

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: 77.427
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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	150.300	0
II - Immobilizzazioni materiali	476.427	573.032
Totale immobilizzazioni (B)	626.727	573.032
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	10.790.233	7.498.805
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	262.284	1.545.337
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.262.389	7.391
imposte anticipate	145.002	129.257

Totale crediti	1.669.675	1.681.985
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	1.550
IV - Disponibilità liquide	1.758.646	2.395.028
Totale attivo circolante (C)	14.220.104	11.577.368
D) Ratei e risconti	145.204	59.360
Totale attivo	14.992.035	12.209.760
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	77.427	77.814
III - Riserve di rivalutazione	138.980	210.480
IV - Riserva legale	717.283	717.283
VI - Altre riserve	350.192	592.105
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	212.893	(243.062)
Totale patrimonio netto	1.496.775	1.354.620
B) Fondi per rischi e oneri	16.006	21.341
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	70.074	62.676
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.598.024	7.941.610
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.807.058	2.799.626
Totale debiti	13.405.082	10.741.236
E) Ratei e risconti	4.098	29.887
Totale passivo	14.992.035	12.209.760

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	372.819	5.652.440
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	3.291.428	15.360
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	3.291.428	15.360
5) altri ricavi e proventi		
altri	284.247	267.607
Totale altri ricavi e proventi	284.247	267.607
Totale valore della produzione	3.948.494	5.935.407
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.511.046	5.208.414
7) per servizi	548.824	528.215
8) per godimento di beni di terzi	7.508	6.935
9) per il personale		

a) salari e stipendi	90.719	90.594
b) oneri sociali	25.544	22.578
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	14.372	18.927
c) trattamento di fine rapporto	7.605	11.665
e) altri costi	6.767	7.262
Totale costi per il personale	130.635	132.099
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	18.578	24.272
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	18.578	24.272
Totale ammortamenti e svalutazioni	18.578	24.272
14) oneri diversi di gestione	149.365	79.579
Totale costi della produzione	3.365.956	5.979.514
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	582.538	(44.107)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	21.936	16.660
Totale proventi diversi dai precedenti	21.936	16.660
Totale altri proventi finanziari	21.936	16.660
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	378.662	265.117
Totale interessi e altri oneri finanziari	378.662	265.117
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(356.726)	(248.457)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	225.812	(292.564)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	33.999	4.256
imposte differite e anticipate	(21.080)	(53.758)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.919	(49.502)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	212.893	(243.062)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	212.893	(243.062)
Imposte sul reddito	12.919	(49.502)
Interessi passivi/(attivi)	356.726	248.457
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	582.538	(44.107)

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	18.578	24.272
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	7.605	11.665
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	26.183	35.937
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	608.721	(8.170)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.291.428)	(15.361)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	40.401	73.377
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	492.748	(177.194)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(85.844)	37.246
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(25.789)	9.871
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.355.088	(2.521.995)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.514.824)	(2.594.056)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(906.103)	(2.602.226)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(356.726)	(248.457)
(Imposte sul reddito pagate)	41.749	(61.451)
Altri incassi/(pagamenti)	(207)	(10.261)
Totale altre rettifiche	(315.184)	(320.169)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.221.287)	(2.922.395)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	78.027	58.898
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(150.300)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(72.273)	58.898
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(2.754.689)	1.417.232
Accensione finanziamenti	3.482.603	4.989.988
(Rimborso finanziamenti)	-	(4.919.354)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(387)	(74)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(70.351)	(51.005)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	657.176	1.436.787
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(636.384)	(1.426.710)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.394.672	3.821.048
Danaro e valori in cassa	356	694
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.395.028	3.821.742

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.758.199	2.394.672
Danaro e valori in cassa	447	356
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.758.646	2.395.028

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, 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.).

Gli articoli citati nella presente nota integrativa, se non diversamente indicato, fanno riferimento al Codice Civile.

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 2023 presenta un risultato positivo pari, prima delle imposte, di € 225.812.

L'andamento altalenante, che caratterizza l'attività delle Cooperative di abitanti in relazione alla presenza o meno di cantieri attivi e che aveva fatto registrare un risultato negativo nel 2022, ha visto quest'anno un sostanziale recupero, soprattutto grazie all'avvio con successo del cantiere di via Empedocle a Milano.

Non è stato però possibile dare avvio agli altri due cantieri di via Oreste Salomone e di via Palmanova a Milano, i cui progetti sono stati lanciati nel corso 2023. La definizione dei relativi appalti, infatti, ha risentito della particolare tensione dei costi dell'edilizia, pienamente investita dalla forte inflazione che sta caratterizzando il ciclo economico in corso, tra il post pandemia Covid-19, l'instabilità internazionale e il rimbalzo dei prezzi connessi agli ulteriori effetti inflattivi, oltre a quelli generali, indotti dai vari bonus edilizi introdotti dallo Stato negli ultimi anni, è in fase di graduale attenuazione. Nel corso del 2023 vi è stato un buon andamento nelle assegnazioni dei box del parcheggio di Via Maffei, pressoché terminati, e sono state di conseguenza onorate le rate previste dall'accordo stipulato nel 2022 col Comune di Milano per il rientro del debito per la concessione del diritto di superficie in dieci anni. Alcune, limitate assegnazioni, sono state registrate anche negli altri parcheggi.

