

# BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2022

---

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: LA TORRAZZA COOPERATIVA DI ABITANTI  
Sede: VIA GIORGIO DE CHIRICO 6 F 20151  
MILANO (MI)  
Capitale sociale: 77.814  
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

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	573.032	656.202
Totale immobilizzazioni (B)	573.032	656.202
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.498.805	7.483.444
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.545.337	901.421
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.391	30.882
imposte anticipate	129.257	54.158
Totale crediti	1.681.985	986.461
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	1.550
IV - Disponibilità liquide	2.395.028	3.821.742
Totale attivo circolante (C)	11.577.368	12.293.197
D) Ratei e risconti	59.360	96.606
Totale attivo	12.209.760	13.046.005
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	77.814	77.888
III - Riserve di rivalutazione	210.480	260.600
IV - Riserva legale	717.283	679.420
VI - Altre riserve	592.105	504.641
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(243.062)	126.212
Totale patrimonio netto	1.354.620	1.648.761
B) Fondi per rischi e oneri	21.341	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	62.676	61.272
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.941.610	8.045.543
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.799.626	3.270.413
Totale debiti	10.741.236	11.315.956
E) Ratei e risconti	29.887	20.016
Totale passivo	12.209.760	13.046.005

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.652.440	7.231.545
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	15.360	(4.341.273)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	15.360	(4.341.273)
5) altri ricavi e proventi		
altri	267.607	26.107
Totale altri ricavi e proventi	267.607	26.107
Totale valore della produzione	5.935.407	2.916.379
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.208.414	1.572.118
7) per servizi	528.215	510.404
8) per godimento di beni di terzi	6.935	6.209
9) per il personale		
a) salari e stipendi	90.594	80.374
b) oneri sociali	22.578	21.843
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	18.927	14.386
c) trattamento di fine rapporto	11.665	8.249
e) altri costi	7.262	6.137
Totale costi per il personale	132.099	116.603
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	24.272	22.067
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	24.272	22.067
Totale ammortamenti e svalutazioni	24.272	22.067
14) oneri diversi di gestione	79.579	285.919
Totale costi della produzione	5.979.514	2.513.320
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	(44.107)	403.059
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	16.660	111.474
Totale proventi diversi dai precedenti	16.660	111.474
Totale altri proventi finanziari	16.660	111.474
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	265.117	254.620
Totale interessi e altri oneri finanziari	265.117	254.620
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(248.457)	(143.146)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	(292.564)	259.913

<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	4.256	98.234
imposte differite e anticipate	(53.758)	35.467
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(49.502)	133.701
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(243.062)	126.212

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(243.062)	126.212
Imposte sul reddito	(49.502)	133.701
Interessi passivi/(attivi)	248.457	143.146
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(44.107)	403.059
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	24.272	22.067
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	11.665	8.249
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	35.937	30.316
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(8.170)	433.375
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(15.361)	4.341.274
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	73.377	(84.100)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(177.194)	(708.363)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	37.246	(6.918)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	9.871	7.171
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.521.995)	(966.607)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.594.056)	2.582.457
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.602.226)	3.015.832
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(248.457)	(143.146)
(Imposte sul reddito pagate)	(61.451)	(117.869)
Altri incassi/(pagamenti)	(10.261)	(1.116)
Totale altre rettifiche	(320.169)	(262.131)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.922.395)	2.753.701
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	58.898	(3.830)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	58.898	(3.830)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.417.232	883.017
Accensione finanziamenti	4.989.988	4.919.354
(Rimborso finanziamenti)	(4.919.354)	(4.036.337)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(74)	(565)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(51.005)	(1.116)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.436.787	(1.341.624)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.426.710)	1.408.247
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.821.048	2.413.109
Danaro e valori in cassa	694	382
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.821.742	2.413.491
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.394.672	3.821.048
Danaro e valori in cassa	356	694
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.395.028	3.821.742

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022

### Nota integrativa, parte iniziale

#### Principi di redazione

#### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio.

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, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

## **Attività svolte**

L'esercizio conclusosi al 31 dicembre 2022 presenta un risultato negativo pari, prima delle imposte, ad € 292.564.

Come accade in modo fisiologico, i risultati delle Cooperative di abitanti risentono molto della presenza o meno di cantieri attivi e fanno registrare risultati meno brillanti nelle fasi intercorrenti tra la chiusura di un progetto e l'avvio del successivo. Nel corso degli ultimi anni, infatti, queste fasi avevano dato risultati più contenuti ma mai negativi. Se nel corso del 2021 l'azione della Cooperativa aveva continuato a registrare un buon andamento, nonostante le incertezze del periodo segnato dalla pandemia Covid-19 e confermando i segnali di definitiva uscita dalla prolungata crisi che per anni aveva investito il settore immobiliare, il 2022 si è caratterizzato come anno di passaggio ad una nuova fase. L'anno ha, infatti, visto chiudersi con successo i lavori e le questioni di cui il Consiglio di Amministrazione si stava già occupando ma, sul fronte delle nuove attività, l'attività della Cooperativa ha fortemente risentito di una situazione di particolare tensione dei costi dell'edilizia, pienamente investita dalla forte inflazione che sta caratterizzando il ciclo economico in corso, tra l'uscita dalla pandemia Covid-19 e l'instabilità internazionale.

Nel corso del 2022, sono state completate le assegnazioni dell'iniziativa "Torre Parco", si è confermato anche il buon andamento delle assegnazioni dei box del parcheggio di Via Maffei ed è stato formalizzato l'accordo col Comune di Milano che consente alla Torrazza di rientrare del debito per la concessione del diritto di superficie in dieci anni.

