

## BILANCIO DI ESERCIZIO

### Informazioni generali sull'impresa

#### Dati anagrafici

*Denominazione:* COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.

*Sede:* Via LIBERTA' 23 SETTIMO MILANESE  
20019 MI Italia

*Capitale sociale:* 55078.76

*Capitale sociale interamente versato:* si

*Codice CCIAA:* MI

*Partita IVA:* 05673510961

*Codice fiscale:* 05673510961

*Numero REA:* 1839962

*Forma giuridica:* SOCIETA' COOPERATIVA

*Settore di attività prevalente (ATECO):* 411000

*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:*

*Denominazione della società capogruppo:*

*Paese della capogruppo:*

*Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:* A181756

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.984	4.945
Totale immobilizzazioni immateriali	16.984	4.945
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	51.512.169	50.550.718
2) impianti e macchinario	2.533	3.445
4) altri beni	18.775	21.353
Totale immobilizzazioni materiali	51.533.477	50.575.516
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	96.270	78.118
Totale partecipazioni	96.270	78.118
3) altri titoli	638.614	630.232
Totale immobilizzazioni finanziarie	734.884	708.350
Totale immobilizzazioni (B)	52.285.345	51.288.811
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	907.587	1.611.359
Totale rimanenze	907.587	1.611.359
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	771.480	539.468
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.390.378	2.207.023
Totale crediti verso clienti	2.161.858	2.746.491
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	198.481	155.093

	31-12-2022	31-12-2021
Totale crediti tributari	198.481	155.093
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.717	75.045
esigibili oltre l'esercizio successivo	583.289	486.473
Totale crediti verso altri	659.006	561.518
Totale crediti	3.019.345	3.463.102
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.454.514	2.340.018
2) assegni	-	2.000
3) danaro e valori in cassa	17.707	20.498
Totale disponibilità liquide	2.472.221	2.362.516
Totale attivo circolante (C)	6.399.153	7.436.977
D) Ratei e risconti	8.892	54.015
Totale attivo	58.693.390	58.779.803
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	55.079	53.530
III - Riserve di rivalutazione	26.009.072	26.009.072
IV - Riserva legale	9.772.440	9.653.188
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.329.944	5.063.347
Varie altre riserve	(1)	(1)
Totale altre riserve	5.329.943	5.063.346
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	727.708	397.506
Totale patrimonio netto	41.894.242	41.176.642
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	23.263	23.263
Totale fondi per rischi ed oneri	23.263	23.263
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	156.763	185.577
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		

	31-12-2022	31-12-2021
esigibili entro l'esercizio successivo	14.022.824	13.967.639
Totale debiti verso soci per finanziamenti	14.022.824	13.967.639
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	135.567	211.254
esigibili oltre l'esercizio successivo	816.521	1.443.404
Totale debiti verso banche	952.088	1.654.658
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.918	2.901
Totale acconti	4.918	2.901
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.022.817	1.053.717
Totale debiti verso fornitori	1.022.817	1.053.717
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.279	67.069
Totale debiti tributari	44.279	67.069
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.259	9.454
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.259	9.454
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	128.425	221.359
esigibili oltre l'esercizio successivo	434.458	414.747
Totale altri debiti	562.883	636.106
Totale debiti	16.616.068	17.391.544
E) Ratei e risconti	3.054	2.777
Totale passivo	58.693.390	58.779.803

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.864.547	2.594.677

	31-12-2022	31-12-2021
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(703.772)	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	440.975	364.287
Totale altri ricavi e proventi	440.975	364.287
Totale valore della produzione	3.601.750	2.958.964
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.122	4.704
7) per servizi	2.081.065	1.729.864
8) per godimento di beni di terzi	287	82
9) per il personale		
a) salari e stipendi	152.421	171.360
b) oneri sociali	36.591	50.277
c) trattamento di fine rapporto	27.474	18.967
e) altri costi	6.821	7.043
Totale costi per il personale	223.307	247.647
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.085	2.128
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	71.030	72.462
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	80.060	137.463
Totale ammortamenti e svalutazioni	154.175	212.053
14) oneri diversi di gestione	249.123	175.505
Totale costi della produzione	2.714.079	2.369.855
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	887.671	589.109
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	128	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	244
d) proventi diversi dai precedenti		

