare solo qualora il prezzo di mercato si sia ridotto rispetto al costo.

Iniziativa Avezzana: consiste in n.7 box tutti affittati, la valutazione è stata effettuata con il criterio del costo, nel corso dell'esercizio 2021 sono stati assegnati n. 4 box.

Iniziativa Segesta-Zamagna: consiste in n.6 box di cui 1 affittato, valutati al costo, nel corso dell'esercizio 2021 sono stati assegnati n. 1 appartamento e n. 2 box.

Iniziativa Maffei: consiste in n. 37 box di cui 4 assegnati da rogitare , e n. 33 affittati con patto di futura vendita.

I box assegnati da rogitare sono stati valutati con il criterio del prezzo di realizzo, quelli locati con patto di futura vendita, al prezzo di realizzo è stato sottratto il 75% del canone di affitto, considerato acconto prezzo. Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati assegnati n. 29 box.

Iniziativa Beolchi-Casa Trenno: consiste in 1 unità abitativa e n.2 box , di cui n. 1 unità abitativa ed un box in affitto e 1 box in affitto con patto di futura vendita. Nel 2021 sono stati assegnati n.1 appartamento ed n. 1 box.

La valutazione è stata effettuata, per quanto riguarda il box affittato con patto di futura vendita sottraendo il 75% del canone di affitto dal prezzo di realizzo, considerato acconto prezzo, mentre l'unità abitativa ed il box in affitto sono stati valutati al costo.

Iniziativa Affori/Comasina: consiste in n.16 unità abitative e relativi posti auto assegnati da rogitare e sono stati valutati con il criterio del prezzo di realizzo, in quanto verranno tutti rogitati nel corso dell'anno 2022.

Nel 2021 sono stati assegnati n. 22 unità abitative e relativi posti auto.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	65.940	84.100	150.040	119.158	30.882
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	67.698	(5.629)	62.069	62.069	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	89.624	(35.466)	54.158		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	408.205	311.990	720.195	720.195	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	631.467	354.994	986.461	901.422	30.882

Si evidenzia un incremento del valore dei crediti verso altri, di circa il 76% dovuta essenzialmente a crediti relativi all'iniziativa Empedocle.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	150.040	150.040
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	62.069	62.069
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	54.158	54.158
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	720.195	720.195
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	986.461	986.461

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti Verso Soci	29.583	89.129	118.712
Crediti verso clienti	3.714	-3.486	228
Crediti verso clienti per fatture da emettere	32.642	-1.760	30.882
Crediti v/soci per fatture da emettere	0	218	218
Arrotondamento	1	-1	
Totale crediti verso clienti	65.940	84.100	150.040

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES/IRPEF	31.828	28.612	60.440
Crediti IRAP	6.060	-6.060	0
Crediti IVA	29.801	-28.172	1.629
Altri crediti tributari	10	-10	0
Arrotondamento	-1	1	0
Totali	67.698	-5.629	62.069

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	158.205	561.990	720.195
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
Altri crediti:			
- Crediti anticipo area Empedocle	0	400.000	400.000
- costituzione pegno Vittoria assicurazioni	150.000	150.000	300.000
- Crediti diversi anticipo polizza Car Affori	7.092	0	7.092
- altri	1.113	11.990	13.103
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	250.000	-250.000	0
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
Altri crediti:			
- Crediti anticipo area Empedocle oltre 12 mesi	100.000	-100.000	0
- Costituzione pegno Vittoria assicurazioni oltre 12 mesi	150.000	-150.000	0
- altri	0	0	0
Totale altri crediti	408.205	311.990	720.195

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile) sono costituite da partecipazioni nella banca di Credito Cooperativo per € 1.550 e non hanno subito variazioni rispetto all'esercizio 2020.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.413.109	1.407.939	3.821.048
Denaro e altri valori in cassa	382	312	694
Totale disponibilità liquide	2.413.491	1.408.251	3.821.742

Nel dettaglio come segue:

