

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: 76.801
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

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	150.300	150.300
II - Immobilizzazioni materiali	458.743	476.427
Totale immobilizzazioni (B)	609.043	626.727
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	15.794.936	10.790.233
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	388.264	262.284
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.242.391	1.262.389
imposte anticipate	181.926	145.002

Totale crediti	1.812.581	1.669.675
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	1.550
IV - Disponibilità liquide	1.395.510	1.758.646
Totale attivo circolante (C)	19.004.577	14.220.104
D) Ratei e risconti	94.123	145.204
Totale attivo	19.707.743	14.992.035
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	76.801	77.427
III - Riserve di rivalutazione	138.980	138.980
IV - Riserva legale	781.151	717.283
VI - Altre riserve	494.131	350.192
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(99.977)	212.893
Totale patrimonio netto	1.391.086	1.496.775
B) Fondi per rischi e oneri	10.671	16.006
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	78.091	70.074
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.384.271	4.598.024
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.836.835	8.807.058
Totale debiti	18.221.106	13.405.082
E) Ratei e risconti	6.789	4.098
Totale passivo	19.707.743	14.992.035

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	310.270	372.819
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	5.004.703	3.291.428
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	5.004.703	3.291.428
5) altri ricavi e proventi		
altri	26.861	284.247
Totale altri ricavi e proventi	26.861	284.247
Totale valore della produzione	5.341.834	3.948.494
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.307.373	2.511.046
7) per servizi	544.438	548.824
8) per godimento di beni di terzi	7.396	7.508
9) per il personale		
a) salari e stipendi	94.924	90.719

b) oneri sociali	26.727	25.544
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	14.425	14.372
c) trattamento di fine rapporto	8.294	7.605
e) altri costi	6.131	6.767
Totale costi per il personale	136.076	130.635
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	17.677	18.578
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	17.677	18.578
Totale ammortamenti e svalutazioni	17.677	18.578
14) oneri diversi di gestione	99.594	149.365
Totale costi della produzione	5.112.554	3.365.956
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	229.280	582.538
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	167.665	21.936
Totale proventi diversi dai precedenti	167.665	21.936
Totale altri proventi finanziari	167.665	21.936
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	475.880	378.662
Totale interessi e altri oneri finanziari	475.880	378.662
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(308.215)	(356.726)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(78.935)	225.812
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	63.301	33.999
imposte differite e anticipate	(42.259)	(21.080)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	21.042	12.919
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(99.977)	212.893

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(99.977)	212.893
Imposte sul reddito	21.042	12.919
Interessi passivi/(attivi)	308.215	356.726
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	229.280	582.538
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	17.677	18.578

Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	8.294	7.605
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	25.971	26.183
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	255.251	608.721
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(5.004.703)	(3.291.428)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(67.428)	40.401
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	879.208	492.748
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	51.081	(85.844)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	2.691	(25.789)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.160.378	1.355.088
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.978.773)	(1.514.824)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.723.522)	(906.103)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(308.215)	(356.726)
(Imposte sul reddito pagate)	1.481	41.749
Altri incassi/(pagamenti)	(277)	(207)
Totale altre rettifiche	(307.011)	(315.184)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.030.533)	(1.221.287)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	7	78.027
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(150.300)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	7	(72.273)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	541	(2.754.689)
Accensione finanziamenti	1.672.562	3.482.603
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(626)	(387)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(5.086)	(70.351)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.667.391	657.176
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(363.135)	(636.384)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.758.199	2.394.672
Danaro e valori in cassa	447	356
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.758.646	2.395.028
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.395.151	1.758.199
Danaro e valori in cassa	359	447
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.395.510	1.758.646

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, 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 (di seguito anche "c.c."), 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, e pur avendo considerato le rilevanti incertezze e dubbi significativi derivanti da una nuova era di instabilità geopolitica testimoniata dalle crescenti tensioni per la situazione in Ucraina e in Medio Oriente e il deteriorarsi dei rapporti tra Stati Uniti e Unione Europea.

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 2024 presenta un risultato negativo pari, prima delle imposte, ad € 78.935.

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 positivo nel 2023, quest'anno ha risentito del sostanziale blocco dell'attività edilizia nella città di Milano, in relazione alle indagini e alle vicende di carattere giudiziario che hanno interessato alcuni uffici comunali e operatori immobiliari. Infatti, l'attività della Cooperativa ha fortemente risentito del mancato avvio dei cantieri di via Oreste Salomone e di via Palmanova a Milano, previsto per l'anno 2024. Gli amministratori sono attualmente impegnati nella definizione della posizione della Cooperativa nei

rapporti con le proprietà che avevano promesso in vendita le due aree, al fine di recuperare le relative caparre.

Per quanto concerne i parcheggi residenziali realizzati a Milano, nel corso del 2024 è stata sostanzialmente completata l'assegnazione dei box del parcheggio di Via Maffei, in cui la Cooperativa è ancora proprietaria di due sole unità, affittate con opzione di riscatto al momento della stesura della presente nota e sono state, di conseguenza, onorate le rate previste dall'accordo stipulato nel 2022 col Comune di Milano per il rientro del debito relativo alla concessione del diritto di superficie in dieci anni. Analoga situazione si è riscontrata anche nel parcheggio di via Avezzana, mentre alcune limitate assegnazioni si sono registrate anche nel parcheggio di via Silla.

