

COOPERATIVA EDIFICATRICE E DI CONSUMO ARMANDO DIAZ S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CORNELIO, 2 - CINISELLO BALSAMO (MI) 20092
Codice Fiscale	03152780155
Numero Rea	367568
P.I.	00743230963
Capitale Sociale Euro	14.069 i.v.
Forma giuridica	Societa' cooperative
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A101462

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	6.350	8.353
II - Immobilizzazioni materiali	22.847.829	22.749.016
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.669.582	776.734
Totale immobilizzazioni (B)	24.523.761	23.534.103
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.515.327	3.548.620
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	247.102	259.954
esigibili oltre l'esercizio successivo	640.000	40.000
Totale crediti	887.102	299.954
IV - Disponibilità liquide	2.110.461	3.018.479
Totale attivo circolante (C)	6.512.890	6.867.053
D) Ratei e risconti	25.847	6.923
Totale attivo	31.062.498	30.408.079
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	14.069	13.655
III - Riserve di rivalutazione	10.118.381	10.118.381
IV - Riserva legale	502.019	477.297
V - Riserve statutarie	1.222.762	1.167.641
VI - Altre riserve	(2)	(2)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	69.694	82.271
Totale patrimonio netto	11.926.923	11.859.243
B) Fondi per rischi e oneri	60.000	40.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	33.084	23.531
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.197.015	15.249.940
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.841.974	3.235.365
Totale debiti	19.038.989	18.485.305
E) Ratei e risconti	3.502	-
Totale passivo	31.062.498	30.408.079

Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.072.275	1.198.215
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(33.293)	(622.905)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(33.293)	(622.905)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	15.216	290.646
5) altri ricavi e proventi		
altri	449.632	383.364
Totale altri ricavi e proventi	449.632	383.364
Totale valore della produzione	1.503.830	1.249.320
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	30.099	25.486
7) per servizi	266.317	209.880
9) per il personale		
a) salari e stipendi	113.559	83.064
b) oneri sociali	27.653	22.960
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	10.431	7.364
c) trattamento di fine rapporto	10.431	7.364
Totale costi per il personale	151.643	113.388
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	72.321	73.357
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.003	2.352
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	70.318	71.005
Totale ammortamenti e svalutazioni	72.321	73.357
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	400
12) accantonamenti per rischi	35.000	25.000
13) altri accantonamenti	20.000	40.000
14) oneri diversi di gestione	562.155	431.820
Totale costi della produzione	1.137.535	919.331
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	366.295	329.989
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	8.426	13.999
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	8.413	13.999
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	13	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	203	191
Totale proventi diversi dai precedenti	203	191
Totale altri proventi finanziari	8.629	14.190
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	255.093	249.132
Totale interessi e altri oneri finanziari	255.093	249.132
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(246.464)	(234.942)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		

a) di partecipazioni	30.000	-
Totale svalutazioni	30.000	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(30.000)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	89.831	95.047
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	20.137	12.776
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	20.137	12.776
21) Utile (perdita) dell'esercizio	69.694	82.271

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta: secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

Ai sensi dell'art. 2545 del Codice Civile, gli Amministratori hanno operato per il perseguimento delle finalità statutarie e degli scambi mutualistici con i Soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale. Il dettaglio di quanto anzidetto sarà meglio dettagliato nella parte finale della presente nota integrativa.

La cooperativa ha – con scrupolo assoluto – ottimizzato il funzionamento del sistema amministrativo e contabile, anche con riferimento agli eventuali impatti dell'emergenza Covid-19 sui sistemi informatici e telematici.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
- n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
- n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
- n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
- n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
- n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
- n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
- n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
- n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
- n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;

nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

Rispetto al 2021, le vendite del bar hanno evidenziato un incremento pari a circa il 40%.

Si rileva come - nonostante l'incremento dei prezzi dell'energia e delle materie prime e l'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione - l'applicazione del presupposto della continuità aziendale sia ancora appropriato considerata l'analisi della capacità di continuare a operare nel prossimo futuro,

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è legittimamente avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C..