Il risultato di bilancio paga però l'impossibilità di poter far fronte ai costi sostenuti con un'adeguata valorizzazione delle rimanenze, come annunciato anche nell'Assemblea dello scorso anno, per cui, pur in presenza di una discreta solidità finanziaria, si registra una perdita. Questa situazione è principalmente dovuta al mancato avvio del cantiere di via Empedocle a Milano nel 2022, ma l'appalto ha richiesto mesi di approfondimenti, revisioni e trattative con le imprese, per trovare soluzioni adeguate in relazione all'esplosione del costo di costruzione. I lavori sono stati quindi affidati all'inizio del 2023 e il cantiere è stato finalmente aperto proprio in concomitanza con la stesura della presente nota. Le unità abitative previste in via Empedocle sono assegnate per circa il 60%.

La liquidità della Cooperativa si è comunque mantenuta solida ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 65,58%, a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30%.

A - Liquidità € 2.395.027

B - Prestito Sociale € 3.652.000

A/B = 65,58%

La Cooperativa si è al contempo dedicata anche allo sviluppo delle altre iniziative residenziali annunciate alla chiusura del precedente esercizio, cioè via Oreste Salomone e via Palmanova, il cui iter tecnico-amministrativo è in fase avanzata, per cui nei restanti mesi del 2023 si potrà procedere al loro lancio presso il corpo sociale e agli appalti, così da avviarne i rispettivi cantieri nel 2024.

A fronte di un risultato negativo ed essenzialmente dovuto alla contingenza suesposta, il Consiglio di Amministrazione ritiene di sottolineare la solidità finanziaria della Torrazza e di richiamare la giusta attenzione alle attività svolte per lo sviluppo delle iniziative future, sia di quella appena avviata sia di quelle che impegneranno la Cooperativa nei prossimi anni. La valutazione complessiva della situazione lascia infatti prevedere che i bilanci degli anni a venire potranno presentare quindi risultati molto diversi e più soddisfacenti e rende quindi plausibile concludere che i rapporti mutualistici coi Soci in attesa di abitazione e/o prestatori siano da ritenersi sicuri e garantiti.

## Fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio

Nell' esercizio si è conclusa la procedura di fusione per incorporazione della Bernareggio Prima Srl con effetti civili e fiscali dal 01/01/2022, come previsto dall'art. 172, comma 9, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

	Aggregato al 01/01/2022	Bernareggio Prima SRL	La Torrazza Cooperativa di Abitanti
Totale Immobilizzazioni	707.543	51.341	656.202
Totale Attivo Circolante	12.315.858	22.660	12.293.198
Ratei e risconti attivi	96.606	0	96.606
Arrotondamenti	0	0	0
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>13.120.007</b>	<b>74.001</b>	<b>13.046.006</b>
Totale Patrimonio Netto	1.686.889	38.127	1.648.762
Fondi Rischi e Oneri	0	0	0
Fondo TFR	61.272	0	61.272
Debiti	11.351.831	35.875	11.315.956
Ratei e Risconti Passivi	20.016	0	20.016
Arrotondamenti	-1	-1	0
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>13.120.007</b>	<b>74.001</b>	<b>13.046.006</b>



La partecipazione è stata acquisita al prezzo di € 3.500.000, pari al valore commerciale del terreno posseduto dalla società incorporata. Tale operazione ha generato un disavanzo di fusione di € 3.468.079, in quanto il valore di carico della partecipazione acquisita dalla Cooperativa La Torrazza è superiore al patrimonio netto contabile della società incorporata (Bernareggio Prima Srl).

1) Costo della partecipazione in Bernareggio Prima Srl	3.500.000,00€
2) Patrimonio Netto della Bernareggio Prima Srl al netto della perdita di esercizio 2022	31.921,36€
-----	
Disavanzo di fusione	3.468.078,64€

L'intero disavanzo di fusione è stato imputato agli elementi dell'attivo patrimoniale della società incorporata, nello specifico sul valore del terreno, in quanto tale differenziale è rappresentativo di plusvalori latenti pagati in sede di acquisto della partecipazione da parte della società incorporante. Dal punto di vista fiscale, la fusione è un'operazione neutra, a condizione che la società incorporante mantenga i valori contabili della società incorporata.

Se dall'operazione di fusione viene generato un disavanzo di fusione, come in questo caso, ed il disavanzo viene portato in conto economico, questo non viene considerato deducibile fiscalmente. E' possibile però affrancare il disavanzo pagando le imposte.

Nel momento in cui si realizzerà la costruzione sul terreno acquisito, si valuterà come portare a tassazione detto disavanzo di fusione: o a tassazione ordinaria o con imposta sostitutiva per affrancamento; tale valutazione verrà effettuata già nell'esercizio 2024 così come consentito dagli artt. 172 e seguenti del TUIR.

L'impatto sul conto economico nel 2022 è stato neutro, in quanto le rimanenze sono state valutate al costo, neutralizzando di fatto la generazione di importi imponibili fiscalmente.

### **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 sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Gli immobili sono stati rivalutati secondo quanto previsto dal DL 185/2008 e dalla Legge 160/2019.

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

## Rimanenze

---

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.

## 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 di via G. De Chirico e anticipi per le aree di via Salomone e via Palmanova.

### **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.

### **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.

### **Fondi per rischi e oneri**

---

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono 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.

### **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 dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

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 anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di 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 anticipate 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 delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

## Altre informazioni

### Riclassificazioni del bilancio e indici

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 e i principali indici di bilancio.

### Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	3.821.742	-1.426.714	2.395.028
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0
C) Altre attività finanziarie correnti	1.550	0	1.550
Altre attività a breve	0	0	0
D) Liquidità (A+B+C)	3.823.292	-1.426.714	2.396.578
E) Debito finanziario corrente	4.919.354	1.514.732	6.434.086
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
Altre passività a breve	0	0	0
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	4.919.354	1.514.732	6.434.086
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	1.096.062	2.941.446	4.037.508
I) Debito finanziario non corrente	450.074	-26.866	423.208
J) Strumenti di debito	0	0	0
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	0
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	450.074	-26.866	423.208
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	1.546.136	2.914.580	4.460.716

L'indebitamento evidenziato, è da ritenersi sistematicamente fisiologico per l'attività svolta dalla Cooperativa e rappresenta l'indebitamento necessario per realizzare le iniziative.

## Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	7.231.545		5.652.440	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	-4.341.273	-60,03	15.360	0,27
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.572.118	21,74	5.208.414	92,14
Costi per servizi e godimento beni di terzi	516.613	7,14	535.150	9,47
VALORE AGGIUNTO	801.541	11,08	-75.764	-1,34
Ricavi della gestione accessoria	26.107	0,36	267.607	4,73
Costo del lavoro	116.603	1,61	132.099	2,34
Altri costi operativi	285.919	3,95	79.579	1,41
MARGINE OPERATIVO LORDO	425.126	5,88	-19.835	-0,35
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	22.067	0,31	24.272	0,43
RISULTATO OPERATIVO	403.059	5,57	-44.107	-0,78
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-143.146	-1,98	-248.457	-4,40
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	259.913	3,59	-292.564	-5,18
Imposte sul reddito	133.701	1,85	-49.502	-0,88
Utile (perdita) dell'esercizio	126.212	1,75	-243.062	-4,30

## 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	734.443	734.443
Rivalutazioni	150.000	150.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	228.241	228.241
Valore di bilancio	656.202	656.202

Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	2.574	2.574
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(2.245)	(2.245)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(63.716)	(63.716)
Ammortamento dell'esercizio	24.272	24.272
Totale variazioni	(83.170)	(83.170)
Valore di fine esercizio		
Costo	732.082	732.082
Rivalutazioni	86.284	86.284
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	245.333	245.333
<b>Valore di bilancio</b>	<b>573.032</b>	<b>573.032</b>

## Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	637.600	0	78.728	558.872
Impianti e macchinario	0	0	0	0
Altri beni	18.602	0	4.442	14.160
- Mobili e arredi	9.669	0	2.763	6.906
- Macchine di ufficio elettroniche	8.197	0	2.170	6.027
- Beni diversi dai precedenti	737	2.575	2.083	1.229
<b>Totale</b>	<b>656.202</b>	<b>0</b>	<b>83.170</b>	<b>573.032</b>

I decrementi della voce Terreni e Fabbricati sono dovuti all'alienazione di immobili strumentali della Cooperativa e precisamente un ufficio ed un box ubicati in Milano Via Ippodromo 14.

Il valore iscritto esprime il decremento del valore contabile delle due unità immobiliari.

Tale vendita, è stata effettuata in quanto gli immobili non sono più funzionali allo svolgimento dell'attività della Cooperativa, ed ha generato una plusvalenza di € 111.153, rilevata nella voce Altri ricavi e proventi.

## 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 macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	-	-	2.574	2.574
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(2.244)	-	-	(2.245)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	(63.716)	-	-	(63.716)
Ammortamento dell'esercizio	17.256	-	7.016	24.272
Totale variazioni	(78.728)	-	(4.442)	(83.170)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	589.580	6.250	136.252	732.082
Rivalutazioni	86.284	-	-	86.284
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	116.991	6.250	122.092	245.333
<b>Valore di bilancio</b>	<b>558.872</b>	<b>-</b>	<b>14.160</b>	<b>573.032</b>

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	Arr.to	Totale Altre immob.ni
Costo storico	65.708	44.478	0	0	23.492	0	133.678
Rivalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0		0
Fondo ammortamento iniziale	56.039	36.283	0	0	22.756	-2	115.076
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Arrotondamento							
Saldo a inizio esercizio	9.669	8.195	0	0	736	2	18.602
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0	0	2.575		2.575
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 dell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	2.763	2.170	0	0	2.083	0	7.016
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Arrotondamento							-1
<b>Saldo finale</b>	<b>6.906</b>	<b>6.025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.228</b>	<b>1</b>	<b>14.160</b>

## Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Cooperativa al 31/12/2022 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistici.

Descrizione	Rivalutazione L. 342/2000	Rivalutazione L. 2/2009	Rivalutazione L. 160/2019	Rivalutazione in deroga art. 2425 c.c.	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	0	128.000	150.000	0	278.000
Storno per cessione immobile	0	0	-63.716	0	-63.716
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>128.000</b>	<b>86.284</b>	<b>0</b>	<b>214.284</b>

Si precisa che il decremento indicato è al lordo dell'imposta sostitutiva pagata.

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
Cessione Via Ippodromo 14	-4.936	0	-63.716	-68.652	-7.391
Via De Chirico 6/F	429.800	0	3.000	432.800	348
<b>Totale</b>	<b>461.579</b>	<b>128.000</b>	<b>86.284</b>	<b>675.863</b>	<b>10.009</b>

Si precisa che l'imposta sostitutiva pagata con la legge di rivalutazione 160/2019 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%.