Anche se con un ritmo più contenuto rispetto a quello immediatamente successivo al lancio, sono proseguite le assegnazioni preliminari della unità abitative previste in via Empedocle, con un sensibile miglioramento dall'inizio del 2025.

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, anche se in lieve sbilancio.

La liquidità della Cooperativa si è comunque mantenuta solida ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 52,32% a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30% come da prospetto che segue:

Indicatore da Regolamento Legacoop (valore obiettivo 30%)	Esercizio 2023	Esercizio 2024
C.IV - Disponibilità Liquide	1.758.646	1.395.510
C.II Crediti esigibili entro l'anno successivo	262.284	388.264
C.III Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	1.550	1.550
B.III Immobilizzazioni Finanziarie (solo per titoli smobilizzabili in tempi rapidi)	0	0
A Totale Liquidità indicazione da Legacoop	2.022.480	1.785.324
B Prestito Sociale	3.512.000	3.412.500
% Liquidità totale A/B	57,59%	52,32%

La previsione formulata dal Consiglio di Amministrazione, in sede di approvazione del bilancio relativo all'esercizio precedente, che registrava un risultato positivo 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, nonostante le difficoltà che stanno

interessando i nuovi progetti e la necessità di erodere parzialmente le riserve per far fronte alla perdita registrata nel 2024.

Al fine di garantire continuità all'attività sociale, il Consiglio di Amministrazione ha 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, al di fuori dei confini amministrativi del Comune di Milano, in modo che, parallelamente al prosieguo dell'attività del cantiere di via Empedocle, si potessero valutare valide alternative: si è così raggiunto un accordo per le verifiche tecniche e commerciali di una piccola iniziativa nel Comune di Cuggiono (Mi) che, se daranno esito positivo, saranno seguite dal lancio del nuovo progetto, in prima battuta presso il corpo sociale. Al contempo, si stanno esaminando altre opportunità di sviluppo residenziale con caratteristiche tecniche e dimensionali simili, sempre al di fuori del Comune di Milano, attualmente ancora in fase di valutazione.

Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa

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”.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto.

Tale costo è comprensivo degli oneri accessori e di quelli 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 parte al costo e parte a stato avanzamento lavori, per quelli per i quali sono in corso le prenotazioni.

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.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, 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 in conformità ai principi contabili vigenti.

Il 19 aprile 2023, il Consiglio di Gestione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha approvato il principio contabile n. 34 sui ricavi, incorporando le modifiche intervenute a seguito del processo di consultazione. Il principio è applicabile ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da una data successiva.

Il nuovo principio, oltre a sistematizzare elementi già contenuti in altri standard (principalmente l'OIC 15 "Crediti" e l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"), fornisce indicazioni su fattispecie che in precedenza non erano trattate in modo specifico.

L'OIC 34 si applica a tutte le operazioni che comportano la rilevazione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel Conto Economico. Restano invece esclusi:

le cessioni di azienda,

- i fitti attivi,
- i ristorni,
- i lavori in corso su ordinazione (per cui continuerà ad applicarsi l'OIC 23),
- le transazioni che non hanno finalità di compravendita.

Il modello contabile introdotto dall'OIC 34 si articola nelle seguenti fasi:

1. Determinazione del prezzo complessivo del contratto;
2. Identificazione delle unità elementari di contabilizzazione distintamente individuabili contenute nel contratto;
3. Valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione;
4. Rilevazione del ricavo nel momento in cui l'unità elementare di contabilizzazione viene adempiuta dall'entità, tenendo conto che i servizi potrebbero essere resi non in un unico momento, ma anche nel corso di un periodo di tempo.

Al fine di individuare i potenziali impatti dell'applicazione dell'OIC 34, la Cooperativa ha effettuato un assessment preliminare, dal quale è emerso che l'adozione del nuovo principio non ha effetti significativi sulla contabilizzazione dei ricavi, pertanto, ha ritenuto di non applicarlo per il presente bilancio, pur continuando a monitorare eventuali sviluppi normativi e interpretativi in merito.

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 e anticipate è soggetto, altresì, ad essere ricalcolate 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	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
A) Disponibilità liquide	1.758.646	-363.136	1.395.510
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)	1.760.196	-363.136	1.397.060
E) Debito finanziario corrente	3.539.397	-98.959	3.440.438
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
Altre passività a breve	0	0	0
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	3.539.397	-98.959	3.440.438
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	1.779.201	264.177	2.043.378
I) Debito finanziario non corrente	4.045.811	1.772.062	5.817.873
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)	4.045.811	1.772.062	5.817.873
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	5.825.012	2.036.239	7.861.251

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

Si evidenzia che l'indebitamento finanziario non corrente è dovuto all'incremento del mutuo dell'Iniziativa Empedocle per € 1.800.000.