Anche se con un ritmo più contenuto rispetto a quello immediatamente successivo al lancio nel 2022, sono proseguite anche le assegnazioni preliminari della unità abitative previste in via Empedocle. La discreta solidità finanziaria registrata in chiusura del precedente esercizio e la valorizzazione delle rimanenze hanno quindi consentito un'adeguata copertura delle spese e dei costi fissi della struttura della Cooperativa.

La liquidità della Cooperativa si è mantenuta abbastanza solida nel corso dell'anno ed il rapporto liquidità/prestito sociale al 31.12.2023, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 57,59%, a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30%.

A - Liquidità € 2.022.480

B - Prestito Sociale € 3.512.000

A/B = 57,59%

La previsione formulata dal Consiglio di Amministrazione, in sede di approvazione del bilancio relativo all'esercizio precedente circa la reale possibilità di recupero, rispetto al risultato negativo del 2022 e in relazione alle attività svolte per garantire continuità alla Cooperativa e sicurezza ai rapporti mutualistici coi Soci in attesa di abitazione e/o prestatori, ha quindi trovato concreta realizzazione, anche se è stata in parte ridimensionata dalle temporanee difficoltà che stanno interessando i nuovi progetti.

Il Consiglio di Amministrazione ha comunque proseguito nella ricerca ed esame di altre opportunità di sviluppo residenziale, in particolare di dimensioni più contenute e con caratteristiche tecniche e amministrative più semplici, quindi non necessariamente all'interno dei confini amministrativi del Comune di Milano, in modo che, parallelamente al prosieguo del cantiere avviato in via Empedocle e alla definizione degli altri appalti ancora da finalizzare, possano essere valutate più alternative, attualmente ancora in fase di valutazione.

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 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.

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 di via G. De Chirico, anticipo cantiere e polizze di via Empedocle e anticipi per le aree di via Salomone e via Palmanova.

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 della 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 e anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione 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.

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	2.395.028	-636.382	1.758.646
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)	2.396.578	-636.382	1.760.196
E) Debito finanziario corrente	6.434.086	-2.894.689	3.539.397
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
Altre passività a breve	0	0	0
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	6.434.086	-2.894.689	3.539.397
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	4.037.508	-2.258.307	1.779.201
I) Debito finanziario non corrente	423.208	3.622.603	4.045.811
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)	423.208	3.622.603	4.045.811
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	4.460.716	1.364.296	5.825.012

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

Assetti organizzativi, amministrativi e contabili.

La Cooperativa, come previsto dal D.Lgs n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative per attivarsi senza indugio, qualora ce ne fosse il bisogno, all'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale.

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	5.652.440		372.819	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	15.360	0,27	3.291.428	882,85
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.208.414	92,14	2.511.046	673,53
Costi per servizi e godimento beni di terzi	535.150	9,47	556.332	149,22
VALORE AGGIUNTO	-75.764	-1,34	596.869	160,10
Ricavi della gestione accessoria	267.607	4,73	284.247	76,24
Costo del lavoro	132.099	2,34	130.635	35,04
Altri costi operativi	79.579	1,41	149.365	40,06
MARGINE OPERATIVO LORDO	-19.835	-0,35	601.116	161,24
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	24.272	0,43	18.578	4,98
RISULTATO OPERATIVO	-44.107	-0,78	582.538	156,25
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-248.457	-4,40	-356.726	-95,68
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-292.564	-5,18	225.812	60,57
Imposte sul reddito	-49.502	-0,88	12.919	3,47
Utile (perdita) dell'esercizio	-243.062	-4,30	212.893	57,10

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	732.082	732.082
Rivalutazioni	-	86.284	86.284
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(245.333)	(245.333)
Valore di bilancio	0	573.032	573.032
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	150.300	-	150.300
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	78.027	78.027
Ammortamento dell'esercizio	-	(18.578)	(18.578)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	(80.883)	(80.883)
Altre variazioni	-	80.883	80.883
Totale variazioni	150.300	(96.605)	53.695
Valore di fine esercizio			

Costo	150.300	719.567	869.867
Rivalutazioni	-	5.401	5401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(248.541)	(248.541)
Valore di bilancio	150.300	476.427	626.727

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Altre immobilizzazioni immateriali	0	150.300	0	150.300
Totali	0	150.300	0	150.300

Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono all'acquisto di diritti edificatori per l'area di Via Palmanova.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Valore di bilancio	-	0
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	150.300	150.300
Totale variazioni	150.300	150.300
Valore di fine esercizio		
Costo	150.300	150.300
Valore di bilancio	150.300	150.300

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	558.872	0	91.544	467.328
Impianti e macchinario	0	0	0	0
Altri beni	14.160	0	5.061	9.099
- Mobili e arredi	6.906	0	2.583	4.323
- Macchine di ufficio elettroniche	6.027	0	2.170	3.857
- Beni diversi dai precedenti	1.229	0	309	920
Totale	573.032	0	96.605	476.427

I decrementi della voce Terreni e Fabbricati sono dovuti all'alienazione di immobile strumentale della Cooperativa e precisamente un ufficio ubicato in Milano Via Ippodromo 14.