	31-12-2022	31-12-2021
altri	4.322	4.819
Totale proventi diversi dai precedenti	4.322	4.819
Totale altri proventi finanziari	4.450	5.063
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	164.902	168.942
Totale interessi e altri oneri finanziari	164.902	168.942
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(160.452)	(163.879)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	8.382	9.943
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	2.019
Totale rivalutazioni	8.382	11.962
19) svalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	98	-
Totale svalutazioni	98	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	8.284	11.962
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	735.503	437.192
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	7.795	39.686
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.795	39.686
21) Utile (perdita) dell'esercizio	727.708	397.506

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12- 2022	31-12- 2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	727.708	397.506
Imposte sul reddito	7.795	39.686
Interessi passivi/(attivi)	160.451	163.879
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	895.954	601.071
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	27.474	18.967
Ammortamenti delle immobilizzazioni	74.115	74.590
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(8.284)	(11.962)
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	93.305	81.595
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	989.259	682.666
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	703.772	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	584.633	2.084.600
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(28.883)	(23.699)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	45.123	(45.601)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	277	(616)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(85.004)	(653.282)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.219.918	1.361.402
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.209.177	2.044.068
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(160.451)	(163.879)

	31-12-2022	31-12-2021
(Imposte sul reddito pagate)	(30.585)	(14.021)
(Utilizzo dei fondi)	(48.004)	10.719
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(239.040)	(167.181)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.970.137	1.876.887
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.028.991)	(189.010)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(15.124)	(2.425)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(26.534)	(6.280)
Disinvestimenti	-	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(77.105)	(65.554)
Disinvestimenti	-	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.147.754)	(263.269)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(75.687)	6.048
Accensione finanziamenti	0	-
(Rimborso finanziamenti)	(626.883)	(1.242.017)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.549	1.354
(Rimborso di capitale)	0	(17.408)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(11.657)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(712.678)	(1.252.023)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	109.705	361.595
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.340.018	1.977.497



	31-12-2022	31-12-2021
Assegni	2.000	-
Danaro e valori in cassa	20.498	23.424
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.362.516	2.000.921
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.454.514	2.340.018
Assegni	-	2.000
Danaro e valori in cassa	17.707	20.498
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.472.221	2.362.516

## 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.

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.

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 e 2425 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 Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del C.C. e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del C.C. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, 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.

In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che NON sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge, né compensazioni previste dagli OIC.

### ***Continuità aziendale - valutazione delle poste di bilancio***

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenuto conto del contesto economico-finanziario in cui la società opera.

### **Adeguato assetto amministrativo e contabile**

Con l'entrata in vigore il 15/07/2022 del D.Lgs 17/06/2022 n, 83, che ha modificato il D.Lgs 14/2019 (Codice della crisi d'impresa), gli amministratori sono tenuti ad adottare un assetto organizzativo e contabile adeguato alla natura e dimensione dell'impresa (art. 2086 c.c.) e a darne una ampia informativa. A tale proposito gli amministratori nella relazione sulla gestione hanno dedicato un capitolo specifico all'adeguato assetto amministrativo finalizzato alla rilevazione degli indici di allerta al fine di prevenire potenziali crisi d'impresa.

### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

### **Cambiamenti di principi contabili**

I principi contabili adottati sono quelli nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e sono immutati rispetto agli esercizi precedenti,

### **Correzione di errori rilevanti**

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti, che hanno comportato l'applicazione del principio contabile n. 29

### **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Tutte le poste del presente bilancio sono comparabili con quelle dell'anno precedente. Non è stato necessario apportare adattamenti. Non vi sono problematiche di comparabilità e adattamento.

### **Criteri di valutazione applicati**

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C.. 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).

### **Sospensione ammortamenti civilistici esercizio 2022**

Si evidenzia che la società non si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020, estesa anche per l'esercizio 2022 dall'art. 5-bis, c. 1, lett. a), D.L. 4/2022, convertito, con modificazioni, dalla L. 25/2022, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C.,

### **Altre informazioni**

Conversioni in valuta estera

Tutti i valori sono espressi in euro, e non hanno richiesto operazioni di conversine.

### **Nota integrativa, attivo**

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo);
- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili).

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 16.984.

I beni immateriali, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

### **Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni immateriali**

La cooperativa non ha ricevuto contributi pubblici relativi ad immobilizzazioni immateriali.