Depositi bancari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Banca Popolare di Milano c/c 4172	53	-53	0
Banca Di Credito Cooperativo 130441	0	14.009	14.009
Intesa San paolo 2471	158.886	-131.390	27.496
UBI Banca 1342-Intesa San Paolo 568	1.269.483	380.511	1.649.994
Banca Popolare di Milano c/c 240	413.351	3.585	416.936
Unipol Banca c/c 100369- Bper c/c 35242501	5.633	1.315	6.948
Intesa San Paolo 8578	565.703	1.139.961	1.705.664
Totali	2.413.109	1.407.938	3.821.047

Nel corso dell'esercizio 2021 due Istituti di credito hanno perfezionato delle Fusioni pertanto il conto corrente presso Ubi Banca 1342 è ora operante presso Banca Intesa San Paolo con il numero di c/c 568 , mentre il Conto Unipol Banca c/c 100369 è ora operante presso Bper con il numero di c/c 35242501.

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	89.688	6.918	96.606
Totale ratei e risconti attivi	89.688	6.918	96.606

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Risconti attivi:	89.688	6.918	96.606
- su polizze assicurative	21.826	26.910	48.736
- su canoni di locazione	795	-795	0
- su canoni noleggio	0	1.992	1.992
- su servizi	32.336	-28.919	3.417
- Fidejussioni e spese condominiali	34.730	-19.988	14.742
- spese mutui	1	27.718	27.719
Ratei attivi:	0	0	0
Totali	89.688	6.918	96.606

La tabella che precede , dettaglia le voci dei risconti attivi, cioè costi e oneri sostenuti nel 2021 ma di competenza di esercizi successivi.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 1.648.761 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Gli incrementi del Capitale Sociale sono dovuti all'iscrizione di nuovi soci, mentre i decrementi, al recesso di altri soci.

Gli incrementi delle riserve sono dovuti invece all'accantonamento dell'utile, come da delibera relativa all'approvazione del bilancio dell'esercizio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	78.453	1.150	1.715		77.888
Riserve di rivalutazione	260.600	-	-		260.600
Riserva legale	645.754	33.666	-		679.420
Altre riserve					
Riserva straordinaria	40.465	-	-		40.465
Varie altre riserve	386.738	77.438	-		464.176
Totale altre riserve	427.203	77.438	-		504.641
Utile (perdita) dell'esercizio	112.220	-	112.220	126.212	126.212
Totale patrimonio netto	1.524.230	112.254	113.935	126.212	1.648.761

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile	246.926
Fondo tassa ammissione soci	182.752
Riserva Legge n. 112 del 15.06.2002	34.469
Riserve facoltative	8
Riserva per conversione in Euro	22
Altre riserve	464.176
Totale	464.176

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	77.888			77.888
Riserve di rivalutazione	260.600	C	B	260.600
Riserva legale	679.420	U	B	679.420
Altre riserve				
Riserva straordinaria	40.465	U	B	40.465
Varie altre riserve	464.176	C-U	B	464.176
Totale altre riserve	504.641			504.641
Totale	1.522.549			1.522.549
Quota non distribuibile				1.522.549

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

Al 31/12/2021 il Patrimonio netto ha avuto un incremento di € 124.531 mentre l'utile al netto delle imposte è passato da € 112.220 ad € 126.212.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	54.139
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.249
Utilizzo nell'esercizio	1.116
Totale variazioni	7.133
Valore di fine esercizio	61.272

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	3.451.500	103.000	3.554.500	3.554.500	-	-
Debiti verso banche	3.257.871	(1.442.943)	1.814.928	1.364.854	450.074	-
Acconti	2.998.046	(845.828)	2.152.218	2.152.218	-	-
Debiti verso fornitori	977.861	(708.363)	269.498	240.964	28.534	-
Debiti tributari	156.336	(35.255)	121.081	97.055	24.026	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.902	562	7.464	7.464	-	-
Altri debiti	3.195.624	200.641	3.396.265	628.486	2.767.779	1.466.388
Totale debiti	14.044.139	(2.728.183)	11.315.956	8.045.541	3.270.413	1.466.388

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	481.837	883.017	1.364.854
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	158.868	-112.260	46.608
Mutui	322.969	995.277	1.318.246
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	2.776.034	-2.325.960	450.074
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	2.776.034	-2.325.960	450.074
Totale debiti verso banche	3.257.871	-1.442.943	1.814.928