Il valore iscritto esprime il decremento del valore contabile dell'unità immobiliare.

Tale vendita, è stata effettuata in quanto l'immobile non era più funzionale allo svolgimento dell'attività della Cooperativa, ed ha generato una plusvalenza di € 238.474, 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
Valore di inizio esercizio				
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)
Valore di bilancio	558.872	-	14.160	573.032
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	78.028	-	-	78.027
Ammortamento dell'esercizio	(13.517)	-	(5.061)	(18.578)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(80.883)	-	-	(80.883)
Altre variazioni	80.883	-	-	80.883
Totale variazioni	(91.544)	-	(5.061)	(96.605)
Valore di fine esercizio				
Costo	583.314	-	136.252	719.567
Rivalutazioni	5.401	-	-	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(121.387)	-	(127.154)	(248.541)
Valore di bilancio	467.328	-	9.099	476.427

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	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	65.708	44.478	26.067		136.253
Rivalutazioni esercizi precedenti	0	0	0		0
Fondo ammortamento iniziale	58.802	38.453	24.839	-2	122.092
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Arrotondamento					-1
Saldo a inizio esercizio	6.906	6.025	1.228	1	14.160
Acquisizioni dell'esercizio	0	0	0		0
Trasferimenti da altra voce	0	0	0		0
Trasferimenti ad altra voce	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	0	0	0		0
Rivalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	2.583	2.170	309	-1	5.062
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0		0
Arrotondamento					1
Saldo finale	4.323	3.855	919	2	9.099

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Cooperativa al 31/12/2023 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	86.284	0	214.284
Storno per cessione immobile	0	0	-80.883	0	-80.883
Totale	0	128.000	5.401	0	133.401

Qui di seguito esponiamo i valori rivalutati.

IMMOBILE	COSTO STORICO	RIVALUTAZIONE L.2/2009	RIVALUTAZIONE L.160/2019	VALORE RIVALUTATO	FONDO AMMORTAMENTO 31. 12.2023	VALORE NETTO AL 31.12.2023
Via Cilea	10.845	26.000	1.200	38.045	18.190	19.855
Via Borsa	14.670	102.000	1.200	117.870	48.600	69.270
Via De Chirico 6/F	429.800	0	3.000	432.800	54.597	378.203
Totale	455.315	128.000	5.400	588.715	121.387	467.328

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	5.960.235	3.617.495	9.577.730
Prodotti finiti e merci	1.538.570	(326.067)	1.212.503
Totale rimanenze	7.498.805	3.291.428	10.790.233

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 € 9.577.730 viene rappresentato dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio Precedente	Variazione	Esercizio Corrente
Iniziativa di Via S. Ampello	124.693	0	124.693
Iniziativa di Via Borsa Ovest	118.829	0	118.829
Iniziativa Empedocle	5.531.357	3.347.779	8.879.136
Iniziativa Salomone	116.307	186.190	302.497
Iniziativa Palmanova	69.049	83.526	152.575
Totale	5.960.235	3.617.495	9.577.730

Le iniziative S. Ampellio, Borsa Ovest, Salomone e Palmanova sono state valutate al costo, mentre l'iniziativa Empedocle è valutata a stato avanzamento lavori.

Prodotti finiti

L'importo iscritto in bilancio è relativo a rimanenze di prodotti finiti consistenti nelle iniziative ultimate, pari ad € 1.212.503 in dettaglio rappresentati dal seguente prospetto:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Iniziativa di Via Silla	315.000	0	315.000
Iniziativa di Via Avezzana	172.790	-51.715	121.075
Iniziativa di Via Segesta -Zamagna	236.084	-37.742	198.342
Iniziativa di Via Maffei	541.992	-235.765	306.227
Iniziativa di Via Beolchi	272.703	-845	271.858
Arrotondamenti	-2	1	1
Totale	1.538.569	-326.066	1.212.503

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 8 box sono affittati, 9 sono in comodato e 28 invenduti. 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. 4 box tutti affittati con patto di futura vendita, la valutazione è stata effettuata con il criterio del costo, nel corso dell'esercizio 2023 sono stati assegnati 2 box.

Iniziativa Segesta-Zamagna: consiste in 5 box di cui 2 affittati e 3 invenduti, valutati al costo, nel 2023 è stato assegnato 1 box.