### **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 che, per i costi pluriennali, non è 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.

### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo. Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

### **Concessioni, licenze, marchi e diritti simili**

I costi patrimonializzati come "Licenze" riguardano l'ottenimento di autorizzazioni con le quali viene consentito alla società l'esercizio di attività regolamentate.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.4, per euro 16.984 e sono ammortizzati in quote costanti come segue:

- le concessioni e le licenze in n.5 anni, che rappresenta il periodo di residua possibilità di utilizzazione.

Oneri accessori su finanziamenti

Non presenti nel bilancio.

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

##### B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2022	16.984
Saldo al 31/12/2021	4.945
Variazioni	12.039

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

	Costi di impianto e di ampliam.	Conce., licenze, marchi e diritti simili	Totale imm. Imm.
Valore di inizio esercizio			
Costo	108.826	17.524	126.350
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	12.579	121.405
Valore di bilancio	-	4.945	4.945
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	15.124	15.124
Ammortamento dell'esercizio	-	3.085	3.085
Totale variazioni	-	12.039	12.039
Valore di fine esercizio			
Costo	108.826	32.648	141.474
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	15.664	124.490
Valore di bilancio	-	16.984	16.984

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

#### **Immobilizzazioni materiali**

##### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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 51.533.477, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni;
- 5) immobilizzazioni in corso e acconti.

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.

#### **Rilevazione al trasferimento proprietà**

Le immobilizzazioni materiali sono state rilevate inizialmente alla data in cui è avvenuto il trasferimento della proprietà, in coincidenza con la data di trasferimento dei rischi e benefici relativi al bene acquisito.

#### **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 e 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, costituiti da unità immobiliari a destinazione fabbricati non strumentali abitativi assegnati ai soci, gli stessi non sono ammortizzati in quanto le costanti manutenzioni ne prolungano la vita utile.

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%
Impianti e macchinari	
Impianti Generici	12%
Impianti Specifici	15%
Impianti Specifici ad alto contenuto tecnologico	
Attrezzature industriali e commerciali	
Attrezzatura varia e minuta	20%

Altri beni	10%
Mobili e macchine ufficio	20%
Macchine ufficio elettroniche e computer	

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. Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

### Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

#### B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2022	51.533.477
Saldo al 31/12/2021	50.575.516
Variazioni	957.961

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B.II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	51.738.138	319.843	16.831	230.929	52.305.741
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.187.420	316.399	16.831	209.575	1.730.225
Valore di bilancio	50.550.718	3.445	-	21.353	50.575.516
Variazioni nell'esercizio					

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Incrementi per acquisizioni	1.026.041	-	-	2.950	1.028.991
Ammortamento dell'esercizio	64.590	912	-	5.528	71.030
Totale variazioni	961.451	(912)	-	(2.578)	957.961
Valore di fine esercizio					
Costo	52.764.179	319.843	16.831	233.879	53.334.732
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.252.010	317.311	16.831	215.103	1.801.255
Valore di bilancio	51.512.169	2.533	-	18.775	51.533.477

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

**B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

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

Saldo al 31/12/2022	734.884
Saldo al 31/12/2021	708.350
Variazioni	26.534

Esse risultano composte da partecipazioni e titoli.

**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**



## Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 96.270, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

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.

I titoli immobilizzati sono stati iscritti alla voce B.III.3 dell'Attivo per euro 638.614.

L'art. 2426 c. 1 n.1) C.C. dispone che le immobilizzazioni rappresentate da titoli siano rilevate in bilancio con il criterio del costo ammortizzato.

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

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alle voci 1) Partecipazioni e 3) Altri titoli.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	108.597	108.597	630.232
Svalutazioni	30.478	30.478	-
Valore di bilancio	78.118	78.118	630.232
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	18.250	18.250	8.382
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	98	98	-
Totale variazioni	18.152	18.152	8.382
Valore di fine esercizio			
Costo	126.749	126.749	638.614
Svalutazioni	30.478	30.478	-
Valore di bilancio	96.270	96.270	638.614

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La Cooperativa non detiene crediti immobilizzati.