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Acconti entro l'esercizio	2.998.046	-845.828	2.152.218
Anticipi per lavori in corso su ordinazione	2.998.046	-845.828	2.152.218
Totale acconti	2.998.046	-845.828	2.152.218

Dettaglio acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Soci c/acconti ricevuti Maffei	51.440	-51.440	0
Soci c/acconti ricevuti Beolchi	72.400	-72.400	0
Soci c/acconti ricevuti Affori	2.874.206	-721.988	2.152.218
Totale acconti	2.998.046	-845.828	2.152.218

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	907.727	-666.763	240.964
Fornitori entro esercizio:	580.750	-514.652	66.098
Fatture da ricevere entro esercizio:	326.977	-152.111	174.866
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	70.134	-41.600	28.534
Fatture da ricevere oltre esercizio:	70.134	-41.600	28.534
Totale debiti verso fornitori	977.861	-708.363	269.498

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	0	2.919	2.919
Erario c.to IVA	108.119	-37.371	70.748
Erario c.to ritenute dipendenti	3.909	1.081	4.990
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	6.408	3.391	9.799
Erario c.to ritenute altro	25.872	675	26.547
Addizionale comunale	162	-162	0

Addizionale regionale	267	-267	0
Imposte sostitutive	11.600	-5.523	6.077
Arrotondamento	-1	2	1
Totale debiti tributari	156.336	-35.255	121.081

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito verso Inps	6.885	539	7.424
Debiti verso Inail	16	25	41
Arrotondamento	1	-2	-1
Totale debiti previd. e assicurativi	6.902	562	7.464

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Altri debiti entro l'esercizio	347.166	281.320	628.486
Debiti verso amministratori e sindaci	44.513	-25.610	18.903
Debiti verso soci	121.224	-38.185	83.039
Altri	181.429	345.115	526.544
b) Altri debiti oltre l'esercizio	2.848.458	-80.679	2.767.779
Debiti verso amministratori e sindaci	18.000	-18.000	0
Debiti verso soci	25.785	-2.000	23.785
- altri	2.804.673	-60.679	2.743.994
Totale Altri debiti	3.195.624	200.641	3.396.265

Dettaglio composizione voce altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Altri entro esercizio:	181.430	345.114	526.544
Impiegati conto competenze	372	404	776
Impiegati c/ferie Roll	1.593	-879	714
Impiegati c/14^mensilità	3.566	-1.952	1.614
Debiti previdenza complementare	207	-1	206
Arrotondamenti retribuzioni	14	3	17
Debiti interessi e spese banca da liquidare	12.493	-6.215	6.278
Debiti imposta bolla fattura elettronica	122	-10	112
Ritenuta 5% appalto Affori	163.063	51.437	214.500
Deposito cauzionale attivo Zamagna	0	348	348
Deposito cauzionale attivo Avezzana	0	2.649	2.649
Debiti comune di Milano Oneri urb.ne Maffei	0	299.330	299.330
b) Altri oltre l'esercizio:	2.804.673	-60.679	2.743.994
Debiti v/comune Milano Maffei	2.724.441	-90.996	2.633.445
Debiti comune Milano IMU-TASI Trenno	44.220	0	44.220

Depositi cauzionali	36.012	-10.769	25.243
Acconti attesa rimb.Maffei	0	41.086	41.086

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	3.554.500	3.554.500
Debiti verso banche	1.814.928	1.814.928
Acconti	2.152.218	2.152.218
Debiti verso fornitori	269.498	269.498
Debiti tributari	121.081	121.081
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.464	7.464
Altri debiti	3.396.265	3.396.265
Debiti	11.315.956	11.315.956

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	1.466.388	1.617.319	1.617.319	9.698.637	11.315.956

	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	-	-	3.554.500	3.554.500
Debiti verso banche	1.617.319	1.617.319	197.609	1.814.928
Acconti	-	-	2.152.218	2.152.218
Debiti verso fornitori	-	-	269.498	269.498
Debiti tributari	-	-	121.081	121.081
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.464	7.464
Altri debiti	-	-	3.396.265	3.396.265
Totale debiti	1.617.319	1.617.319	9.698.635	11.315.956

Finanziamenti effettuati da soci della Cooperativa

Il prestito sociale rappresenta una forma di finanziamento delle società Cooperative che si manifesta nell'apporto, da parte dei soci, persone fisiche, di capitali rimborsabili, solitamente a medio e a breve termine, a fronte del quale vengono corrisposti degli interessi.