Iniziativa Maffei: consiste in n. 6 box di cui 2 assegnati da rogitare, e 3 affittati con patto di futura vendita e 1 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. Il box invenduto è stato valutato al valore a suo tempo comunicato al Comune di Milano aggiornato Istat. Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati assegnati n. 6 box.

Iniziativa Beolchi-Casa Trenno: consiste in 1 unità abitativa e 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.

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	76.663	(40.401)	36.262	36.262	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	290.805	(207.630)	83.175	75.784	7.391
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	129.257	15.745	145.002		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.185.260	219.977	1.405.237	150.239	1.254.998
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.681.985	(12.310)	1.669.675	262.285	1.262.389

Si segnala un incremento dei crediti scadenti oltre l'esercizio dovuto agli anticipi per le aree di Via Palmanova per € 225.000 e Via Salomone per € 1.000.000 e crediti diversi per anticipo di costi relativi al cantiere di Via Empedocle, oltre alle polizze a carico dell'impresa costruttrice, anticipate dalla Cooperativa.

Come evidenziato nel paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio", per i motivi ivi specificati, con ogni probabilità, non si potranno avviare i lavori delle due nuove iniziative nel corso del 2024.

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	36.262	36.262
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	83.175	83.175
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	145.002	145.002
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.405.237	1.405.237
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.669.675	1.669.675

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti Verso Soci	40.717	-33.977	6.740
Crediti verso clienti	3.680	8.626	12.306
Crediti verso clienti per fatture da emettere	30.882	-30.882	0
Crediti v/soci per fatture da emettere	1.384	15.832	17.216
Totale crediti verso clienti	76.663	-40.401	36.262

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES	93.874	-48.322	45.552
Crediti IRAP	20.842	-20.842	0
Crediti IVA	168.698	-138.466	30.232
Altri crediti tributari	7.391	0	7.391
Totale crediti tributari	290.805	-207.630	83.175

Crediti per imposte anticipate Ires-Irap

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
IRES			
Su compensi amministratori non pagati	4.320	1.440	5.760
Su interessi RoI riportabili	88.940	34.874	123.814
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	3.456	9.815	13.271
Su perdite fiscali riportabili	31.979	-31.979	0
Totale	128.695	14.150	142.845
IRAP			
Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	561	1.596	2.157
Totale	561	1.596	2.157
Totale Crediti per imposte anticipate Ires-Irap	129.256	15.746	145.002

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	1.185.260	-1.035.021	150.239
-Costituzione pegno Vittoria assicurazioni	150.000	0	150.000
- Crediti diversi anticipo polizza Car Affori	7.092	-7.092	0
- Crediti anticipo area Salomone	800.000	-800.000	0
- Crediti anticipo area Palmanova	225.000	-225.000	0
- Altri	3.168	-2.929	239

b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	0	1.254.998	1.254.998
Altri crediti:			
- Crediti diversi anticipo cantiere e polizze Empedocle	0	29.998	29.998
- Crediti anticipo area Palmanova	0	225.000	225.000
- Crediti anticipo area Salomone	0	1.000.000	1.000.000
- altri	0	0	0
Totale altri crediti	1.185.260	219.977	1.405.237

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 2022.

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	2.394.672	-636.473	1.758.199
Denaro e altri valori in cassa	356	91	447
Totale disponibilità liquide	2.395.028	-636.382	1.758.646

Nel dettaglio come segue:

Depositi bancari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Banca Di Credito Cooperativo 130441	465.089	856.808	1.321.897
Intesa San Paolo 2471	181.337	-166.948	14.389
Intesa San Paolo 63141 ex 568	619.505	-602.757	16.748
Banca Popolare di Milano 240	412.514	-322.866	89.648
Bper 35242501	8.454	-6.523	1.931
Intesa San Paolo 8578	707.773	-707.773	0
Intesa San Paolo RIME CASH 3 mesi	0	300.000	300.000
Banca Popolare di Milano c/c 241	0	13.586	13.586
Totale	2.394.672	-636.473	1.758.199

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	59.360	85.844	145.204
Totale ratei e risconti attivi	59.360	85.844	145.204

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Risconti attivi:	59.360	85.844	145.204
- su polizze assicurative e fidejussioni	44.917	81.596	126.513
- su canoni di locazione	1.180	-1.180	0
- su canoni noleggio	795	1.291	2.087
- su servizi	1.020	2.180	3.199
- Fidejussioni e spese condominiali	9.895	-715	9.180
- Interessi	1.553	2.672	4.225
Ratei attivi:	0	0	0
Totale	59.360	85.844	145.204

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 1.496.775 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	77.814	585	972		77.427
Riserve di rivalutazione	210.480	-	71.500		138.980
Riserva legale	717.283	-	-		717.283
Altre riserve					
Riserva straordinaria	40.465	-	40.465		-
Varie altre riserve	551.640	1.150	202.598		350.192
Totale altre riserve	592.105	1.150	243.063		350.192
Utile (perdita) dell'esercizio	(243.062)	243.062	-	212.893	212.893
Totale patrimonio netto	1.354.620	244.797	315.535	212.893	1.496.775

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile	128.921
Fondo tasa ammissione soci	186.802
Riserva Legge n. 112 del 15.06.2002	34.469
Altre riserve	(1)
Totale	350.192

Al 31/12/2023 il patrimonio netto ha avuto un incremento di € 142.155.