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

### **Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate**

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

### **Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La Cooperativa non detiene crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

### **Attivo circolante**

Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

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

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- 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 6.399.153. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -1.037.824.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

### **Rimanenze**

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita valutati secondo i seguenti criteri:

#### **Rimanenze valutate in base al valore di assegnazione**

Intervento di Settimo Milanese- frazione villaggio Cavour in via San Martino, composto da n.3 unità immobiliari valutate in base ai valori previsti dalla convenzione in essere con il Comune di Settimo Milanese.

#### **Intervento di Cornaredo, composto da n.1 unità immobiliari.**

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I" per un importo complessivo di 907.587.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2022 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	1.611.359	(703.772)	907.587
Totale rimanenze	1.611.359	(703.772)	907.587

Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-quater) verso altri

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

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

#### **Crediti commerciali**

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati 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 31.834.

Crediti vs. imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti  
Non presenti.

Credito d'imposta ricerca e sviluppo  
Non presenti.

Superbonus e altre detrazioni fiscali per interventi edilizi delle imprese (OIC – Comunicazioni sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali)  
Non presente per l'esercizio in corso.

Credito d'imposta beni strumentali  
Non presente.

#### **Crediti v/altri**

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

#### **Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 3.019.345.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.746.491	(584.633)	2.161.858	771.480	1.390.378
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	155.093	43.388	198.481	198.481	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	561.518	97.488	659.006	75.717	583.289
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.463.102</b>	<b>(443.757)</b>	<b>3.019.345</b>	<b>1.045.678</b>	<b>1.973.667</b>

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 659.006.

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Acconti a fornitori	365
Crediti diversi	352
Credito v/Giemme	75.000

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	37.556
Crediti verso Circoli Uniti	16.434
Crediti verso Settimo Borgo	529.298

### **Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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 2.472.221, 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.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.340.018	114.496	2.454.514
Assegni	2.000	(2.000)	-
Denaro e altri valori in cassa	20.498	(2.791)	17.707
Totale disponibilità liquide	2.362.516	109.705	2.472.221

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 8.892.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	2.625	2.625
Risconti attivi	54.015	(47.748)	6.267
Totale ratei e risconti attivi	54.015	(45.123)	8.892

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

Risconti attivi	31/12/2022	31/12/2021
Risconti attivi su assicurazioni	0	47.922
Risconti attivi Sigma Milano srl	554	560
Risconti attivi contributo biennale	0	1.963
Risconti attivi Xerox Rental services	252	249
Risconti attivi spese legali Studio Cerza & Fiamingo	2.229	1.813
Risconti attivi Sdg srl	160	202
Risconti attivi Caleffi spa	1.012	1.012
Risconti attivi Sicli srl	123	293
Risconti attivi Garaventa Lift	99	0
Risconti attivi Grenke Locazione srl	1.839	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.267</b>	<b>54.015</b>
Ratei attivi	31/12/2022	31/12/2021
Ratei attivi condominio via Pertini	2.625	0
<b>Totale</b>	<b>2.625</b>	<b>0</b>

Durata ratei e risconti attivi

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti attivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei attivi	2.625		
Risconti attivi	6.267		

### Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

### Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 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

II – Riserva da soprapprezzo delle azioni

- III – Riserve di rivalutazione
- IV – Riserva legale
- V – Riserve statutarie
- VI – Altre riserve, distintamente indicate
- VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
- VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
- IX – Utile (perdita) dell'esercizio
- Perdita ripianata
- X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 41.894.242 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 717.600.

Tutte le riserve, per precisa disposizione statutaria e nel rispetto dei requisiti mutualistici sono indivisibili tra i soci, sia durante la vita della società che in caso di eventuale scioglimento.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 4 C.C..

	Valore di inizio esercizio	Destinazione e del risultato dell'esercizio o precedente	Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Ricl.		
Capitale	53.530	-	2.053	504	-		55.079
Riserve di rivalutazione	26.009.072	-	-	-	-		26.009.072
Riserva legale	9.653.188	119.252	-	-	-		9.772.440
Altre riserve							
Riserva straordinaria	5.063.347	278.254	268	-	(11.925)		5.329.944
Varie altre riserve	(1)	-	-	-	-		(1)
Totale altre riserve	5.063.346	278.254	268	-	(11.925)		5.329.943
Utile (perdita) dell'esercizio	397.506	(397.506)	-	-	-	727.708	727.708

	Valore di inizio esercizio	Destinazioni e del risultato dell'esercizio o precedente	Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Ricl.		
Totale patrimonio netto	41.176.642	0	2.321	504	(11.925)	727.708	41.894.242

L'art. 3. c. 5-quinquiesdecies del D.L. 228/2021, convertito dalla L. 15/2022 ha esteso la possibilità prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020, in deroga all'art. 2426, primo comma, n. 2, C.C., di sospendere per l'anno 2022 il processo di ammortamento in risposta agli effetti economici negativi prodotti dall'evento pandemico Covid-19.