Il prestito sociale è ammesso per tutte le società Cooperative, sia per quelle a mutualità prevalente che per quelle diverse e rappresenta un capitale di debito che va indicato nel passivo dello stato patrimoniale, nella voce "Debiti verso soci per finanziamenti" nella voce di dettaglio dei debiti esigibili entro l'esercizio successivo.

Per poter essere attuato, il prestito sociale deve essere previsto dallo Statuto il quale ne definisce le modalità di raccolta e di impiego, nonché la natura fruttifera o infruttifera.

Gli interessi riconosciuti ai soci sui prestiti effettuati alla Cooperativa dai soci stessi, è limitata dall'art.1, c.465 L. 311/2004 ,che ha previsto la loro indeducibilità per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai Buoni Fruttiferi Postali (B.F.P.) aumentato dello 0,90%. Ne consegue che gli interessi corrisposti o anche capitalizzati, riconosciuti ai soci a tassi superiori, ai fini della determinazione della quota deducibile, devono venire ricalcolati facendo riferimento non al tasso e alle decorrenze applicate, ma alle decorrenze e al tasso dei B.F.P. aumentato dello 0,90%.

Tale specifica limitazione alla detrazione degli interessi ne consente l'esclusione dal calcolo per la determinazione della quota deducibile in relazione al ROL ex art. 96 TUIR.

Il prestito effettuato alle Cooperative dai soci persone fisiche, ai fini della applicabilità della ritenuta a titolo d'imposta (art. 13 D.P.R. 601/1973) ha due limitazioni: l'ammontare del prestito ed il tasso di interesse applicabile, pari a quello massimo delle emissioni dei buoni postali fruttiferi maggiorato di 2,5 punti.

Se vengono rispettati questi due limiti, la ritenuta sugli interessi nella misura del 26% è applicata a titolo definitivo, mentre il mancato rispetto anche solo di una delle condizioni citate, comporta l'inapplicabilità in toto del regime agevolato e la ritenuta assume la natura di acconto.

L'ammontare massimo delle somme prestate dal socio persona fisica e dai soci delle società semplici agricole socie, è soggetto, ai sensi dell'art. 21 c. 6 L. 59/1992, ad aggiornamento triennale sulla base dell'indice Istat annuo dei prezzi al consumo ,per il triennio 2019/2021 è determinato in:

- € 74,595,57 per le Cooperative di manipolazione, trasformazione , conservazione dei prodotti agricoli e quelle di produzione e lavoro nonché per le Cooperative edilizie di abitazione;
- € 37.297,78 per le altre Cooperative.

Ai fini di detta agevolazione, i prestiti devono essere effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, pertanto la raccolta non può eccedere le ordinarie esigenze della Cooperativa per l'espletamento delle attività di gestione.

La raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della legge 17 febbraio 1971 n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti, come in precedenza illustrato.

Con la legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017), il legislatore ha previsto alcune novità con riferimento al prestito sociale nelle Cooperative; in particolare, il c. 238 prevede l'obbligo, per le società Cooperative che ricorrono al prestito sociale, di impiegare le somme raccolte in operazioni strettamente funzionali al perseguimento dell'oggetto o scopo sociale.

Le somme, ad esempio, non possono essere utilizzate per svolgere investimenti finanziari.

Inoltre, come disposto dal successivo c. 239, l'art. 2467 del C.C., che prevede la postergazione dei finanziamenti soci, non si applica alle somme versate dai soci alle Cooperative a titolo di prestito sociale.

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

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

La sezione V della delibera della Banca d'Italia recante " Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche" pubblicata l'8 novembre 2016 , entrato in vigore il primo gennaio 2017 , si occupa della raccolta del risparmio presso i soci e chiarisce che " le Cooperative possono raccogliere risparmio presso i soci purché tale facoltà sia prevista nello Statuto", fermo restando che " è comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata".