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Valore di inizio esercizio	% sui ricavi	Valore di fine esercizio	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	372.819		310.270	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	3.291.428	882,85	5.004.703	1.613,02
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.511.046	673,53	4.307.373	1.388,27
Costi per servizi e godimento beni di terzi	556.332	149,22	551.834	177,86
VALORE AGGIUNTO	596.869	160,10	455.766	146,89
Ricavi della gestione accessoria	284.247	76,24	26.861	8,66
Costo del lavoro	130.635	35,04	136.076	43,86
Altri costi operativi	149.365	40,06	99.594	32,10
MARGINE OPERATIVO LORDO	601.116	161,24	246.957	79,59
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	18.578	4,98	17.677	5,70
RISULTATO OPERATIVO	582.538	156,25	229.280	73,90
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-356.726	-95,68	-308.215	-99,34
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	225.812	60,57	-78.935	-25,44
Imposte sul reddito	12.919	3,47	21.042	6,78
Utile (perdita) dell'esercizio	212.893	57,10	-99.977	-32,22

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	150.300	719.567	869.867
Rivalutazioni	-	5.401	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(248.541)	(248.541)
Valore di bilancio	150.300	476.427	626.727
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	(6)	(6)
Ammortamento dell'esercizio	-	(17.677)	(17.677)
Totale variazioni	-	(17.684)	(17.684)
Valore di fine esercizio			
Costo	150.300	616.891	767.191
Rivalutazioni	-	5.401	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(163.549)	(163.549)
Valore di bilancio	150.300	458.743	609.043

Immobilizzazioni immateriali

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

Voce di bilancio	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Altre immobilizzazioni immateriali	150.300	0	0	150.300
Totale	150.300	0	0	150.300

La voce sopra indicata è costituita esclusivamente da diritti edificatori per area di Via Palmanova che non sono stati ammortizzati in quanto in attesa di essere utilizzati oppure alienati.

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		
Costo	150.300	150.300
Valore di bilancio	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	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Valore di fine esercizio
Terreni e fabbricati	467.328	0	13.524	453.804
Altri beni	9.099	0	4.160	4.939
- Mobili e arredi	4.323	0	1.681	2.642
- Macchine di ufficio elettroniche	3.857	0	2.170	1.687
- Beni diversi dai precedenti	920	0	309	611
Totale	476.427	0	17.684	458.743

I decrementi si riferiscono alle quote di ammortamento annuale.

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	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	7	-	6
Ammortamento dell'esercizio	13.517	4.160	17.677
Totale variazioni	(13.524)	(4.160)	(17.684)
Valore di fine esercizio			
Costo	583.314	33.577	616.891
Rivalutazioni	5.401	-	5.401
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(134.911)	(28.638)	(163.549)
Valore di bilancio	453.804	4.939	458.743

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	0	136.253
Rivalutazioni esercizi precedenti					
Fondo ammortamento iniziale	61.385	40.621	25.148		127.154
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0
Saldo a inizio esercizio	4.323	3.857	919		9.099
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	51.128	31.583	19.964		102.675
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	51.128	31.583	19.964		102.675
Rivalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	1.681	2.170	309	0	4.160
Svalutazioni dell'esercizio	0	0	0		0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0	0	0		0
Saldo finale	2.642	1.687	610	0	4.939

Immobilizzazioni materiali oggetto di rivalutazione alla fine dell'esercizio

Ai sensi di legge si elencano le immobilizzazioni materiali iscritte nel Bilancio della Cooperativa al 31/12/2024 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	5.401	0	133.401
Totale	0	128.000	5.401	0	133.401

Qui di seguito esponiamo il dettaglio riportanti i valori dei singoli immobili rivalutati

Descrizione Immobile	Costo Storico	Rivalutazione L. 2/2009	Rivalutazione L. 160/2019	Valore Rivalutato	Fondo Amm.to 31.12.24	Valore netto 31.12.24
Milano Via Cilea	10.845	26.000	1.200	38.045	18.843	19.202
Milano Via Borsa	14.670	102.000	1.200	117.870	51.076	66.794
Milano Via De Chirico	429.800	0	3.000	432.800	64.993	367.807
Totale	455.315	128.000	5.400	588.715	134.912	453.803

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	9.577.730	5.242.084	14.819.814
Prodotti finiti e merci	1.212.503	(237.381)	975.122
Totale rimanenze	10.790.233	5.004.703	15.794.936

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 € 14.819.814 viene rappresentato dal seguente prospetto:

Iniziativa	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Iniziativa Milano Via S.Ampellio	124.693	0	124.693
Iniziativa Milano Via Borsa Ovest	118.829	0	118.829
Iniziativa Milano Via Empedocle	8.879.136	5.216.206	14.095.342
Iniziativa Milano Via Salomone	302.497	9.395	311.892
Iniziativa Milano Via Palmanova	152.575	4.683	157.258
Iniziativa Cuggiono	0	11.800	11.800
Totale	9.577.730	5.242.084	14.819.814

Le iniziative S.Ampellio, Borsa Ovest, Salomone, Palmanova e Cuggiono 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 € 975.122 in dettaglio rappresentati dal seguente prospetto:

Iniziativa	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Iniziativa Milano Via Silla	315.000	-7.000	308.000
Iniziativa Milano Via Avezzana	121.075	-53.543	67.532
Iniziativa Milano Via Segesta - Zamagna	198.342	0	198.342
Iniziativa Milano Via Maffei	306.227	-222.108	84.119
Iniziativa Milano Via Beolchi	271.858	45.270	317.128
Arrotondamenti	1	0	1
Totale	1.212.503	-237.381	975.122

I criteri di valutazione sono stati i seguenti:

Iniziativa Silla: consiste in 44 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 27 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. 2 box entrambi affittati con patto di futura vendita, la valutazione è stata effettuata con il criterio del costo. Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati assegnati 2 box.

Iniziativa Segesta-Zamagna: consiste in 5 box di cui 1 affittato e 4 invenduti, valutati al costo.

Nel 2024 non sono stati assegnati box, un contratto di affitto raggiunta la naturale scadenza non è stato rinnovato.