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c. 7-bis, e nelle altre norme del C.C..

In applicazione della suddetta deroga, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2022 è pari a euro 24.523.761.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 989.658.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

In tale voce risultano iscritti:

- avviamento;
- software
- altri oneri pluriennali;

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 6.350.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo in ogni caso non superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

L'**avviamento** acquisito nel corso dell'anno 2015 a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale nei limiti del costo sostenuto, per l'importo complessivo di euro 26.000 e corrisponde al valore attribuito per l'acquisto di un'azienda. La posta di bilancio in oggetto risulta totalmente ammortizzata fin dall'esercizio chiuso al 31/12/2020..

Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 22.847.829.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni/diritto di superficie;
- immobili;
- impianti;
- beni inferiori a euro 516.46;
- attrezzature altri beni;
- mobili e arredi;
- macchine ufficio elettroniche.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite. I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

Il dettaglio degli oneri finanziari capitalizzati nel corso del periodo amministrativo oggetto del presente bilancio è fornito nell'apposito capitolo previsto dalla tassonomia XBRL.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni, le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Per quanto riguarda i fabbricati non strumentali (per esempio a destinazione abitativa), si evidenzia che il principio contabile n.16 ha eliminato la facoltà di non ammortizzarli, consentendo tuttavia di applicare prospettivamente tale modifica dei principi contabili.

Pertanto, con riguardo ai fabbricati non strumentali presenti nel bilancio chiuso al 31/12/2022 si è proseguito a non assoggettarli ad alcun ammortamento;

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2022 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTI AMMORTAMENTO
Terreni e fabbricati	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Fabbricati (Palacooper / box San Carlo /diritto di superficie)	2%
Impianti e macchinari	
Impianti Generici	15%
Altri beni	
Mobili e macchine ufficio	10%
Attrezzature e arredi (bar)	25%
Mobili e arredi (Casa Tua)	8%
Attrezzature diverse	12%
Attrezzature ufficio	20%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 1.669.582.

Esse risultano composte da:

- partecipazioni;
- titoli

- crediti immobilizzati;

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III, per euro 166.734 al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Altri Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Nel valore di iscrizione si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Crediti immobilizzati

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, pertanto la rilevazione iniziale dei crediti immobilizzati è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo.

In questa voce sono iscritti anche crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2022	24.523.761
Saldo al 31/12/2021	23.534.103
Variazioni	989.658

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	44.112	23.407.746	776.734	24.228.592
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	35.759	658.730		694.489
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	8.353	22.749.016	776.734	23.534.103
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	197.564	-	197.564
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	28.433	100.000	128.433
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Ammortamento dell'esercizio	2.003	70.318		72.321
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Altre variazioni	0	0	992.848	992.848
Totale variazioni	(2.003)	98.813	892.848	989.658
Valore di fine esercizio				
Costo	44.112	23.576.877	1.669.582	25.290.571
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	37.762	729.048		766.810
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	6.350	22.847.829	1.669.582	24.523.761

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

La cooperativa, a seguito di una approfondita analisi e discussione interna, ha ritenuto corretto iscrivere i titoli presenti in bilancio al 31.12.2022 nella voce immobilizzazioni finanziarie, in considerazione del fatto che l'investimento nei suddetti titoli si deve ritenere strategico e durevole, perché posti a garanzia del prestito sociale.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale sociale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritto in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

In relazione alle partecipazioni possedute in società controllate si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

La Cooperativa ha sottoscritto quote o azioni di Capitale sociale delle seguenti Società :

Immobiliare Contardo Ferrini srl

- Partecipazioni di € 5.874

Immobiliare CFG srl

- Partecipazione di € 4.750

Consorzio Il Sole Soc. Coop. a r.l.