Il paragrafo 3 della Sezione V in esame, si occupa delle Cooperative e si evidenziano tre principi:

1. " Le società Cooperative possono effettuare raccolta del risparmio presso i propri soci ". Lo status di socio è l'unico requisito richiesto , nessuna correlazione viene evidenziata rispetto all'anzianità del socio stesso.

2." L'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato " costituisce il limite patrimoniale da moltiplicare per tre , oltre il quale non è consentita la raccolta di risparmio.

La presenza di specifiche garanzie che assistono l'emissione del prestito sociale, consentono alla Cooperativa l'innalzamento del limite patrimoniale al quintuplo del patrimonio.

Viene inoltre precisato che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle Cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Nel nuovo regolamento non è più possibile maggiorare il valore del patrimonio di un ammontare pari al 50 per cento della differenza, qualora positiva, tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale e/o residenziale, considerato ai fini dalla determinazione dell'ICI (ora IMU) ed il valore di carico in bilancio degli stessi, al netto dei fondi ammortamento, con informativa, al riguardo, in nota integrativa.

3." La raccolta del risparmio a vista è comunque preclusa ai soggetti diversi da quelli finanziari. Per raccolta a vista si intende quella che può esser rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento o con preavviso inferiore a 24 ore .

Precisiamo che La nostra Cooperativa non ha depositi a vista.

La riforma del prestito sociale delle Cooperative, disposta sempre dalla Legge di Bilancio del 2018 (L. 205/2017), risulta ancora parzialmente inattuata a causa della mancata emanazione della delibera CICR (Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio).

Questa delibera avrebbe dovuto essere emanata entro il 30 giugno 2018 (6 mesi dall'entrata in vigore della Legge). Nei 60 giorni successivi alla sua emanazione, il Ministero dello Sviluppo Economico, avrebbe dovuto emanare un apposito decreto per definire le regole e le modalità di controllo e monitoraggio in ordine all'adeguamento ed al rispetto di tale nuovo obbligo.

Alla luce di quanto sopra esposto qui di seguito rappresentiamo il prospetto a dimostrazione del rispetto dei limiti precedentemente illustrati e ad oggi vigenti.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto

Raccolta di risparmio presso Soci

I	DESCRIZIONE	31/12/2021
A	Valore del prestito sociale	3.554.500
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.524.230
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	4.572.690

Variazioni del prestito sociale

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2020	3.451.500

	Versamenti del periodo	515.500
	Interessi Capitalizzati	0
	Prelievi del periodo	412.500
	Saldo al 31.12.2021	3.554.500

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2017	2018	2019	2020	2021
Prestito sociale	2.953.000	3.101.500	3.324.000	3.451.500	3.554.500
N. Soci a fine anno	4.720	4.694	3.987	3.993	3.951
N. Soci ammessi nell'anno	86	77	78	48	46
N. Soci receduti nell'anno	17	103	785	42	88

Gli interessi sul prestito sociale non vengono capitalizzati, ma liquidati ai soci finanziatori.

Gli interessi lordi liquidati per il 2021 ammontano a € 102.104,76. Avendo superato il limite previsto dall'art. 15 legge 59/1992, il presente bilancio viene certificato dalla Società Ria Grant Thornton SPA.

Indici 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 inferiore a 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della Cooperativa”.

(Pat + Dm/l) / AI				
	Patrimonio netto		1.648.761	
B)	Fondi per rischi e oneri	0		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		

4	Debiti verso banche	450.074		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	28.534		
12	Debiti tributari	24.026		
14	Altri	2.767.779		
	Totale debiti medio/lunghi		3.270.413	
A	Totale Pat + Dm/I		4.919.174	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	0		
	II - Materiali	656.202		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	30.882		
B	Totale AI		687.084	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	7,16	sup. a 1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 7,16$ superiore a 1, quindi un indice estremamente positivo.

Nell'attivo circolante sono iscritte rimanenze con possibilità di smobilizzo difficoltoso, si ritiene quindi rappresentare un ulteriore indice di struttura finanziaria che tiene conto di detti valori iscritti nell'attivo immobilizzato anziché in quello circolante, come da prospetto che segue.