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	21.341	21.341
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	5.335	5.335
Totale variazioni	(5.335)	(5.335)
Valore di fine esercizio	16.006	16.006

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 31/12/2023 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	62.676
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	7.605
Utilizzo nell'esercizio (imposta sostitutiva)	-207
Totale variazioni	7.398
Valore di fine esercizio	70.074

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	3.652.000	(140.000)	3.512.000	3.512.000	-	-
Debiti verso banche	3.205.294	867.914	4.073.208	27.397	4.045.811	280.703
Acconti	836.550	(836.550)	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	92.304	492.748	585.052	585.052	-	-
Debiti tributari	48.708	(1.320)	47.388	47.388	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.129	379	7.508	7.508	-	-
Altri debiti	2.899.252	2.280.674	5.179.926	418.679	4.761.247	877.815
Totale debiti	10.741.236	2.663.846	13.405.082	4.598.024	8.807.058	1.158.518

Si segnala un decremento degli acconti, relativi all'iniziativa di Via Empedocle, in quanto riclassificati negli altri debiti oltre l'esercizio.

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti verso banche esigibili entro esercizio	2.782.086	-2.754.689	27.397
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	55.220	-55.220	0
Mutui	26.866	531	27.397
Anticipi su crediti	0		0
Altri debiti:			
- altri	2.700.000	-2.700.000	0
b) Debiti verso banche esigibili oltre esercizio	423.208	3.622.603	4.045.811
Aperture credito	0	0	0
Conti correnti passivi	0	0	0
Mutui	423.208	3.622.603	4.045.811
Totale debiti verso banche	3.205.294	867.914	4.073.208

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Acconti entro l'esercizio	836.550	-836.550	0
Anticipi per lavori in corso su ordinazione	836.550	-836.550	0
Totale acconti	836.550	-836.550	0

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	92.304	492.748	585.052
Fornitori entro esercizio:	6.425	35.264	41.689
Fatture da ricevere entro esercizio:	85.879	457.484	543.363
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Totale debiti verso fornitori	92.304	492.748	585.052

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	0	6.584	6.584
Erario c.to IVA	15.898	-15.898	0
Erario c.to ritenute dipendenti	4.235	1.127	5.362
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	800	7.300	8.100
Erario c.to ritenute altro (redditi di capitale)	27.221	95	27.316
Imposte rivalutazione TFR	554	-528	26
Totale debiti tributari	48.708	-1.320	47.388

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito verso Inps	7.122	380	7.502
Debiti verso Inail	7	0	7
Arrotondamento	0	-1	-1
Totale debiti previdenziali e assicurativi	7.129	379	7.508

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Altri debiti entro l'esercizio	522.833	-104.154	418.679
Debiti verso amministratori e sindaci	21.246	4.849	26.095
Debiti verso soci	83.879	8.291	92.170
Altri	417.708	-117.294	300.414
b) Altri debiti oltre l'esercizio	2.376.419	2.384.828	4.761.247
Debiti verso soci	23.421	2.617.569	2.640.990
Altri	2.352.998	-232.741	2.120.257
Totale Altri debiti	2.899.252	2.280.674	5.179.926

Dettaglio composizione voce altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Altri entro esercizio:	417.708	-117.294	300.414
Impiegati conto competenze	1.506	-981	525
Impiegati c/ferie Roll	4.016	-2.356	1.660
Impiegati c/14^mensilità	3.699	489	4.188
Arrotondamenti retribuzioni	15	1	16
Debiti interessi e spese banca da liquidare	4.674	-3.289	1.385
Debiti imposta bollo fattura elettronica	44	-8	36
Ritenuta 5% appalto Affori	104.500	-104.500	0
Debiti comune di Milano Oneri urb.ne Maffei	292.605	0	292.605
Debito Comune Milano IMU Empedocle	6.650	-6.650	0
Arrotondamenti	-1	0	-1
b) Altri oltre l'esercizio:	2.352.998	-232.741	2.120.257
Debiti v/comune Milano Maffei	2.340.840	-292.605	2.048.235
Depositi cauzionali	12.158	-2.478	9.680
Ritenuta 5% garanzia Coccia Appalto Empedocle	0	62.342	62.342
Arrotondamenti	0	-1	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	3.512.000	3.512.000
Debiti verso banche	4.073.208	4.073.208
Debiti verso fornitori	585.052	585.052
Debiti tributari	47.388	47.388
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.508	7.508
Altri debiti	5.179.926	5.179.926
Debiti	13.405.082	13.405.082

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	1.158.518	4.073.208	4.073.208	9.331.874	13.405.082

	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	-	-	3.512.000	3.512.000
Debiti verso banche	4.073.208	4.073.208	-	4.073.208
Debiti verso fornitori	-	-	585.052	585.052
Debiti tributari	-	-	47.388	47.388
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.508	7.508
Altri debiti	-	-	5.179.926	5.179.926
Totale debiti	4.073.208	4.073.208	9.331.874	13.405.082

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.