- Partecipazione di € 150.573

Consorzio Casatua – Soc. Coop

- Partecipazione di € 5.000

Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo Soc. Coop.

- n.1 azione di euro 536,75

Nel corso del 2022, l'importo dei titoli obbligazionari emesse da UBI è passato da euro 300.000 a euro 200.000. Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2022 è pari a euro 6.512.890. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 354.163.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 3.515.327.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 33.293.

Le rimanenze sono connesse a incrementi e decrementi connessi a migliorie o a dismissioni di immobili e a merci presenti nel bar.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di rimanenze che compongono la voce C.I.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Immobili	3.547.070	(33.293)	3.513.777
Merci (bar)	1.550	----	1.550
Totale rimanenze	3.548.620	(33.293)	3.515.327

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 887.102.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 1.580.356.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

	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	189.880	17.928	207.808	207.808	
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante					
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante					
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante					
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	19.870	(6.510)	13.360	13.360	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante					
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	90.204	575.730	665.934	25.934	640.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	299.954	587.148	887.102	247.102	640.000

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

La società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato in quanto gli importi non sono stati ritenuti di valore significativo da parte del Consiglio di Amministrazione.

Tra i crediti a lungo termine (oltre i 12 mesi) sono stati iscritti:

- anticipazioni infruttifere euro 40.000
- c/c vincolato Banco Desio euro 600.000

Considerata la natura delle poste di cui sopra, si è ritenuto congruo evitare una classificazione delle stesse tra le immobilizzazioni.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 30.945.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 2.110.461, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Oltre alla disponibilità liquide su nr. 7 conti correnti bancari e a quella accreditata presso una carta di credito prepagata dell BCC, la Cooperativa - al 31/12/2022 - ha in portafoglio:

- cassa contanti - euro 11.364
- cassa assegni - euro 1.475

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 25.847.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 18.924.

Oneri finanziari capitalizzati

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 8 C.C., si segnala che sono stati imputati oneri finanziari per complessivi euro 13.109,00 alle voci dell'attivo dello Stato patrimoniale indicate nel prospetto che segue.

Si tenga presente che sono stati capitalizzati esclusivamente interessi maturati su beni che hanno richiesto un periodo di costruzione significativo.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VI — Altre riserve, distintamente indicate

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 11.926.923 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 67.680

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.4 C.C.

Capitale	13.655	Valore di inizio esercizio	Risultato d'esercizio	14.069	Valore di fine esercizio
Riserve di rivalutazione	10.118.381			10.118.381	
Riserva legale	477.297			502.019	
Riserve statutarie	1.167.641			1.222.762	
Altre riserve	(2)			(2)	
Utile d'esercizio	82.271		69.694	69.694	
Totale patrimonio netto	11.859.243			11.926.923	

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda.

Si evidenzia che:

- a. nella classe C del passivo sono state rilevate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 23.531

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 7.364

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 33.084 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in diminuzione di euro 9.553.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 19.038.989.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	-	-	-	-	-
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	14.060.688	106.618	14.167.306	14.167.306	-
Debiti verso banche	3.601.767	437.571	4.039.338	688.526	3.350.812
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-
Acconti	-	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	147.001	6.207	153.208	153.208	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	-	-	-	-
Debiti tributari	44.310	13.233	57.543	57.543	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.264	1.869	8.133	8.133	-
Altri debiti	625.275	(11.814)	613.461	122.299	491.162
Totale debiti	18.485.305	553.684	19.038.989	15.197.015	3.841.974

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 57.453 relativo ai Debiti tributari :

- Erario c/ritenute compensi lavoro autonomo € 1.112
- Erario c/ritenute acc. interessi € 46.223
- Erario c/ritenute irpef dipendenti € 1.344
- Erario c/irpef compensi cda € 2.499
- Erario c/imposte Irap € 6.124
- Erario c/imposta sostitutiva TFR € 241

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

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, i seguenti prospetti forniscono i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali nonché ai debiti di durata residua superiore a cinque anni:

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n. 213140	30/06/2044	si	Ipoteca su immobile
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n. 205064	17/07/2026	no	Ipoteca su immobile
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n. 205065	17/07/2026	no	Ipoteca su immobile
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n. 213520	27/04/2032	si	Ipoteca su immobile
Banca Credito Cooperativo	Mutuo ipotecario n.008 /680826	22/12/2029	si	Ipoteca su immobile
Credito Valtell.	Mutuo ipotecario n.65757	31/03/2031	si	Ipoteca su immobile
Credito Valtell.	Mutuo ipotecario n.65759	31/03/2031	si	Ipoteca su immobile
B.c.c.	Mutuo ipotecario 213139	30/06/2044	no	Ipoteca su immobile
Banco di Desio	Mutuo Ipotecario 337903	10/11/2034	si	Ipoteca su immobile

FINANZIAMENTI EFFETTUATI DA SOCI DELLA SOCIETA'

Il saldo dei debiti verso soci per finanziamenti (Prestito sociale) al 31/12/2022 è pari a euro 14.167.306

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017, n. 205.

La legge e la Banca d'Italia riconosce 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 riconosce 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 o all'indebitamento con intermediari bancari.

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

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci prioritariamente per il raggiungimento degli scopi sociali e, limitatamente alle società con più di 50 soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

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

Infatti, alla data del 31 dicembre 2021, la situazione è la seguente:

PATRIMONIO

A I Capitale sociale	13.655
B III Riserve di Rivalutazione	10.118.381

C	IV Riserva legale	477.297
D	V Riserva statutarie	1.167.641
E	VI Versamento soci in c/capitale	0
F	VI Riserva da conversione in euro	(2)
G	IX Utile di esercizio	82.271
H	Totale patrimonio netto	11.859.245
I	Limite massimo di raccolta prestito sociale (H X 3)	35.577.729

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 14.167.306, quindi inferiore al limite indicato nella lettera I della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI)

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

(Pat + Dm/l) / AI

	Patrimonio netto		11.924.832	
B)	Fondi per rischi e oneri	60.000		
C)	T.F.R.	33.084		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Debiti vs soci per finanziamenti			
4	verso banche	3.350.812		
6	acconti			
14	Altri debiti	491.162		
	Totale debiti medio/lunghi		3.841.974	
A	Totale Pat + Dm/l		15.766.806	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	6.350		
	II - Materiali	22.847.829		
	III finanziarie	1.669.582		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	0		
B	Totale AI		24.523.761	
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,64	<1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,64$ quindi < 1 .

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di un non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e impieghi della società'.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la Banca d'Italia ha stabilito che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali eccedano il triplo del patrimonio, la garanzia personale o reale finanziaria si rende obbligatoria solo per il 30 per cento dei prestiti medesimi.

In altri termini, per la Banca d'Italia è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine. Infatti, ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio risulta assolutamente irrealistico.

Per tali ragioni l'allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta, mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017, n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 dal 1° gennaio 2016 il limite è, per le cooperative edilizie di abitazione di euro € 76.163,77.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto inoltre un limite alla deducibilità degli interessi passivi corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%".

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

Segnaliamo che il debito verso i soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale) è iscritto nei debiti a breve termine e quindi non risulta rilevante ai fini della determinazione dell'indice di struttura finanziaria. Tuttavia la normativa emanata dalla Banca d'Italia e dal C.I.C.R. , rendendo obbligatoria la stipula di apposite garanzie per almeno il 30% del complesso del prestito sociale quando lo stesso eccede il triplo ma non il quintuplo del patrimonio, avalla indirettamente la riclassificazione residua di tali debiti tra quelli a medio e lungo termine . Pertanto l'indice di struttura finanziaria può essere così rideterminato:

- ammontare del prestito sociale raccolto presso i soci alla data di chiusura del presente esercizio € 14.167.306
- ammontare del patrimonio (composto come sopra esposto) alla data di chiusura del presente esercizio € 11.924.832
- debiti a medio e lungo termine € 13.759.088
- attivo immobilizzato € 24.523.761

L'indice di struttura finanziaria così rideterminato , dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato e' pari a 1,05

Considerato che la raccolta di prestito sociale della cooperativa esiste da molti anni, che da sempre l'ammontare complessivo dei prestiti sociali è variato in aumento e i prelievi sono stati sempre marginali, ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Per tali ragioni la allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione del 30 e 70 per cento della Banca d'Italia è condivisibile e ragionevole.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 3.502.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in aumento di euro 3.502.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.072.275.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.137.535.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

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

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

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Dati sull'occupazione
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Informazioni relative alle cooperative (artt. 2513, 2528, 2545, 2545-sexies C.C.)
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, esplicitato in U.L.A. è pari a 3,76. (al 31/12/2022).

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

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori, Sindaci e Revisore nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci	Revisore
Compensi	37.067	8.320	3.186

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori, sindaci e revisore, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratori, sindaci e revisore.

Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Parametri per la determinazione della prevalenza - Art.2513 c.c.

Ai sensi dell'art.2513 c.c. segnaliamo che la cooperativa, nell'esercizio chiuso al 31/12/2021, ha intrattenuto rapporti economici nei confronti dei soci tali da consentirle il rispetto delle condizioni di mutualità prevalente, avendo raggiunto i parametri previsti dal medesimo articolo.

Infatti la cooperativa, che si configura come una cooperativa edilizia ha valutato il parametro di cui alla lettera a del 1° comma dell'art.2513 c.c., giungendo alla seguente rappresentazione degli scambi mutualistici:

- i ricavi da vendite di beni o prestazioni di servizi verso i soci ammontano a € 990.040
- i ricavi da vendite di beni o prestazioni di servizi verso i terzi ammontano a € 82.235

Pertanto l'incidenza degli scambi mutualistici a favore dei soci può essere così sintetizzata e raffrontata con l'esercizio precedente:

Totale A1 verso i soci € 990.040/Totale A1 € 1.072.275 = 92,33 %

Si ribadisce pertanto che permangono le condizioni necessarie affinché la Cooperativa continui ad essere considerata a tutti gli effetti a "mutualità prevalente"; infatti

- la società ha recepito nel proprio statuto tutte quelle clausole previste per le cooperative a "mutualità prevalente" in materia di distribuzione di dividendi, di remunerazione degli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori, di divieto di distribuzione delle riserve fra i soci cooperatori nonché di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione

- le clausole suddette vengono di fatto rispettate

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Procedura di ammissione e carattere aperto della società

Nell'ammissione dei soci e nella relativa procedura si sono osservate le norme previste dalla legge e dallo statuto sociale.

In particolare, si sono adottati criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta. Si è quindi tenuto conto della potenzialità della cooperativa, delle caratteristiche dell'aspirante socio e di tutti gli altri requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dallo statuto e comunque atti a valutare la effettiva capacità dell'aspirante socio di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali.

I soci cooperatori ordinari al termine dell'esercizio sociale 2022 erano n. 954

I numero dei soci della cooperativa nel corso dell'esercizio ha subito variazioni.

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

Criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico

A norma delle disposizioni del codice civile, che richiamano ed assorbono quelle previste dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, di seguito vengono illustrati i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Lo scopo mutualistico e l'oggetto sociale della cooperativa vengono precisati dall'art. 3 del vigente statuto sociale, che di seguito si trascrive:

ART. 3 - SCOPI - La società aderisce alla Confederazione Cooperative Italiane e si propone:

1. a) di associare e raggruppare in Cooperativa coloro che intendono provvedersi l'alloggio, in conformità alle disposizioni legislative locali, da assegnare in proprietà ai soci;
2. b) l'acquisto anche a mezzo di permuta, di terreni per la costruzione di fabbricati aventi le caratteristiche stabilite dalla legislazione vigente in materia di edilizia economica e popolare, da assegnare in proprietà