Iniziativa	Esercizio 2021
S.Ampelio	124.693
Borsa Ovest	118.829
Silla	322.000
Avezzana	192.564
Zamagna	236.084
Maffei	148.682
Totali	1.142.852

Indice di struttura finanziaria che tiene conto delle rimanenze indicate nel precedente prospetto

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		1.648.761	
B)	Fondi per rischi e oneri	0		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Verso banche	450.074		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	28.534		
12	Debiti tributari	24.026		
14	Altri	2.767.779		
	Totale debiti medio/lunghi		3.270.413	
A	Totale Pat + Dm/I		4.919.174	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	0		
	II - Materiali	656.202		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	30.882		
	Magazzino	1.142.852		
B	Totale AI		1.829.936	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	2,69	sup a 1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 2,69$ superiore a 1, quindi un indice, anche in questo caso positivo.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.093	659	1.752
Risconti passivi	11.752	6.512	18.264
Totale ratei e risconti passivi	12.845	7.171	20.016

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Risconti passivi:	11.752	6.512	18.264
- su canoni di locazione	11.752	6.512	18.264
Ratei passivi:	1.093	659	1.752
- su servizi bancari	30	-30	0
- su polizza assicurativa	48	0	48
- su spese condominiali da liquidare	1.015	689	1.704
Totali	12.845	7.171	20.016

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ricavi vendite e prestazioni	3.242.227	3.989.318	7.231.545
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	1.073.120	-5.414.393	-4.341.273
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	51.800	-51.800	0
Altri ricavi e proventi	106.852	-80.745	26.107
Totali	4.473.999	-1.557.620	2.916.379

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendita unità immobiliari	7.101.823
Affitti unità immobiliari	116.672
Vendita accessori	13.050
Totali	7.231.545

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	7.231.545
Totale	7.231.545

La voce "Altri ricavi e proventi" viene rappresentata dalla seguente tabella.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rimborso imposta di bollo	422	-72	350
Rimborso spese Avezzana	5.648	-1.529	4.119
Rimborso spese Maffei	16.641	-2.745	13.896
Rimborso Spese Pru San Siro	3.253	-2.939	314
Rimborso spese Beolchi/Casa Trenno	1.309	74	1.383
Omaggi su acquisti	275	55	330
Rimborsi spese	3.732	943	4.675
Sopravvenienze Attive	3.315	-3.290	25
Sopravvenienze Attive non tassate	20.458	-20.458	0
Contributo fondo perduto D.L. 34/2020	51.772	-51.772	0
Arrotondamenti	25	-10	15
Rimborsi Assicurativi	0	1.000	1.000
Totali	106.850	80.743	26.107

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.394.065	-1.821.947	1.572.118
Per servizi	496.502	13.902	510.404
Per godimento di beni di terzi	6.431	-222	6.209
Per il personale:			
a) salari e stipendi	75.846	4.528	80.374
b) oneri sociali	20.492	1.351	21.843
c) trattamento di fine rapporto	5.740	2.509	8.249
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	5.241	896	6.137
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	0	0	0
b) immobilizzazioni materiali	21.077	990	22.067
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0

d) svalut.ni crediti att. circolante	0	0	0
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	100.609	185.310	285.919
Arrotondamento	0	0	0
Totali	4.126.003	-1.612.683	2.513.320

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	106.968
Altri	147.652
Totali	254.620

Il prospetto seguente evidenzia un incremento degli oneri finanziari del 17,56% rispetto all'esercizio precedente dovuto ad un incremento significativo per l'iniziativa in corso di Affori, e ad un leggero incremento per quelli relativi al prestito sociale.

Di contro si registra una diminuzione degli interessi passivi relativi alle iniziative concluse con le assegnazioni nell'esercizio 2021 : Casa Trenno , Maffei e Pru San Siro.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Interessi ed altri oneri finanziari relativi a:			
- Interessi passivi bancari	9.100	-3.574	5.526
- Interessi passivi prestito sociale	99.507	2.598	102.105
- Interessi passivi Pru San Siro	6.542	-6.542	0
- Interessi passivi Maffei	7.700	-6.152	1.548
- Interessi passivi CasaTrenno	26.204	-18.409	7.795
- Interessi passivi Affori	42.610	49.489	92.099
- Interessi passivi Rateizzazione Imposte	3.992	1.850	5.842
- Spese Mutuo Affori	10.425	18.624	29.049
- Interessi rateizzazione oneri Affori	1.696	-1.696	0
- Sanzioni amministrative	5.895	-611	5.284
- Spese Mutuo Pru San Siro	2.316	-2.316	0
- Spese Mutuo Maffei	595	3.570	4.165

- Spese mutuo casa Trenno	0	1.206	1.206
Arrotondamenti	0	1	1
Totali	216.582	38.038	254.620

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Altre
Interessi bancari e postali	18
Interessi prefinanziamento Affori	111.456
Totali	111.474

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 cc. si riportano i singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali, con indicazione dell'importo e della relativa natura.