Iniziativa Maffei: consiste in n. 2 box affittati con patto di futura vendita, sono stati valutati al prezzo di realizzo aggiornato Istat, al quale è stato sottratto il 75% del canone di locazione, considerato acconto prezzo.

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati assegnati n. 4 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.

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	36.262	67.428	103.690	103.690	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	83.175	8.958	92.133	84.742	7.391
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	145.002	36.924	181.926		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.405.237	29.595	1.434.832	199.832	1.235.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.669.675	142.906	1.812.581	388.264	1.242.391

I crediti oltre l'esercizio si riferiscono, per € 1.225.000, agli anticipi dei costi relativi alle iniziative di Via Palmanova e di Via Salomone, sorti nell'esercizio 2023, e per € 10.000 al deposito cauzionale relativo all'iniziativa di Cuggiono.

Come evidenziato nel paragrafo, Attività svolte", con ogni probabilità, i lavori di dette iniziative non potranno essere avviate nel corso del 2025, pertanto permangono iscritti nei crediti oltre l'esercizio.

Di seguito vengo riportati i dettagli delle voci che compongono i crediti:

Crediti verso clienti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso Soci	6.740	34.034	40.774
Crediti verso Clienti	12.306	1.086	13.392
Crediti v/soci per fatture da emettere	17.216	32.308	49.524
Totale	36.262	67.428	103.690

Crediti tributari

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti IRES	45.552	-45.552	0
Crediti IRAP	0	13.872	13.872
Crediti IVA	30.232	40.638	70.870
Altri crediti tributari	7.391	0	7.391
Totale	83.175	8.958	92.133

Crediti per imposte anticipate Ires-Irap

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
IRES			
Su compensi amministratori non pagati	5.760	1.440	7.200
Su interessi ROL riportabili	123.814	36.341	160.155
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	13.271	-737	12.534
Totale	142.845	37.044	179.889
IRAP			
Su ammortamenti deducibili in esercizi successivi	2.157	-120	2.037
Totale	2.157	-120	2.037
Totale crediti per imposte anticipate Ires-Irap	145.002	36.924	181.926

Altri crediti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Crediti verso altri esig. Entro esercizio			
- Costituzione pegno Vittoria assicurazioni	150.000	0	150.000
- Crediti diversi anticipo (cantiere e polizze Empedocle)	0	49.545	49.545
- Crediti per interessi attivi bancari da liquidare	239	48	287
Totale A	150.239	49.593	199.832

b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio			
- Crediti diversi anticipo cantiere e polizze Empedocle	29.998	-29.998	0
- Crediti anticipo area Palmanova	225.000	0	225.000
- Credito anticipo area Salomone	1.000.000	0	1.000.000
- Deposito cauzionale Cuggiono	0	10.000	10.000
Totale B	1.254.998	-19.998	1.235.000
Totale altri crediti	1.405.237	29.595	1.434.832

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	103.690	103.690
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	92.133	92.133
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	181.926	181.926
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.434.832	1.434.832
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.812.581	1.812.581

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

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 2023.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	1.550	0	1.550
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.550	0	1.550

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	1.758.199	(363.048)	1.395.151
Denaro e altri valori in cassa	447	(88)	359
Totale disponibilità liquide	1.758.646	(363.136)	1.395.510

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Banca Di Credito Cooperativo 130441	1.321.897	-190.080	1.131.817
Intesa San Paolo 2471	14.389	41.229	55.618
Intesa San Paolo 63141 ex 568	16.748	133.423	150.171
Banca Popolare di Milano 240	89.648	-46.145	43.503
Bper 35242501	1.931	1.177	3.108
Intesa San Paolo RIME CASH 3mesi	300.000	-300.000	0
Banca Popolare di Milano c/c 241	13.586	-2.653	10.933
Arrotondamenti	0	1	1
Totale	1.758.199	-363.048	1.395.151

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	145.204	(51.081)	94.123
Totale ratei e risconti attivi	145.204	(51.081)	94.123

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi:	145.204	-51.081	94.123
- su polizze assicurative e fidejussioni	126.513	-48.271	78.242
- su canoni noleggio	2.087	-207	1.880
- su servizi	3.199	-1.977	1.222
- Fidejussioni e spese condominiali	9.180	-778	8.402
- Interessi	4.225	153	4.377
Arrotondamenti	0	1	0
Totale	145.204	-51.080	94.123

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 1.391.086 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	77.427	631	1.257		76.801
Riserve di rivalutazione	138.980	-	-		138.980
Riserva legale	717.283	63.868	-		781.151
Altre riserve					
Varie altre riserve	350.192	143.939	-		494.131
Totale altre riserve	350.192	143.939	-		494.131
Utile (perdita) dell'esercizio	212.893	-	212.893	(99.977)	(99.977)
Totale patrimonio netto	1.496.775	208.438	214.150	(99.977)	1.391.086

Dettaglio delle "Varie altre riserve"

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di Fine esercizio
Riserva indivisibile	128.921	142.638	271.559
Fondo tasa ammissione soci	186.802	1.300	188.102
Riserva Legge n. 112 del 15,06,2002	34.469	0	34.469
Arrotondamenti	1	0	1
Totale altre riserve	350.192	143.938	494.131

Al 31/12/2024 il patrimonio netto ha avuto un decremento di € 105.689, dato essenzialmente dalla perdita di esercizio del corrente esercizio.