Le Cooperative nelle quali sono presenti prestiti effettuati dai soci devono provvedere a determinare la quota deducibile dal reddito degli interessi riconosciuti ai soci la cui deducibilità è limitata dall'art. 1, c. 465 L. 311/2004, secondo il quale gli interessi sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai Buoni Fruttiferi Postali (B.F.P.) aumentata dello 0,90%.

Ne consegue che gli interessi corrisposti o anche capitalizzati riconosciuti a tassi superiori, ai fini della determinazione della quota deducibile, devono venire ricalcolati facendo riferimento, in luogo del tasso e alle decorrenze applicate, alle decorrenze e al tasso dei B.F.P. aumentato dello 0,90%.

Il riferimento è al tasso minimo spettante alle emissioni dei B.F.P. ordinari avvenute nel corso del 2023 sono i seguenti:

- serie TF120A221027 dal 1.01.2023 tasso 1,20% limite deducibilità 2,10%;
- serie TF120A230124 dal 24.01.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%;
- serie TF120A230606 dal 6.06.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%;
- serie TF120A231005 dal 5.10.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%;
- serie TF120A231228 dal 28.12.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%.

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 917/1986.

Il prestito effettuato alle Cooperative dai soci persone fisiche, ai fini dell'applicabilità della ritenuta a titolo d'imposta deve tener conto di quanto previsto dall'art. 13 D.P.R. 601/1973.

Ci sono infatti due limitazioni, una legata all'ammontare del prestito e l'altra legata al tasso di interesse applicabile pari a quello massimo applicabile alle emissioni dei buoni postali fruttiferi maggiorato di 2,5 punti.

Nel rispetto di entrambi i limiti citati, la ritenuta sugli interessi nella misura del 26% è dovuta a titolo definitivo mentre il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni sopracitate comporta l'inapplicabilità in toto del regime agevolato e la ritenuta assume la natura di acconto con conseguente obbligo di dichiarazione da parte del socio percipiente (Risoluzione 28.07.1992, n. 11/565).

L'ammontare massimo delle somme mutate 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 e così, da ultimo, per il triennio 2022/2024 è determinato in:

- 76.163,76 euro per le cooperative di manipolazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e per quelle di produzione e lavoro;
- 38.081,88 euro per le altre cooperative.

Il tasso di interesse limite ai fini della applicazione della ritenuta a titolo d'imposta fa sempre riferimento ai B.F.P. con le stesse decorrenze ma al tasso massimo applicabile a ciascuna emissione aumentato di 2,5 punti che riepiloghiamo di seguito:

- serie TF120A221027 dal 1.01.2023 tasso 4,50% tasso limite 7,00%;
- serie TF120A230124 dal 24.01.2023 tasso 4,65% tasso limite 7,15%;
- serie TF120A230606 dal 6.06.2023 tasso 6,15% tasso limite 8,65%;
- serie TF120A231005 dal 5.10.2023 tasso 9,50% tasso limite 12,00%;
- serie TF120A231228 dal 28.12.2023 tasso 2,75% tasso limite 5,25%.

Si precisa infine che, per l'applicazione dell'agevolazione, deve trattarsi di prestiti 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 Cooperativa ha rispettato nell'esercizio 2023 i limiti sopra illustrati.

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.
3. 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.

4. 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.

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	31/12/2023
A	Valore del prestito sociale	3.512.000
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.354.620
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	4.063.860

Variazioni del prestito sociale

DESCRIZIONE	Importo
Saldo al 31.12.2022	3.652.000
Versamenti del periodo	195.000
Interessi Capitalizzati	0
Prelievi del periodo	335.000
Saldo al 31.12.2023	3.512.000

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2019	2020	2021	2022	2023
Prestito sociale	3.324.000	3.451.500	3.554.500	3.652.000	3.512.000
N. Soci a fine anno	3.987	3.993	3.951	3.954	3.935
N. Soci ammessi nell'anno	78	48	46	64	25
N. Soci receduti nell'anno	785	42	88	61	44

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

Gli interessi lordi liquidati per il 2023 ammontano a € 105.060. Avendo superato il limite previsto dall'art. 15 legge 59/1992, il presente bilancio viene certificato dalla Crowe Bompani 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/l) / AI				
	Patrimonio netto		1.496.775	
B)	Fondi per rischi e oneri	16.006		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	4.045.811		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	4.761.247		
	Totale debiti medio/lunghi	8.823.064		
A	Totale Pat + Dm/l		10.319.839	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	150.300		
	II - Materiali	476.427		
	III - Finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale AI		626.727	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	16,47	sup. a 1

Indice di struttura finanziaria A / B = 16,47 superiore a 1, quindi un indice estremamente positivo.