- individuale o in locazione ai soci, avvalendosi di tutte le agevolazioni tributarie e finanziarie previste dalle vigenti leggi sull'edilizia popolare ed economica;
3. c) l'acquisto di fabbricati da demolire, ricostruire o ultimare al fine di raggiungere gli stessi scopi espressi al paragrafo b);
 4. d) la utilizzazione del diritto di superficie su area di proprietà di pubbliche amministrazioni o altri enti, società o privati, al fine di raggiungere gli scopi sociali;
 5. e) acquistare merci e derrate da cedere ai soci e non soci, gestire circoli ed esercizi pubblici;
 6. f) la società può compiere tutte le operazioni finanziarie utili per il suo funzionamento, comprese le aperture dei conti correnti, e l'assunzione di mutui ipotecari con contributo dello Stato e non; può concedere avalli e fidejussioni ed ogni qualsiasi altra garanzia sotto qualsivoglia forma per facilitare l'ottenimento del credito da parte dei soci, degli Enti cui la cooperativa aderisce;
 7. g) la società si riserva la facoltà di ricevere finanziamenti da parte dei soci, per raggiungere le finalità sociali;
 8. h) promuovere ed attuare la mutualità tra i soci;
 9. i) promuovere e svolgere nei locali della cooperativa ed altrove, iniziative di carattere sociale, culturale e sportivo.

I criteri seguiti sono stati quelli di assicurare il soddisfacimento delle esigenze economiche dei soci, mediante l'attivazione di scambi mutualistici determinabili sulla base dei correnti prezzi di mercato, senza fini speculativi o di lucro .

In ottemperanza a quanto previsto dalla legge indichiamo i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statuari:

- 1) Il principio mutualistico della Cooperativa consiste non solo nel carattere e nella estensione dell'impresa, che fornisce beni e servizi direttamente ai propri soci a condizioni più vantaggiose rispetto al quelle offerte dal mercato , ma anche nella natura dell'attività, che trascende gli interessi dei soci, escludendo qualsiasi intento di speculazione e ponendosi invece in relazione a finalità che sono proprie della pubblica utilità; tale prestazione di favore è rappresentata dal bene "casa"
- 2) i soci hanno effettivamente partecipato a tutte le fasi della vita sociale, a partire dal reperimento dell'area fino al conseguimento dell'alloggio
- 3) il criterio distintivo della reale attuazione dei principi della mutualità è l'instaurarsi all'interno della Cooperativa di un regime di democrazia interna che ha trovato nell'informazione dei soci sui fatti aziendali un momento particolarmente rilevante, che ha differenziato sostanzialmente la gestione della Cooperativa edilizia in genere da quella delle altre società
- 4) la società ha contribuito alla promozione ed allo sviluppo della Cooperazione destinando la somma di € 2.090,81 al Fondo per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione previsto dall'art.11 della Legge 31.01.1992 n.59.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile d'esercizio pari a € 69.693,64 nel seguente modo:

- 30% al fondo di riserva ordinaria, indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12 L. 904/77 € 20.908,09
- 3% ai fondi mutualistici (art.11L. 59/92) € 2.090,81

- residuo da destinare al fondo di riserva indivisibile ai sensi e per gli effetti di cui alla L. 904 /77 € 46.694,74

Di seguito si riportano ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Dettagli sulle rivalutazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti:

Beni materiali

	Terreni e fabbr.	Totale
Costo storico	2.922.413	2.992.413
L. 2/2009	7.194.685	7.194.685
Totale rivalutazione	10.117.098	10.117.098

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione L. 2/2009	10.117.098

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità'

Il Consiglio di Amministrazione attesta la conformità' tra quanto approvato dai soci e quanto e' stato codificato in formato XBRL.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Il Presidente