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	76.801			76.801	-
Riserve di rivalutazione	138.980	C	B	138.980	-
Riserva legale	781.151	U	B	781.151	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	-	U	B	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-			-	40.465
Varie altre riserve	494.131	C-U	B	494.131	202.598
Totale altre riserve	494.131			494.131	243.063
Totale	1.491.063			1.491.063	243.063
Quota non distribuibile				1.491.063	

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

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	16.006	16.006
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	(5.335)	(5.335)
Totale variazioni	(5.335)	(5.335)
Valore di fine esercizio	10.671	10.671

Nella sezione della presente Nota integrativa relativa all'esposizione degli effetti della fiscalità differita, vengono forniti i dettagli relativi al fondo imposte differite.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Cooperativa al 31/12/2024 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	70.074
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.294
Altre variazioni	(277)
Totale variazioni	8.017
Valore di fine esercizio	78.091

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	3.512.000	(99.500)	3.412.500	3.412.500	-	-
Debiti verso banche	4.073.208	1.772.603	5.845.811	27.938	5.817.873	250.491
Acconti	-	4.982.880	4.982.880	4.982.880	-	-
Debiti verso fornitori	585.052	879.208	1.464.260	1.464.260	-	-
Debiti tributari	47.388	30.747	78.135	78.135	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.508	276	7.784	7.784	-	-
Altri debiti	5.179.926	(2.750.190)	2.429.736	410.773	2.018.963	-
Totale debiti	13.405.082	4.816.024	18.221.106	10.384.270	7.836.836	250.491

Debiti verso banche

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Debiti verso banche esigibili entro esercizio	27.397	541	27.938
Mutui:			
Mutuo ipotecario 11343005	7.720	153	7.873
Mutuo ipotecario 11343098	2035	40	2075
Mutuo Ipotecario 11342580	17.641	348	17.989
Arrotondamenti	1	0	1
b) Debiti verso banche esigibili oltre esercizio	4.045.811	1.772.062	5.817.873
Mutui:			
Mutuo ipotecario 11343005	151.827	-7.873	143.954
Mutuo ipotecario 11343098	14.247	-2.076	12.171
Mutuo Ipotecario 11342580	229.737	-17.989	211.748
Mutuo Ipotecario Empedocle	3.650.000	1.800.000	5.450.000
Totale debiti verso banche	4.073.208	1.772.603	5.845.811

Acconti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Acconti entro l'esercizio	0	4.982.880	4.982.880
Anticipi per lavori in corso su ordinazione Empedocle	0	4.982.880	4.982.880
b) Acconti oltre l'esercizio	0	0	0
Totale acconti	0	4.982.880	4.982.880

La voce acconti entro l'esercizio accoglie i versamenti dei soci relativi allo stato avanzamento lavori dell'iniziativa Empedocle, che è stata riclassificata. Nell'anno precedente era classificata nei debiti esigibili oltre l'esercizio.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	585.052	879.208	1.464.260
Fornitori entro esercizio:	41.689	475.731	517.420
Fatture da ricevere entro esercizio:	543.363	403.477	946.840
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Totale debiti verso fornitori	585.052	879.208	1.464.260

Debiti tributari

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debito IRES	0	39.686	39.686
Debito IRAP	6.584	-6.584	0
Erario c.to ritenute dipendenti	5.362	111	5.473
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	8.100	-1.140	6.960
Erario c.to ritenute altro	27.316	-1.367	25.949
Imposte sostitutive	26	42	68
Arrotondamento	0	-1	-1
Totale debiti tributari	47.388	30.747	78.135

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debito verso Inps	7.502	251	7.753
Debiti verso Inail	7	25	32
Arrotondamento	-1	0	-1
Totale debiti previdenziali. e assicurativi	7.508	276	7.784

Altri debiti

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Altri debiti entro l'esercizio	418.679	-7.906	410.773
Debiti verso amministratori e sindaci	26.095	6.510	32.605
Debiti verso soci	92.170	-13.872	78.298
Altri	300.414	-544	299.870
b) Altri debiti oltre l'esercizio	4.761.247	-2.742.284	2.018.963
Debiti verso soci	2.640.990	-2.624.690	16.300
Altri	2.120.257	-117.594	2.002.663
Totale Altri debiti	5.179.926	-2.750.190	2.429.736

Dettaglio composizione voce "altri"

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
a) Altri entro l'esercizio	300.414	-544	299.870
Impiegati conto competenze	525	382	907
Impiegati c/ferie R.o.I	1.660	-428	1.232
Impiegati c/14^mensilità	4.188	160	4.348
Arrotondamenti retribuzioni	16	-1	15
Debiti interessi e spese banca da liquidare	1.385	-673	712
Debiti imposta bollo fattura elettronica	36	14	50
Debiti comune Milano Oneri Urbanizzazione Maffei	292.605	0	292.605
Arrotondamenti	-1	2	1
b) Altri oltre l'esercizio	2.120.257	-117.594	2.002.663
Debiti v/comune Milano Maffei	2.048.235	-292.605	1.755.630
Depositi cauzionali	9.680	-3.082	6.598
Ritenuta 5% garanzia Coccia Appalto Empedocle	62.342	168.093	230.435
Deposito cauzionale Cuggiono presso Notaio	0	10.000	10.000
Totale Altri	2.420.671	-118.138	2.302.533

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	3.412.500	3.412.500
Debiti verso banche	5.845.811	5.845.811
Acconti	4.982.880	4.982.880
Debiti verso fornitori	1.464.260	1.464.260
Debiti tributari	78.135	78.135
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.784	7.784
Altri debiti	2.429.736	2.429.736
Debiti	18.221.106	18.221.106