## 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	440.191	5.520.044	5.960.235
Prodotti finiti e merci	7.043.253	(5.504.683)	1.538.570
<b>Totale rimanenze</b>	<b>7.483.444</b>	<b>15.361</b>	<b>7.498.805</b>

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 5.960.235 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 Empedocle	165.469	5.365.888	5.531.357
Iniziativa Salomone	15.600	100.708	116.307
Iniziativa Palmanova	15.600	53.449	69.049
<b>Totale</b>	<b>440.191</b>	<b>5.520.045</b>	<b>5.960.236</b>

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 € 1.538.569 in dettaglio rappresentati dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Iniziativa Affori/Comasina	4.560.988	-4.560.988	0
Iniziativa di Via Silla	322.000	-7.000	315.000
Iniziativa di Via Avezzana	192.564	-19.774	172.790
Iniziativa di Via Segesta -Zamagna	236.084	0	236.084
Iniziativa di Via Maffei	1.461.317	-919.325	541.992
Iniziativa di Via Beolchi	270.301	2.402	272.703
Arrotondamenti	-1	1	-2
<b>Totale</b>	<b>7.043.253</b>	<b>-5.504.684</b>	<b>1.538.569</b>

I criteri di valutazione sono stati i seguenti:

**Iniziativa Silla:** consiste in 45 box, la cui valutazione è stata fatta a valore di mercato, mantenendo il medesimo valore unitario degli esercizi precedenti. Si precisa che 6 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. 6 box tutti affittati, la valutazione è stata effettuata con il criterio del costo, nel corso dell'esercizio 2022 è stato assegnato 1 box.

**Iniziativa Segesta-Zamagna:** consiste in n. 6 box di cui 2 affittati, valutati al costo.

**Iniziativa Maffei:** consiste in n. 12 box di cui 3 assegnati da rogitare, e n. 8 affittati con patto di futura vendita e uno libero in trattativa per l'assegnazione.

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 aggiornato Istat, al quale è stato sottratto il 75% del canone di affitto, considerato acconto prezzo. Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati assegnati n. 25 box.

**Iniziativa Beolchi-Casa Trengo:** 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.

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

**Iniziativa Affori/Comasina:** Nel corso del 2022 sono state assegnate le ultime 16 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	150.040	(73.377)	76.663	76.663	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	62.069	228.736	290.805	283.414	7.391
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	54.158	75.099	129.257		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	720.195	465.065	1.185.260	1.185.260	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>986.461</b>	<b>695.524</b>	<b>1.681.985</b>	<b>1.545.337</b>	<b>7.391</b>

Si evidenzia un incremento del valore dei crediti verso altri, di circa il 71% dovuto ad aumento dei crediti tributari e delle due iniziative Salomone e Palmanova.

### 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	76.663	76.663
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	290.805	290.805
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	129.257	129.257
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.185.260	1.185.260
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.681.985</b>	<b>1.681.985</b>

## Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti Verso Soci	118.712	-77.995	40.717
Crediti verso clienti	228	3.452	3.680
Crediti verso clienti per fatture da emettere	30.882	0	30.882
Crediti v/soci per fatture da emettere	218	1.166	1.384
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>150.040</b>	<b>-73.377</b>	<b>76.663</b>

## Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES/IRPEF	60.440	33.434	93.874
Crediti IRAP	0	20.842	20.842
Crediti IVA	1.629	167.069	168.698
Altri crediti tributari: Imposta sostitutiva	0	7.391	7.391
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>62.069</b>	<b>228.736</b>	<b>290.805</b>

## Crediti per imposte anticipate Ires-Irap

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>IRES</b>			
Su Compensi amministratori non pagati	4.320	0	4.320
Su Interessi Rol Riportabili	46.824	42.116	88.940
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	2.592	864	3.456
Su perdite fiscali riportabili	0	31.979	31.979
<b>Totale crediti per imposte anticipate</b>	<b>53.736</b>	<b>74.959</b>	<b>128.695</b>
<b>IRAP</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Variazione</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	421	140	561
<b>Totale</b>	<b>421</b>	<b>140</b>	<b>561</b>
<b>Totali Complessivi</b>	<b>54.157</b>	<b>75.099</b>	<b>129.256</b>

Ulteriori dettagli, con riferimento alle iscrizioni nel conto economico, sono forniti nella sezione dedicata alle imposte.

## Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>a) Crediti verso altri esig. entro esercizio</b>	<b>720.195</b>	<b>465.065</b>	<b>1.185.260</b>
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
<b>Altri crediti:</b>			
- Crediti anticipo area Empedocle	400.000	-400.000	0
- costituzione pegno Vittoria assicurazioni	300.000	-150.000	150.000
- Crediti diversi anticipo polizza Car Affori	7.092	0	7.092
Crediti anticipo area Salomone	0	800.000	800.000
Crediti anticipo area Palmanova	0	225.000	225.000
- altri	13.103	-9.935	3.168
<b>b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
<b>Altri crediti:</b>			
- Crediti anticipo area Empedocle oltre 12 mesi	0	0	0
- Costituzione pegno Vittoria assicurazioni oltre 12 mesi	0	0	0
- altri	0	0	0
<b>Totale altri crediti</b>	<b>720.195</b>	<b>465.065</b>	<b>1.185.260</b>

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La voce attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile) è costituita da una partecipazione nella banca di Credito Cooperativo per € 1.550 che non ha subito variazioni rispetto all'esercizio 2021.

### 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	3.821.048	(1.426.376)	2.394.672
Denaro e altri valori in cassa	694	(338)	356
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.821.742</b>	<b>(1.426.714)</b>	<b>2.395.028</b>

Nel dettaglio come segue:

### Depositi bancari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Banca Di Credito Cooperativo 130441	14.009	451.080	465.089
Intesa San paolo 2471	27.496	153.840	181.337
Intesa San Paolo 568	1.649.994	-1.030.489	619.505
Banca Popolare di Milano 240	416.936	-4.422	412.514
Bper 35242501	6.948	1.506	8.454
Intesa San Paolo 8578	1.705.664	-997.891	707.773
Arrotondamenti	1	0	0
<b>Totale</b>	<b>3.821.048</b>	<b>-1.426.376</b>	<b>2.394.672</b>

### 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	96.606	(37.246)	59.360
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>96.606</b>	<b>(37.246)</b>	<b>59.360</b>