Voce di costo	Importo	Natura
Altri accantonamenti	-	Accantonamento a fondo oneri
Oneri diversi di gestione	-	Minusvalenze da alienazioni
Oneri diversi di gestione	-	Minusvalenze non deducibili
Oneri diversi di gestione	210.150	Sopravvenienze passive
Oneri diversi di gestione	-	Oneri diversi di gestione
Oneri diversi di gestione	-	Oneri diversi di gestione in deducibili
Totali	210.150	

Il conto sopravvenienze passive ammontante ad € 210.150 è composto quanto ad € 208.334 per importi dovuti al Comune di Milano a seguito di definizione del debito nei confronti dell'Ente locale relativa all'iniziativa Maffei e quanto ad € 1.815,82 ad oneri di precedenti esercizi la cui conoscenza è avvenuta nel 2021.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Imposte correnti	49.633	48.601	98.234
Imposte anticipate	9.014	26.453	35.467
Totali	58.647	75.054	133.701

Le imposte correnti hanno avuto un incremento in linea con l'aumento dell'utile ante imposte. Le imposte anticipate hanno avuto un incremento per effetto del riassorbimento di oneri fiscali non dedotti in precedenti esercizi, il cui dettaglio è evidenziato nel seguente paragrafo dedicato alla fiscalità differita.

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente in dettaglio quanto sopra descritto.

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Emolumenti amministratori non corrisposti	18.000	0	0	0	18.000	0
Interessi passivi non dedotti ed eccedenza ROL	347.065	0	-151.964	0	195.101	0
Amm.to rivalutazione	7.200	7.200	3.600	3.600	10.800	10.800
Totale differenze temporanee deducibili	372.265	7.200	-148.364	3.600	223.901	10.800
Perdite fiscali						
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	89.344	281	-35.608	140	53.736	421
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	89.344	281	-35.608	140	53.736	421
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	89.625		-35.468		54.157	
- imputate a Conto economico			-35.467			
- imputate a Patrimonio netto			-1			

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	259.913	
Onere fiscale teorico	24%	62.379
A- Utile al netto delle imposte	126.212	
VARIAZIONI IN AUMENTO		

IRES	73.136	
IRAP	25.098	
IMU	41.811	
Spese telefoniche	338	
Compensi amministratori non pagati	18.000	
Spese mezzi trasporto art 164 TUIR	4.825	
Ammortamento proprietà indivisa	3.126	
Ammortamento rivalutazione 2019	3.600	
Erogazioni liberali	833	
Interessi dilazioni imposte	5.842	
Interessi indeducibili prestito sociale	68.656	
Sanzioni Amministrative	5.284	
Sopravvenienze passive	210.150	
Imposte anticipate - rigiro	40.791	
Altri costi correnti di Gestione	123	
B- TOTALE VARIAZIONI IN AUMENTO	501.613	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE		
Deduzione Irap	7.780	
Erogazioni Liberali	510	
Compensi amministratori pagati relativi ad esercizi precedenti	18.000	
imposte anticipate	5.324	
IMU deducibile 60%	5.719	
Interessi Rol deducibili	151.964	
Variazione in diminuzione per Ires	41.688	
Variazione in diminuzione per accantonamento riserve	71.941	
C- TOTALE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	302.926	
REDDITO IMPONIBILE IRES Ante ACE: A+B-C	324.899	
ACE	-3.332	
SUPER ACE	-16.833	
REDDITO IMPONIBILE IRES	304.734	
IRES corrente per l'esercizio		73.136
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		10.757

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
1) Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	519.662	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- IMU	41.811	