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	250.491	5.845.811	5.845.811	12.375.295	18.221.106

	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	-	-	3.412.500	3.412.500
Debiti verso banche	5.845.811	5.845.811	-	5.845.811
Acconti	-	-	4.982.880	4.982.880
Debiti verso fornitori	-	-	1.464.260	1.464.260
Debiti tributari	-	-	78.135	78.135
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	7.784	7.784
Altri debiti	-	-	2.429.736	2.429.736
Totale debiti	5.845.811	5.845.811	12.375.295	18.221.106

Finanziamenti effettuati da soci della Cooperativa

Il prestito sociale è un'importante fonte di finanziamento per le Cooperative e consiste nell'apporto, da parte dei soci persone fisiche, di capitali rimborsabili solitamente a medio e a breve termine. 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 Postali Fruttiferi (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%.

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 percettore (Risoluzione 28.07.1992, n. 11/565).

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

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 2024 i limiti sopra illustrati.

Qui di seguito viene esposta una tabella, relativa ai tassi minimi per la deducibilità del prestito sociale e massimi ai fini della ritenuta a titolo di imposta per l'esercizio 2024.

Periodo	Tasso minimo B.F.P.	Massimo deducibile +0,9%	Tasso Massimo B.F.P.	Interesse massimo per il socio+2,5%
Dal 28/12/2023 al 18 settembre 2024	0,50%	1,40%	5,50%	8,00%
Dal 19 settembre al 10/10/2024	0,50%	1,40%	5,00%	7,50%
Dal 11/10/2024 al 02/01/2025	0,50%	1,40%	4,75%	7,25%

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.

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.

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.

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 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	31/12/2024
A	Valore del prestito sociale	3.412.500
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.496.775
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	4.490.325

Variazioni del prestito sociale

	DESCRIZIONE	Importo
	Saldo al 31.12.2023	3.512.000
	Versamenti del periodo	330.000
	Interessi Capitalizzati	0
	Prelievi del periodo	429.500
	Saldo al 31.12.2024	3.412.500

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2020	2021	2022	2023	2024
Prestito sociale	3.451.500	3.554.500	3.652.000	3.512.000	3.412.500
N. Soci a fine anno	3.993	3.951	3.954	3.935	3.910
N. Soci ammessi nell'anno	48	46	64	25	26
N. Soci receduti nell'anno	42	88	61	44	51

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

Gli interessi lordi liquidati per il 2024 ammontano a € 99.802.

Avendo superato il limite previsto dall'art. 15 legge 59/1992, il presente bilancio viene certificato dalla società di revisione Crowe Bompani Srl a Socio Unico.

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:

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

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

(Pat + Dm/l) / AI				
	Patrimonio netto		1.391.084	
B)	Fondi per rischi e oneri	10.671		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	5.817.873		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	2.018.963		
	Totale debiti medio/lunghi	7.847.507		
A	Totale Pat + Dm/l		9.238.591	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	150.300		
	II - Materiali	458.743		
	III finanziarie	0		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale AI		609.043	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	15,17	sup. a 1

Indice di struttura finanziaria A / B = 15,17 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		1.391.084	
B)	Fondi per rischi e oneri	10.671		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti	0		
4	Debiti verso banche	5.817.873		
6	Acconti	0		
7	Verso fornitori	0		
12	Debiti tributari	0		
14	Altri	2.018.963		
	Totale debiti medio/lunghi	7.847.507		
A	Totale Pat + Dm/I		9.238.591	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	150.300		
	II - Materiali	458.743		
	III finanziarie	0		
	Rimanenze Prodotti in corso di lavorazione	724.472		
	Rimanenze Prodotti Finiti	975.122		
B	Totale Attivo Immobilizzato		2.308.637	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	4	pari a 4

Indice di struttura finanziaria $A / B = 4$, quindi un indice positivo

Nella voce Prodotti in corso di lavorazione ci sono tutte le iniziative non ancora partite, mentre nella voce Prodotti Finiti sono comprese tutte le iniziative finite, entrambe dettagliate nel paragrafo Rimanenze, si propongono qui di seguito, per chiarezza le due tabelle di dettaglio.

Prodotti in corso di lavorazione	Valore
Iniziativa Milano Via S.Ampellio	124.693
Iniziativa Milano Via Borsa Ovest	118.829
Iniziativa Milano Via Salomone	311.892
Iniziativa Milano Via Palmanova	157.258
Iniziativa Cuggiono	11.800
Totale	724.472

Prodotti finiti	Valore
Iniziativa Milano Via Silla	308.000
Iniziativa Milano Via Avezzana	67.532
Iniziativa Milano Via Segesta - Zamagna	198.342
Iniziativa Milano Via Maffei	84.119
Iniziativa Milano Via Beolchi	317.128
Arrotondamenti	1
Totale	975.122

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	1.137	3.835	4.972
Risconti passivi	2.961	(1.144)	1.817
Totale ratei e risconti passivi	4.098	2.691	6.789

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi:			
- su spese condominiali da liquidare	1.137	3.835	4.972
Risconti passivi:			
- su canoni di locazione	2.961	-1.144	1.817
Totale	4.098	2.691	6.789

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	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ricavi vendite e prestazioni	372.819	-62.549	310.270
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	3.291.428	1.713.275	5.004.703
Altri ricavi e proventi	284.247	-257.386	26.861
Totale	3.948.494	1.393.340	5.341.834