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>Risconti attivi:</b>	<b>96.606</b>	<b>-37.246</b>	<b>59.360</b>
- su polizze assicurative	48.736	-3.819	44.917
- su canoni di locazione	0	1.180	1.180
- su canoni noleggio	1.992	-1.197	795
- su servizi	3.417	-2.397	1.020
- Fidejussioni e spese condominiali	14.742	-4.847	9.895
- Interessi su mutui	27.719	-26.166	1.553
<b>Ratei attivi:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- su canoni	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>96.606</b>	<b>-37.246</b>	<b>59.360</b>

### Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

## 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 1.354.620 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	77.888	1.581	1.655		77.814
Riserve di rivalutazione	260.600	6.205	56.325		210.480
Riserva legale	679.420	37.863	-		717.283
Altre riserve					
Riserva straordinaria	40.465	-	-		40.465
Varie altre riserve	464.176	91.248	3.786		551.640
Totale altre riserve	504.641	91.248	3.786		592.105
Utile (perdita) dell'esercizio	126.212	(243.062)	126.212	(243.062)	(243.062)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.648.761</b>	<b>(106.165)</b>	<b>187.978</b>	<b>(243.062)</b>	<b>1.354.620</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile	331.489
Fondo tassa ammissione soci	185.652
Riserva Legge n. 112 del 15.06.2002	34.469
Riserve facoltative	8
Riserva per conversione in Euro	22
<b>Totale altre riserve</b>	<b>551.640</b>

Si evidenzia nel prospetto che segue la riconciliazione della voce varie altre riserve rispetto all'accantonamento dell'utile dell'esercizio 2021 di € 126.212 e gli altri incrementi e decrementi della voce esaminata.



<b>Accantonamento a riserva legale</b>	<b>37.864</b>		
Accantonamento a riserva indivisibile		84.562	
Accantonamento ai Fondi Mutualistici		3.786	
<b>Totale</b>	<b>37.864</b>	<b>88.348</b>	<b>126.212</b>
Incrementi esercizio Tassa ammissione soci		2.900	
<b>Totale</b>		<b>91.248</b>	
Decremento esercizio per versamento ai Fondi Mutualistici		-3.786	
<b>Totale</b>		<b>87.462</b>	
<b>Varie altre riserve inizio esercizio 01/01/2022</b>		<b>464.176</b>	
<b>Varie altre riserve fine esercizio 31/12/2022</b>		<b>551.638</b>	
Arrotondamenti		2	
<b>Totale</b>		<b>551.640</b>	

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i 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	77.814			77.814
Riserve di rivalutazione	210.480	C	B	210.480
Riserva legale	717.283	U	B	717.283
Altre riserve				
Riserva straordinaria	40.465	U	B	40.465
Varie altre riserve	551.640	C-U	B	551.640
Totale altre riserve	592.105			592.105
<b>Totale</b>	<b>1.597.682</b>			<b>1.597.682</b>
Quota non distribuibile				1.597.682

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

Al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto ha avuto un decremento di € 294.143.

## Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	0
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	21.341	21.341
Totale variazioni	21.341	21.341
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>21.341</b>	<b>21.341</b>

Nella sezione della presente Nota integrativa relativa all'esposizione degli effetti della fiscalità differita, viene fornito il dettaglio relativo al fondo imposte differite.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi corrisposti.

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	61.272
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.665
Utilizzo nell'esercizio	10.261
Totale variazioni	1.404
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>62.676</b>

## 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	3.554.500	97.500	3.652.000	3.652.000	-	-
Debiti verso banche	1.814.928	1.390.366	3.205.294	2.782.086	423.208	310.330
Acconti	2.152.218	(1.315.668)	836.550	836.550	-	-
Debiti verso fornitori	269.498	(177.194)	92.304	92.304	-	-
Debiti tributari	121.081	(72.373)	48.708	48.708	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.464	(335)	7.129	7.129	-	-
Altri debiti	3.396.265	(497.013)	2.899.252	522.833	2.376.419	1.170.420
<b>Totale debiti</b>	<b>11.315.956</b>	<b>(574.720)</b>	<b>10.741.236</b>	<b>7.941.610</b>	<b>2.799.627</b>	<b>1.480.750</b>

### Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	1.364.854	1.417.232	2.782.086
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	46.608	8.612	55.220
Mutui	1.318.246	-1.291.380	26.866
Anticipi su crediti	0	0	0
Altri debiti:			
- altri	0	2.700.000	2.700.000
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	450.074	-26.866	423.208
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	450.074	-26.866	423.208
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>1.814.928</b>	<b>1.390.366</b>	<b>3.205.294</b>

## Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Acconti entro l'esercizio	2.152.218	-1.315.668	836.550
Anticipi per lavori in corso su ordinazione	2.152.218	-1.315.668	836.550
<b>Totale acconti</b>	<b>2.152.218</b>	<b>-1.315.668</b>	<b>836.550</b>

## Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio</b>	<b>240.964</b>	<b>-148.660</b>	<b>92.304</b>
Fornitori entro esercizio:	66.098	-59.673	6.425
Fatture da ricevere entro esercizio:	174.866	-88.987	85.879
<b>b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio</b>	<b>28.534</b>	<b>-28.534</b>	<b>0</b>
Fatture da ricevere oltre esercizio:	28.534	-28.534	0
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>269.498</b>	<b>-177.194</b>	<b>92.304</b>

## Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	2.919	-2.919	0
Erario c.to IVA	70.748	-54.850	15.898
Erario c.to ritenute dipendenti	4.990	-755	4.235
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	9.799	-8.999	800
Erario c.to ritenute redditi di capitale	26.547	674	27.221
Imposte sostitutive	6.077	-5.523	554
Arrotondamento	1	-1	0
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>121.081</b>	<b>-72.373</b>	<b>48.708</b>

## Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito verso Inps	7.424	-302	7.122
Debiti verso Inail	41	-34	7
Arrotondamento	-1	1	0
<b>Totale debiti previdenziali e assicurativi</b>	<b>7.464</b>	<b>-335</b>	<b>7.129</b>

## Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>a) Altri debiti entro l'esercizio</b>	<b>628.486</b>	<b>-105.653</b>	<b>522.833</b>
Debiti verso amministratori	18.903	2.343	21.246
Debiti verso soci	83.039	840	83.879
Altri	526.544	-108.836	417.708
<b>b) Altri debiti oltre l'esercizio</b>	<b>2.767.779</b>	<b>-391.360</b>	<b>2.376.419</b>
Debiti verso soci	23.785	-364	23.421
Altri	2.743.994	-390.996	2.352.998
<b>Totale Altri debiti</b>	<b>3.396.265</b>	<b>-497.013</b>	<b>2.899.252</b>

## Dettaglio composizione voce altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>a) Altri entro esercizio:</b>	<b>526.544</b>	<b>-108.836</b>	<b>417.708</b>
Impiegati conto competenze	776	730	1.506
Impiegati c/ferie Roll	714	3.302	4.016
Impiegati c/14^mensilità	1.614	2.085	3.699
Debiti previdenza complementare	206	-206	0
Arrotondamenti retribuzioni	17	-2	15
Debiti interessi e spese banca da liquidare	6.278	-1.604	4.674
Debiti imposta bolla fattura elettronica	112	-68	44
Ritenuta 5% appalto Affori	214.500	-110.000	104.500
Deposito cauzionale attivo Zamagna	348	-348	0
Deposito cauzionale attivo Avezzana	2.649	-2.649	0
Debiti comune di Milano Oneri urb.ne Maffei	299.330	-6.725	292.605
Debito Comune Milano IMU Empedocle	0	6.650	6.650
Arrotondamenti	0	-1	-1
<b>b) Altri oltre l'esercizio:</b>	<b>2.743.994</b>	<b>-390.996</b>	<b>2.352.998</b>
Debiti v/comune Milano Maffei	2.633.445	-292.605	2.340.840
Debiti comune Milano IMU-TASI Trenno	44.220	-44.220	0
Depositi cauzionali	25.243	-13.085	12.158
Acconti in attesa rimborso Maffei	41.086	-41.086	0

## 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	3.652.000	3.652.000
Debiti verso banche	3.205.294	3.205.294
Acconti	836.550	836.550
Debiti verso fornitori	92.304	92.304
Debiti tributari	48.708	48.708
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.129	7.129
Altri debiti	2.899.252	2.899.252
<b>Debiti</b>	<b>10.741.236</b>	<b>10.741.236</b>

## 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	1.480.750	450.074	450.074	10.291.162	10.741.236

	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	-	-	3.652.000	3.652.000
Debiti verso banche	450.074	450.074	2.755.220	3.205.294
Acconti	-	-	836.550	836.550
Debiti verso fornitori	-	-	92.304	92.304
Debiti tributari	-	-	48.708	48.708
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.129	7.129
Altri debiti	-	-	2.899.252	2.899.252
<b>Totale debiti</b>	<b>450.074</b>	<b>450.074</b>	<b>10.291.163</b>	<b>10.741.236</b>

## **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, alla lettera D3) "Debiti verso soci per finanziamenti" nella voce di dettaglio dei debiti esigibili entro l'esercizio successivo.

Per poter essere attuato, il prestito soci 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.

Ad oggi non risulta ancora emanato il decreto che aggiorna i limiti per il triennio 2022-2024; è comunque possibile calcolare il limite presunto sulla base degli indici ISTAT, inteso come valore provvisorio, salvo poi applicare con effetto retroattivo il valore ufficiale contenuto nel decreto.

Secondo un parere del ministero del lavoro, l'adeguamento triennale è il risultato di un automatismo effetto degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Pertanto, anche in assenza dei decreti ministeriali, si può utilizzare dall'inizio di ogni triennio l'indice ISTAT, in attesa dell'emanazione del decreto ministeriale. (Parere Min Lav.Dir.Gen. Cooperazione 14 maggio 1996)

i limiti per il triennio 2022-2024 sono i seguenti:

- € 76.163,77 per le Cooperative di manipolazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e quelle di produzione e lavoro nonché per le Cooperative edilizie di abitazione;
- € 38.081,88 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 essere 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 dalla Legge di Stabilità 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**

	DESCRIZIONE	31/12/2022
A	Valore del prestito sociale	3.652.000
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.648.761
C	<b>Limite massimo di raccolta (B x 3)</b>	<b>4.946.283</b>

## Variazioni del prestito sociale

DESCRIZIONE	Importo
Saldo al 31.12.2021	3.554.500
Versamenti del periodo	410.000
Interessi Capitalizzati	0
Prelievi del periodo	312.500
<b>Saldo al 31.12.2022</b>	<b>3.652.000</b>

## Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2018	2019	2020	2021	2022
Prestito sociale	3.101.500	3.324.000	3.451.500	3.554.500	3.652.000
N. Soci a fine anno	4.694	3.987	3.993	3.951	3.954
N. Soci ammessi nell'anno	77	78	48	46	64
N. Soci receduti nell'anno	103	785	42	88	61

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

Gli interessi lordi liquidati per il 2022 ammontano a € 104.697. 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:

$$(Pat + Dm/l) / AI.$$

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/I) / AI				
	Patrimonio netto		1.354.620	
B)	Fondi per rischi e oneri	21.341		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	423.208		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	2.376.419		
	Totale debiti medio/lunghi	2.820.968		
A	Totale Pat + Dm/I		4.175.587	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	0		
	II - Materiali	573.032		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale AI		573.032	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	7,29	sup. a 1