Si ritiene opportuno presentare ulteriore prospetto, indicando però le rimanenze relative alle iniziative che riteniamo non si realizzeranno e/o collocheranno immediatamente alle quali bisogna correlare l'indebitamento a medio lungo periodo:

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		1.496.775	
B)	Fondi per rischi e oneri	16.006		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	4.045.811		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	4.761.247		
	Totale debiti medio/lunghi	8.823.064		
A	Totale Pat + Dm/I		10.319.839	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	150.300		
	II - Materiali	476.427		
	III finanziarie	0		
	Rimanenze Prodotti in corso di lavorazione	9.577.730		
	Rimanenze Prodotti Finiti	315.000		
B	Totale AI		10.519.457	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1	pari a 1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1$, quindi un indice positivo.

Le rimanenze di Prodotti Finiti si riferiscono ai Box di Via Silla, le altre iniziative non sono state inserite in quanto si ritiene che potranno avere una collocazione a breve.

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	19.825	(18.688)	1.137
Risconti passivi	10.062	(7.101)	2.961
Totale ratei e risconti passivi	29.887	(25.789)	4.098

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Risconti passivi:	10.062	-7.101	2.961
- su canoni di locazione	10.062	-7.101	2.961
Ratei passivi:	19.825	-18.688	1.137
- su interessi finanziamento Empedocle	16.487	-16.487	0
- su spese condominiali da liquidare	3.338	-2.201	1.137
Totale	29.887	-25.789	4.098

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	5.652.440	-5.279.621	372.819
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	15.360	3.276.068	3.291.428
Altri ricavi e proventi	267.607	16.640	284.247
Totale	5.935.407	-1.986.913	3.948.494

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Rimborso imposta di bollo	324	-260	64
Rimborso spese Avezzana	4.405	-182	4.223
Rimborso spese Maffei	6.901	-2.959	3.942
Rimborso Spese Pru San Siro	994	-335	659
Rimborso spese Beolchi/Casa Trenno	1.450	1.072	2.522
Omaggi su acquisti	361	2	363
Rimborsi spese	3.777	-830	2.947
Sopravvenienze Attive	47.866	-16.812	31.054
Sopravvenienze Attive non tassate	48.508	-48.508	0
Plusvalenza alienazione cespiti patrimoniali tassabili	111.153	-111.153	0
Plusvalenza alienazione cespiti patrimoniali	0	238.474	238.474
Sopravvenienza attiva Bernareggio	31.679	-31.679	0
Rimborso spese Empedocle	10.187	-10.187	0
Arrotondamenti	2	-3	-1
Totale	267.607	16.640	284.247

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	325.506
Affitti unità immobiliari	47.314
Totale	372.819

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	372.819
Totale	372.819

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	5.208.414	-2.697.368	2.511.046
Per servizi	528.215	20.609	548.824
Per godimento di beni di terzi	6.935	573	7.508
Per il personale:			
a) salari e stipendi	90.594	125	90.719
b) oneri sociali	22.578	2.966	25.544
c) trattamento di fine rapporto	11.665	-4.060	7.605
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	7.262	-495	6.767
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	0	0	0
b) immobilizzazioni materiali	24.272	-5.694	18.578
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	79.579	69.786	149.365
Totale	5.979.514	-2.613.558	3.365.956

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	213.657
Altri	165.005
Totale	378.662

Il prospetto seguente evidenzia un incremento degli oneri finanziari dovuto ad accensione mutuo per l'iniziativa di via Empedocle.

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Variazione	Valore al 31/12/2023
Interessi ed altri oneri finanziari relativi a:			
- Interessi passivi bancari	3.874	-3.099	775
- Interessi passivi prestito sociale	104.697	.363	105.060
- Interessi passivi Casa Trenno	9.601	8.900	18.501
- Interessi passivi Affori	11.143	-11.143	0
- Interessi passivi rateizzazione Imposte	7.962	-5.839	2.123
- Spese Mutuo Affori	29.339	-29.339	0
- Sanzioni amministrative	7.494	-6.902	592
- Spese Mutuo Empedocle	37.800	-7.725	30.075
- Interessi passivi bancari Bernareggio	142	-142	0
- Interessi passivi finanziamento Empedocle	16.487	45.526	62.013
- Interessi passivi rateizz.debito Maffei Comune di Milano	36.576	-3.658	32.918
- Interessi di mora Bernareggio	3	-3	0
- Interessi passivi rateizz.oneri e monet. Empedocle	0	24.312	24.312
- Interessi passivi mutuo Empedocle	0	102.294	102.294
- Arrotondamenti	0	-1	-1
Totale	265.118	113.544	378.662

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	322	322
Interessi prefinanziamenti Empedocle	0	0	0	0	21.614	21.614
Totale	0	0	0	0	21.936	21.936