Dettaglio Ricavi delle vendite e prestazioni

Categoria di attività	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ricavi per vendite autobox Silla	0	13.000	13.000
Ricavi vendite autobox Zamagna	16.500	-16.500	
Ricavi per vendite autobox Avezzana	47.366	859	48.225
Ricavi per vendite autobox Maffei	261.639	-41.973	219.666
Affitti attivi box Maffei	18.529	-13.460	5.069
Affitti attivi Casa Trenno	11.700	0	11.700
Affitti attivi box Silla	5.654	1.846	7.500
Affitti attivi box Avezzana	8.421	-5.785	2.636
Affitti attivi box Zamagna	3.010	-536	2.474
Totale	372.819	-62.549	310.270

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

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Plusvalenza alienazione cespiti non tassabile	238.474	-238.474	0
Sopravvenienze attive tassabili	31.054	-12.406	18.648
Rimborso imposta di bollo su fattura elettronica	64	126	190
Rimborso spese Avezzana	4.223	-3.634	589
Rimborso spese Maffei	3.941	-2.821	1.120
Rimborso Spese Pru S.Siro	658	-37	621
Rimborso spese Beolchi/Casa Trenno	2.522	-372	2.150
Omaggi su acquisti	363	-64	299
Arrotondamenti attivi	0	30	30
Rimborsi spese	2.947	266	3.213
Totale	284.246	-257.386	26.860

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	280.890
Affitti unità immobiliari	29.380
Totale	310.270

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	310.270
Totale	310.270

Costi della produzione

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

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.511.046	1.796.327	4.307.373
Per servizi	548.824	-4.386	544.438
Per godimento di beni di terzi	7.508	-112	7.396
Per il personale:			
a) salari e stipendi	90.719	4.205	94.924
b) oneri sociali	25.544	1.183	26.727
c) trattamento di fine rapporto	7.605	689	8.294
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) altri costi	6.767	-636	6.131
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	0	0	0
b) immobilizzazioni materiali	18.578	-901	17.677
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	149.365	-49.771	99.594
Arrotondamento	0	0	0
Totale	3.365.956	1.746.598	5.112.554

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 debiti verso banche e ad altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	319.047
Altri	156.833
Totale	475.880

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Interessi ed oneri finanziari relativi a:			
Interessi passivi bancari	775	-775	0
Interessi passivi prestito sociale	105.060	-5.258	99.802
Interessi passivi Casa Trenno	18.501	8.589	27.090
Interessi passivi rateizzazione Imposte	2.123	-2.123	0
Sanzioni amministrative	592	-592	0
Spese Mutuo Empedocle	30.075	-27.375	2.700
Interessi passivi finanziamento Empedocle	62.013	-62.013	0
Interessi passivi rateizzazione debito Maffei Comune di Milano	32.918	-3.658	29.260
Interessi passivi rateizzazione oneri e monetizzazione Empedocle	24.312	3.459	27.771
Interessi passivi mutuo Empedocle	102.294	186.963	289.257
Arrotondamenti	-1	0	0
Totale	378.662	97.217	475.879

Anche per l'esercizio 2024 si evidenzia un incremento degli oneri finanziari, riferiti ad un ulteriore incremento del mutuo per l'iniziativa Empedocle.

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	1.970	1.970
Interessi su finanziamenti	0	0	0	0	165.695	165.695
Totale	0	0	0	0	167.665	167.665

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	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Imposte correnti	33.999	29.302	63.301
Imposte differite	-5.335	0	-5.335
Imposte anticipate	-15.745	-21.179	-36.924
Totale	12.919	8.123	21.042

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.

Voce	Valori di inizio esercizio		Variazioni dell'esercizio		Valori di fine esercizio	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Emolumenti amministratori non corrisposti	24.000	0	6.000	0	30.000	0
Interessi passivi non dedotti ed eccedenza ROL	515.890	0	151.422	0	667.312	0
Amm.to rivalutazione	55.296	55.296	-3.072	-3.072	52.224	52.224
Totale differenze temporanee deducibili	595.186	55.296	154.350	-3.072	749.536	52.224
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	142.845	2.157	37.044	-120	179.889	2.037
IMPOSTE DIFFERITE	Ammontare delle differenze temporanee					
Plusvalenze rateizzate	66.692	0	-22.231	0	44.461	0
Totale differenze temporanee imponibili	66.692	0	-22.231	0	44.461	0
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Debiti per imposte differite	16.006	0	-5.335	0	10.671	0

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	-78.935	
Onere fiscale teorico 24 %	0	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
- emolumenti amministratori non corrisposti	18.000	
Totale	18.000	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- quota plusvalenze rateizzate	22.231	
- emolumenti amministratori corrisposti	12.000	
Totale	34.231	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	65.907	
- spese autovetture	5.450	
- sopravvenienze passive	2.431	
- spese telefoniche	407	
- ammortamento non deducibile	3.072	
- erogazioni liberali non deducibili	1.137	
- Interessi indeducibili prestito sociale	51.622	
- variazioni cooperative	44.461	
- interessi RoI non deducibili	151.422	
- altri costi non deducibili	51	
- deduzione IRAP	-2.680	
Totale	323.280	
Imponibile IRES	228.114	
IRES corrente per l'esercizio		54.747

Riconciliazione imposte – IRAP

La Cooperativa ha calcolato l'Irap effettuando due calcoli separati con modalità diverse, secondo quanto previsto dalla normativa che regola detta imposta.