- costi co.co.pro. e coll. occasionali e compensi art. 11 dlgsvo 446	160.697	
- perdite su crediti	1.981	
- altre voci	35.258	
Totale variazioni in aumento	239.747	
TOTALE	759.409	
Onere fiscale teorico % sU BASE IMPONIBILE IRAP: 1)	3,90	20.267
Deduzioni:		
- INAIL	472	
- Contributi previdenziali	24.063	
-Deduzione forfettaria personale dipendente	25.125	
- ulteriore deduzione costo residuo del personale	66.213	
Totale deduzioni	115.873	
Imponibile IRAP	643.536	
IRAP corrente per l'esercizio		25.098
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		4.831

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto, nell'esercizio si è registrato un incremento della liquidità per euro 1.408.251.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione media del personale dipendente alla data del 31/12/2021.

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli eventuali impegni, se assunti per loro conto, per l'esercizio al 31/12/2021, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	125.000	14.092

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione Ria Grant Thornton S.p.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.300

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

	Importo
Garanzie	5.360.716

Di seguito viene fornita la composizione e la variazione dei conti d'ordine:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazioni	Esercizio corrente
Polizze fideiussorie Assicurative varie aree	365.444	0	365.444
Polizze fideiussorie BPM varie aree	1.140.350	0	1.140.350
Polizze fideiussorie Assicurative Maffei	2.724.441	0	2.724.441
Polizze Fideiussorie Assicurative Beolchi Casa Trenno	741.333	0	741.333
Polizza Assic. Affori	846.088	-456.940	389.148
Polizza Fideiussorie Soci Affori	2.232.452	-2.232.452	0
Totali	8.050.108	-2.689.392	5.360.716

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2021, né patrimoni destinati a specifici affari né ha contratto finanziamenti destinati a specifici affari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare, eccezion fatta per il permanere della situazione pandemica indotta dal COVID-19 e della guerra Russia-Ucraina iniziata il 24 febbraio 2022.

Non siamo in grado di prevedere, al momento della stesura ed approvazione del progetto di Bilancio relativo all'esercizio 2021, quali impatti avranno nell'esercizio 2022 le due criticità sopra descritte, in particolar modo il conflitto bellico Russia-Ucraina.

Il COVID 19 ha avuto effetti che abbiamo affrontato, nel 2020 e nel 2021 in maniera positiva. La direzione della pandemia in generale, sembra andare verso una attenuazione delle ondate infettive, quindi verso un miglioramento anche dell'impatto economico.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Cooperativa non utilizza strumenti derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Cooperativa non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e di Società controllanti.

Informazioni relative alle cooperative ex art 2512- 2513 -2528 - 2545 Codice Civile

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società Cooperative - sezione Cooperative a mutualità prevalente - al numero A105717 variabile come richiesto dall'ultimo comma, dell'articolo 2512, c.c.

La stessa viene inoltre definita Cooperativa di consumo in quanto, come previsto dall'art.2512 C.C. svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni e servizi .

Al fine di dimostrare il possesso del requisito della "prevalenza", di cui all' art.2513 C.C si è proceduto, in ossequio alle norme regolamentari di cui sopra, dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili.

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, Punto A1 del codice civile:

A - Ricavi delle vendite e delle prestazioni totali: € 7.231.545

B - Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci € 13.050

Rapporto Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci: B/A:0,18 %

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'articolo 2513 c.c. sia raggiunto, poiché l'attività svolta con i soci rappresenta il 99,82 % dell'attività complessiva.

Movimentazione soci avvenuta nell'esercizio 2021

Totale soci al 31/12/2020	3.993
Domande di ammissione pervenute	46
Domande di ammissione esaminate	46
Domande di ammissione accolte	46
Recesso -esclusione soci	88
Di cui esclusione in quanto irrecuperabili	0
Recesso di soci accolti	88
Totale rimborsi per soci receduti	€ 1.077,56
Totale Soci al 31/12/2021	3.951

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

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala che la Cooperativa non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque

genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	37.864
- a Riserva indivisibile	84.562
destinazione a fondi mutualistici	3.786
Totale	126.212

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 29 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

ANGELO GINI

Il sottoscritto GINI ANGELO, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della Cooperativa.