Indice di struttura finanziaria A / B = 7,29 superiore a 1, quindi un indice estremamente 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	1.752	18.073	19.825
Risconti passivi	18.264	(8.202)	10.062
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>20.016</b>	<b>9.871</b>	<b>29.887</b>

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
<b>Risconti passivi:</b>	<b>18.264</b>	<b>-8.202</b>	<b>10.062</b>
- su canoni di locazione	18.264	-8.202	10.062
<b>Ratei passivi:</b>	<b>1.752</b>	<b>18.073</b>	<b>19.825</b>
- su polizza assicurativa	48	-48	0
- su Interessi finanziamento Empedocle	0	16.487	16.487
- su spese condominiali da liquidare	1.704	1.634	3.338
<b>Totale</b>	<b>20.016</b>	<b>9.871</b>	<b>29.887</b>

## 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	7.231.545	-1.579.105	5.652.440
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-4.341.273	4.356.633	15.360
Altri ricavi e proventi	26.107	241.500	267.607
<b>Totale</b>	<b>2.916.379</b>	<b>3.019.028</b>	<b>5.935.407</b>

### 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	5.562.377
Affitti unità immobiliari	90.063
<b>Totale</b>	<b>5.652.440</b>

## 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	5.652.440
<b>Totale</b>	<b>5.652.440</b>

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rimborso imposta di bollo	350	-26	324
Rimborso spese Avezzana	4.120	285	4.405
Rimborso spese Maffei	13.895	-6.994	6.901
Rimborso Spese Pru San Siro	314	680	994
Rimborso spese Beolchi/Casa Trenno	1.383	67	1.450
Omaggi su acquisti	330	31	361
Rimborsi spese	4.675	-898	3.777
Sopravvenienze Attive	25	47.841	47.866
Sopravvenienze Attive non tassate	0	48.508	48.508
Arrotondamenti	15	14	1
Rimborsi Assicurativi	1.000	-1.000	0
Plusvalenza alienazione cespiti patrimoniali	0	111.153	111.153
Sopravvenienza attiva Bernareggio	0	31.679	31.679
Rimborso spese Empedocle	0	10.187	10.187
<b>Totale</b>	<b>26.107</b>	<b>241.499</b>	<b>267.606</b>

## 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	1.572.118	3.636.296	5.208.414
Per servizi	510.404	17.811	528.215
Per godimento di beni di terzi	6.209	726	6.935
Per il personale:			
a) salari e stipendi	80.374	10.220	90.594
b) oneri sociali	21.843	735	22.578
c) trattamento di fine rapporto	8.249	3.416	11.665
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	6.137	1.125	7.262
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	0	0	0
b) immobilizzazioni materiali	22.067	2.205	24.272
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	285.919	-206.340	79.579
<b>Totale</b>	<b>2.513.320</b>	<b>3.466.194</b>	<b>5.979.514</b>

## 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 degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche e ad altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	108.386
Altri	156.731
<b>Totale</b>	<b>265.117</b>

Il prospetto seguente evidenzia un incremento contenuto degli oneri finanziari nella misura del 4,12% rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Variazione	Valore al 31/12/2022
Interessi ed altri oneri finanziari relativi a:			
- Interessi passivi bancari	5.526	-1.652	3.874
- Interessi passivi prestito sociale	102.105	2.592	104.697
- Interessi passivi Maffei	1.548	-1.548	0
- Interessi passivi CasaTrenno	7.795	1.805	9.601
- Interessi passivi Affori	92.099	-80.956	11.143
- Interessi passivi Rateizzazione Imposte	5.842	2.120	7.962
- Spese Mutuo Affori	29.049	290	29.339
- Sanzioni amministrative	5.284	2.209	7.494
- Spese Mutuo Maffei	4.165	-4.165	0
- Spese Mutuo casa Trenno	1.206	-1.206	0
- Spese Mutuo Empedocle	0	37.800	37.800
- Interessi passivi bancari Bernareggio	0	142	142
- Interessi passivi finanziamento Empedocle	0	16.487	16.487
- Interessi passivi rateizzazione debito Maffei Comune di Milano	0	36.576	36.576
- Interessi di mora Bernareggio	0	3	3
- Arrotondamenti	1	1	2
<b>Totale</b>	<b>254.620</b>	<b>10.498</b>	<b>265.118</b>

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

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	0	0	0	0	54	54
Interessi su finanziamenti	0	0	0	0	16.606	16.606
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.660</b>	<b>16.660</b>

## 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	98.234	-93.978	4.256
Imposte differite	0	21.341	21.341
Imposte anticipate	35.467	-110.566	-75.099
<b>Totale</b>	<b>133.701</b>	<b>-183.203</b>	<b>-49.502</b>

### 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 la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

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	195.101	0	175.482	0	370.583	0
Amm.to rivalutazione	10.800	10.800	3.600	3.600	14.400	14.400
Perdita fiscale	0	0	133.247	0	133.247	0



Totale differenze temporanee deducibili	223.901	10.800	312.329	3.600	536.230	14.400
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	53.736	421	74.959	141	128.695	562
<b>IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>Ammontare delle differenze temporanee</b>					
Plusvalenze rateizzate	0	0	88.922	0	88.922	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0	88.922	0	88.922	0
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Debiti per imposte differite	0	0	21.341	0	21.341	0
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	53.736	421	53.618	141	107.354	562
- imputate a Conto economico			53.758			

### Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
COMPENSI AMMINISTRATORI NON PAGATI	18.000	-	18.000	24,00%	4.320	-	-
INTERESSI ROL RIPORTABILI	195.101	175.482	370.583	24,00%	88.940	-	-
AMMORTAMENTI DEDUCIBILI ESERCIZI SUCCESSIVI	10.800	3.600	14.400	24,00%	3.456	3,90%	562
PERDITA FISCALE 2022	-	133.247	133.247	24,00%	31.979	-	-

### Dettaglio delle differenze temporanee escluse

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Imposte differite attive (Plusvalenza rateizzata)	88.922	88.922	24,00%	21.341

### Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Aliquota fiscale
Perdite fiscali				
dell'esercizio	133.247			
Totale perdite fiscali	133.247			
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	133.247	24,00%	31.979	24,00%

## 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	-292.564	
Onere fiscale teorico %	24	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
- plusvalenze alienazione immobilizzazioni rateizzate	111.153	
<b>Totale</b>	<b>111.153</b>	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- emolumenti amministratori non corrisposti	18.000	
<b>Totale</b>	<b>18.000</b>	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- quota plusvalenze rateizzate	22.231	
- emolumenti amministratori corrisposti	18.000	
<b>Totale</b>	<b>40.231</b>	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	37.220	
- spese autovetture	5.662	
- sopravvenienze passive	15.963	
- spese telefoniche	358	
- multe e ammende	7.494	
- costi indeducibili	289	
- Interessi passivi prestito sociale non deducibile	57.519	
- Interessi Rol	175.482	
- Ammortamenti non deducibili	6.726	
- Irap	4.256	
- Altre indeducibili	42.369	
- deduzione IRAP	-5.280	
- sopravvenienze attive	-48.508	
-altri: erogazioni liberali deducibili	-600	
- IMU deducibile 100% (Strumentali)	-6.248	
<b>Totale</b>	<b>292.702</b>	
Imponibile IRES	-133.246	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		0
IRES corrente per l'esercizio		0
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		0

## 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
Base imponibile IRAP ( A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	87.992	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- IMU	37.220	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	156.076	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
- Sopravvenienza attiva IMU	41.111	
<b>Totale</b>	<b>240.177</b>	
Onere fiscale teorico %	3,90	9.367
Deduzioni:		
- INAIL	181	
- Costo del Personale a tempo indeterminato deducibile	122.870	
- Ulteriore deduzione	8.000	
<b>Totale</b>	<b>131.051</b>	
Imponibile IRAP	109.126	
IRAP corrente per l'esercizio		4.256
Quadratura IRAP calcolata - IRAP bilancio		-5.111

## Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto, nell'esercizio si è registrato un decremento della liquidità per euro 1.426.710.

## 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 31/12/2022.

	Numero medio
Impiegati	3
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>3</b>

## 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 impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2022, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	127.000	14.716

## 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 al revisore legale (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
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>12.300</b>

## 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	4.715.241

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	-645.475	95.858
Polizze Assicurative Affori	389.148	0	389.148
<b>Totale</b>	<b>5.360.716</b>	<b>-645.475</b>	<b>4.715.241</b>

### **Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2022, 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 la sostanziale attenuazione della situazione pandemica indotta dal Covid-19 e per il protrarsi della guerra Russia-Ucraina iniziata il 24 febbraio 2022 e le sue conseguenze sull'andamento dell'economia e su un ciclo inflattivo già avviato dopo l'uscita dai lockdown.

Se, da un lato, la permanenza in maniera latente del Covid-19 richiede ancora attenzione ma non influenza più in modo determinante le azioni e il lavoro della Cooperativa, dall'altro, il generale forte rialzo dell'inflazione e, in particolare del costo di costruzione, hanno certamente influenzato in modo negativo l'andamento del 2022. Gli effetti di tali aumenti non sono rinvenibili nel presente bilancio in dati di natura strettamente finanziaria, poiché non c'erano cantieri aperti nel 2022, ma hanno rallentato gli appalti e, quindi, l'apertura di quelli nuovi e in programma. La Cooperativa ne ha risentito in termini di ritardi e diminuzione della sua attività e in ciò risiede la principale ragione del risultato negativo al 31/12/2022: non è stato, infatti, possibile compensare i costi della struttura e delle attività propedeutiche all'avvio dei nuovi progetti con un valore della produzione e una valorizzazione delle rimanenze adeguati ad equilibrare il risultato.

Va d'altro canto segnalata, sempre ai fini di cui sopra, l'importante e recente apertura del cantiere di via Empedocle a Milano, la cui portata sarà in grado di assolvere alla funzione economico-finanziaria appena citata, invertendo la ciclicità tipica delle Cooperative di abitanti a proprietà indivisa.

## **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**

### **Informazioni 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: € 5.652.440

B - Ricavi delle vendite e delle prestazioni verso non soci € 0

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

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 100 % dell'attività complessiva.

## Movimentazione soci avvenuta nell'esercizio 2022

<b>Totale soci al 31/12/2021</b>	<b>3.951</b>
Domande di ammissione pervenute	64
Domande di ammissione esaminate	64
Domande di ammissione accolte	64
Recesso - esclusione soci	61
di cui esclusione in quanto irrecuperabili	0
Recesso di soci accolti	61
Totale rimborsi per soci receduti	€ 469,00
<b>Totale Soci al 31/12/2022</b>	<b>3.954</b>

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

### Copertura della perdita d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura della perdita di esercizio, pari ad euro 243.062 come segue:

Descrizione	Valore
Copertura Perdita dell'esercizio con:	
- Riserva straordinaria	40.465
- Riserva arrotondamenti euro	22
- Riserva Facoltativa	8
- Riserva indivisibile	202.567
<b>Totale</b>	<b>243.062</b>

## Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 29 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

GINI ANGELO

Il sottoscritto GINI ANGELO, in qualità di Amministratore, 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 società.