La prima base imponibile è stata determinata con il metodo Retributivo, che è possibile applicare anche alle Cooperative edilizie a proprietà divisa fino all'esercizio precedente il frazionamento del mutuo, applicabile per il 2024 in maniera preponderante, all'iniziativa Empedocle.

Il metodo "retributivo" regolamentato dall'art. 17 c. 4 D.Lgs. 446/97, consiste nel considerare soggetto ad Irap la somma dell'ammontare dei seguenti valori:

- Retribuzioni spettanti al personale dipendente anche se non corrisposte, escluse, tuttavia, le spese relative ai dipendenti assunti con contratto di formazione e lavoro;
- Redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente;
- Compensi erogati per collaborazione coordinata e continuativa;
- Compensi di lavoro autonomo occasionale.

La seconda base imponibile è stata determinata considerando gli altri elementi contabili relativi alle iniziative finite (quindi con mutuo frazionato), determinata in questo caso, secondo le regole generali previste per le società commerciali.

La computazione dei costi, non specificatamente attribuibili a dette iniziative finite, è stata determinata in misura pari al rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi imputabili a queste ultime attività e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

Le deduzioni per il personale dipendente ai fini della riduzione della base imponibile Irap, sono state scomutate solo per la seconda base imponibile ed utilizzando la stessa percentuale in precedenza descritta.

Il calcolo secondo il metodo retributivo non prevede infatti la deduzione del costo per il personale dipendente.

Il calcolo effettuato viene riassunto nel seguente prospetto:

			IMPOSTA
IMPONIBILE METODO RETRIBUTIVO	219.331	3,9%	8.554
IMPONIBILE METODO ORDINARIO	0	3,9%	0
TOTALE	219.331	3,9%	8.554

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 € 363.135.

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 31/12/2024.

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2024, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	128.000	15.028

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione Crowe Bompani Srl a Socio Unico, per le prestazioni rese.

	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 delle garanzie prestate non risultanti dallo stato patrimoniale.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Polizze fideiussorie Assicurative Pru San Siro	65.014	0	65.014
Polizze fideiussorie Assicurative Avezzana	300.430	0	300.430
Polizze Fideiussorie BPM varie aree	675.539	0	675.539
Polizze fideiussorie Assicurative Maffei	2.724.441	-976.569	1.747.872
Polizze Fideiussorie Assicurative Beolchi Casa Trenno	95.858	0	95.858
Polizze Assicurative Affori	26.425	0	26.425
Polizze Assicurative Empedocle	1.613.959	-1.178.350	435.609
Totale Garanzie Prestate	5.501.666	-2.154.919	3.346.747

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'anno 2024, 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

Avuto riguardo all'informativa di cui all'art. 2247, n. 22 quater, c.c., si segnala la permanente preoccupazione in ordine agli effetti che le vicende di carattere giudiziario, che continuano ad interessare il Comune di Milano nei termini come già anticipati in occasione della stesura del precedente bilancio di esercizio, stanno riverberando sull'intero comparto edilizio cittadino.

Allo stato, invero, sussiste ancora un significativo grado di incertezza in proposito, atteso che - anche a voler fare riferimento solo alla deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23.02.2024 - non pare tuttora esattamente definito il modello procedimentale, la tempistica e/o gli specifici casi, in aderenza al quale gli Uffici comunali riterranno di adottare provvedimenti di revisione dei titoli edilizi rilasciati, perfezionati o in istruttoria, laddove riferiti alla realizzazione di edifici di oltre i 25 metri, in assenza di pianificazione urbanistica di secondo livello (piano attuativo) o ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione completa e costruzione di fabbricati con caratteristiche diverse.

Un siffatto quadro d'assieme lascia ragionevolmente presagire, tuttavia, che anche i progetti coltivati dalla Torrazza, nei siti di Via Palmanova e Via Salomone in Milano, soggiaceranno alla necessità di essere rivisti al fine di verificare la possibilità di potersi conformare alle definende linee guide cui l'autorità comunale riterrà - alfine - di improntare il proprio corso urbanistico.

La valutazione degli effetti economico finanziari di tale revisione potrà aver luogo, con appropriato grado di ragionevole adeguatezza, nella seconda parte dell'esercizio in corso. Nelle more, come anticipato in seno al precedente paragrafo "*attività svolte*", continua senza soluzione di continuità l'impegno profuso dalla Torrazza, attraverso opportune iniziative coltivate anche in sede contenziosa, per recuperare le caparre dai promittenti venditori.

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: **€ 310.270**

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 2024

Totale soci al 31/12/2023	3.935
Domande di ammissione pervenute	26
Domande di ammissione esaminate	26
Domande di ammissione accolte	26
Recesso -esclusione soci - Defunti	51
di cui esclusi in quanto irrecuperabili	9

di cui recesso di soci accolti	7
di cui recesso di soci defunti	35
Totale rimborsi 2024 per soci receduti	€ 315
Totale Soci al 31/12/2024	3.910

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

Copertura della perdita d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la copertura della perdita di esercizio, pari ad euro 99.977 come segue:

Descrizione	Valore
Copertura Perdita dell'esercizio con:	
- Riserva legge n. 112 del 15,06,2002	34.469
- Riserva indivisibile	65.508
Totale	99.977

Dichiarazione di conformità del bilancio

Milano, 27 marzo 2025

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.