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	4.256	29.743	33.999
Imposte differite	21.341	-26.676	-5.335
Imposte anticipate	-75.099	59.354	-15.745
Totale	-49.502	62.421	12.919

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 e 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	6.000	0	24.000	0
Interessi passivi non dedotti ed eccedenza ROL	370.583	0	145.307	0	515.890	0
Amm.to rivalutazione	14.400	14.400	40.896	40.896	55.296	55.296
Perdita fiscale 2022	133.247	0	-133.247	0	0	0
Totale differenze temporanee deducibili	536.230	14.400	58.956	40.896	595.186	55.296
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90

Crediti per imposte anticipate	128.695	562	14.150	1.595	142.845	2.157
IMPOSTE DIFFERITE	Ammontare delle differenze temporanee					
Plusvalenze rateizzate	88.922	0	-22.230	0	66.692	0
Totale differenze temporanee imponibili	88.922	0	-22.230	0	66.692	0
Aliquote IRES e IRAP	24,00	0			24,00	0
Debiti per imposte differite	21.341	0	-5.335	0	16.006	0

Informativa sulle perdite fiscali

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

Si evidenzia che si è proceduto allo scomputo della perdita fiscale dell'anno 2022 di € 133.245, in diminuzione dal reddito imponibile 2023, che ha comportato nel contempo la variazione delle relative imposte anticipate iscritte in bilancio al 31 12 2022.

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	225.812	
Onere fiscale teorico %	24	54.195
- quota plusvalenze rateizzate	22.231	
- spese telefoniche: quota non deducibile	376	
- spese mezzi di trasporto non deducibili	5.724	
- ammortamento non deducibile	3.072	
- interessi ROL non deducibili	145.307	
-variazione in diminuzione per Utile Cooperative	-105.910	
- deduzione IRAP	-1.608	
- compensi amministratori esercizi precedenti pagati	-12.000	
- plusvalenza non tassabile soggetta ad imposta sostitutiva	-238.474	
- deduzione ACE e perdite pregresse	--146.109	
Imponibile IRES	48.221	
IRES corrente per l'esercizio		11.573

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)	713.173	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- IMU	70.216	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	156.462	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
Plusvalenza non tassabile	238.474	
Totale	701.377	
Onere fiscale teorico %	3,90	27.354
Deduzioni:		
- INAIL	202	
- Contributi previdenziali	126.152	
Totale	126.354	
Imponibile IRAP	575.023	
IRAP corrente per l'esercizio		22.426

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 636.384.

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 31/12/2023.

	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, concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2023, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	128.000	14.508

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) Crowe Bompani S.p.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.900
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.900

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	5.501.666

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	-464.811	675.539
Polizze fideiussorie Assicurative Maffei	2.724.441	0	2.724.441
Polizze Fideiussorie Assicurative Beolchi Casa Trenno	95.858	0	95.858
Polizze Assicurative Affori	389.148	-362.723	26.425
Polizze Assicurative Empedocle	0	1.613.959	1.613.959
Totale	4.715.241	786.425	5.501.666

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2023, 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 si sono verificati fatti endogeni da segnalare, mentre desta particolare preoccupazione lo sviluppo che stanno avendo alcune vicende di carattere giudiziario che interessano cantieri ed edifici di particolare altezza e che sono stati in tutto o in parte qualificati come "ristrutturazioni edilizie" nella città di Milano. A seguito di tali inchieste, la Giunta Comunale di Milano ha emanato la deliberazione n. 199 del 23/02/2024 a seguito della quale dovranno essere riesaminati i titoli edilizi, rilasciati/perfezionati o in istruttoria, che prevedano edifici oltre i 25 metri di altezza, in assenza di pianificazione urbanistica di secondo livello (piano attuativo) o ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione completa e costruzione di un nuovo fabbricato con caratteristiche diverse. Alla Torrazza non sono stati rilasciati titoli edilizi di questo tipo ma i progetti in fase di appalto in via Palmanova e in via Salomone a Milano, i cui titoli dovevano essere rispettivamente perfezionati e ritirati, hanno caratteristiche tali da richiedere, in via cautelativa e prudenziale, una temporanea sospensione dei loro iter, in attesa di ulteriori chiarimenti da parte del Comune di Milano e della normativa statale e regionale in materia.

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, al 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: **€ 372.819**

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 2023

Totale soci al 31/12/2022	3.954
Domande di ammissione pervenute	25
Domande di ammissione esaminate	25
Domande di ammissione accolte	25
Recesso - esclusione soci	44
di cui esclusione in quanto irrecuperabili	1
Recesso di soci accolti	43
Totale rimborsi per soci receduti	€ 359
Totale Soci al 31/12/2023	3.935

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 le sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e definiti aiuti di Stato e aiuti de *minimis* sono pubblicati nel Registro nazionale degli aiuti di Stato.

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:	
- 30% a Riserva legale	63.868
-3% a Fondi Mutualistici	6.387
- a Riserva indivisibile	142.638
Totale	212.893

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 28 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente


GINI ANGELO

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.