La società non si è avvalsa della suddetta facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento.

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	55.079			-
Riserve di rivalutazione	26.009.072	di capitale	B	26.009.072
Riserva legale	9.772.440	accantonamento utili	B	9.772.440
Altre riserve				
Riserva straordinaria	5.329.944	accantonamento utili	B	5.329.944
Varie altre riserve	(1)			-
Totale altre riserve	5.329.943			5.329.944
Totale	41.166.534			41.111.456



	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Residua quota distribuibile				41.111.456

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

### **Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

### **Riserva da arrotondamento all'unità di euro**

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 è stata iscritta una Riserva da arrotondamento pari a euro -1. Non essendo esplicitamente contemplata dalla tassonomia XBRL relativa allo Stato patrimoniale, detta riserva è stata inserita nella sotto-voce Varie altre riserve.

Sospensione ammortamenti 2022: riflessi sul risultato d'esercizio

La società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento da imputare a Conto economico per l'esercizio 2022, a norma dell'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 104/2020 conv. dalla Legge n. 126/2020, estesa dall'art. 5-bis, c. 1, lett. a), D.L. 4/2022 conv. dalla L. 25/2022.

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	23.263	23.263
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	0	0
Valore di fine esercizio	23.263	23.263

#### Composizione della voce Altri fondi

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 7 C.C., nella seguente tabella è fornita la composizione della voce "Altri fondi":

Altri fondi	31/12/2022	31/12/2021
Fondo rischi alloggi via di Vittorio 43	23.263	23.263
Totale	23.263	23.263

#### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

##### Trattamento fine rapporto

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.

Si evidenziano:

- a. nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 156.763.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 27.474. 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.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	185.577
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	27.474
Utilizzo nell'esercizio	53.971
Altre variazioni	(2.317)
Totale variazioni	(28.814)
Valore di fine esercizio	156.763

Negli utilizzi sono esposti gli importi della passività ai dipendenti a seguito delle dimissioni di due dipendenti.

#### Debiti

##### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione di detti debiti al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

#### Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 1.022.817, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

#### Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

#### Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

Descrizione	Importo
Debiti v/ass. Pertini	651
Deposito ex soci infruttiferi	74.385
Debiti verso soci futura vendita	30.152
Debiti verso soci appalto Cornaredo	22.732
Debiti per interessi deposito cauzionale G22	345
Altri debiti entro 12 mesi	160
Debiti verso soci per contatori	5.753
Debiti verso soci per deposito box	428.705
Totale	562.883

#### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 16.616.068.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

	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	13.967.639	55.185	14.022.824	14.022.824	-	-
Debiti verso banche	1.654.658	(702.570)	952.088	135.567	816.521	103.662
Acconti	2.901	2.017	4.918	4.918	-	-
Debiti verso fornitori	1.053.717	(30.900)	1.022.817	1.022.817	-	-
Debiti tributari	67.069	(22.790)	44.279	44.279	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.454	(3.195)	6.259	6.259	-	-
Altri debiti	636.106	(73.223)	562.883	128.425	434.458	-
<b>Totale debiti</b>	<b>17.391.544</b>	<b>(775.476)</b>	<b>16.616.068</b>	<b>15.365.089</b>	<b>1.250.979</b>	<b>103.662</b>

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., nel prospetto è stato indicato, distintamente per ciascuna voce l'ammontare dei debiti di durata residua superiore a cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

#### DEBITI ESISTENTI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ULTIMO ESERCIZIO PRECEDENTE QUELLO DI PRIMA APPLICAZIONE DEL D. LGS. 139/2015

Si precisa che, con riguardo ai soli debiti iscritti nel bilancio dell'ultimo esercizio anteriore a quello di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015, si è usufruito della disposizione transitoria per effetto della quale la società ha continuato a valutarli al valore nominale, non applicando in tal modo il criterio del costo ammortizzato.

#### Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c.1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali risultano essere i seguenti:

- debiti verso banche per mutui per euro 952.088.

	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	-	-	14.022.824	14.022.824
Debiti verso banche	952.088	952.088	-	952.088
Acconti	-	-	4.918	4.918
Debiti verso fornitori	-	-	1.022.817	1.022.817
Debiti tributari	-	-	44.279	44.279
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	6.259	6.259
Altri debiti	-	-	562.883	562.883
<b>Totale debiti</b>	<b>952.088</b>	<b>952.088</b>	<b>15.663.980</b>	<b>16.616.068</b>

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata	Modalità di rimborso
Intesa San Paolo	Mutuo ipotecario	15 anni: settembre 2028	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	mensile
Bper Banca	Mutuo ipotecario	20 anni: luglio 2028	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	trimestrale

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

#### **Finanziamenti effettuati da soci della società**

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

Alla voce D.3 del passivo sono iscritti i finanziamenti ricevuti:

- dai soci per complessivi euro 14.022.824.

In ordine alla qualifica dei finanziamenti ricevuti dai soci si evidenzia che la legge di bilancio 2018 (Legge n. 205/2017 art. 1 c. 239) ha stabilito testualmente, quale interpretazione autentica, che "L'articolo 2467 del codice civile non si applica alle somme versate dai soci alle cooperative a titolo di prestito sociale." Pertanto tali finanziamenti non sono postergati rispetto agli altri crediti.

In ottemperanza al Comunicato della Banca d'Italia (G.U. n.289 del 12/12/94) - testo coordinato con le istruzioni di vigilanza per le banche n. 229 del 21 aprile 1999 – titolo IX capitolo 2 sez. V - Raccolta del prestito dei soggetti diversi dalle banche nella versione vigente - si specifica che la raccolta del prestito dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento dei fini sociali, è attuata

nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione, inoltre è rispettato anche il rapporto tra capitale netto ed entità della raccolta. Tale rapporto infatti non eccede il triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

DESCRIZIONE	VALORE
a) patrimonio netto dell'ultimo bilancio	41.176.643
b) prestito sociale alla data del 31/12/2022	14.022.824
c) rapporto CICR (b/a)	0,34

### Rapporto tra raccolta del prestito sociale e liquidità

Con riferimento alle linee guida diramate da Legacoop, in ordine alla corretta gestione della raccolta del prestito sociale presso i soci, si evidenzia nel prospetto sottostante il rapporto tra raccolta e liquidità.

A tale proposito, al fine di una sempre più puntuale tutela dei soci risparmiatori, si osserva che a tale importante parametro è necessario aggiungere anche il valore degli immobili sociali realizzati con la raccolta, quale fonte interna di autofinanziamento. Tale situazione di solidità trova un suo puntuale riscontro negli indici di bilancio, questi ultimi riportati nella relazione sulla gestione degli amministratori.

Nel rapporto si è tenuto conto delle sole disponibilità liquide, dei titoli e dei crediti verso clienti entro l'esercizio, in quanto di facile smobilizzo.

DESCRIZIONE	31/12/2022
RISPARMIO SOCIALE	14.022.824
Disponibilità liquide	2.472.221
titoli	638.614
Crediti	771.480
Totale Disponibilità	3.882.315
INCIDENZA	27,69%

Il finanziamento ricevuto dai soci è fruttifero di interessi, il cui tasso è determinato dal Consiglio di Amministrazione.

L'obbligo di informativa ai soci

Il provvedimento della Banca d'Italia sopraccitato impone agli amministratori di indicare in nota integrativa le seguenti informazioni:

- L'ammontare della raccolta presso soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- Qualora la società raccolga presso soci un ammontare superiore a tre volte il patrimonio, l'indicazione del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia) e del tipo di garanzia, nonché il valore di mercato aggiornato delle garanzie reali finanziarie;
- Ove non sia redatto il bilancio consolidato, un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate; Un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia:  $(Pat + Dm/I)/AI$ , accompagnato dalla seguente dicitura:

“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 ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria.”

- In ottemperanza a tali disposizione si evidenzia che: La raccolta del prestito della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop. ammonta al 31 dicembre 2022 a € 14.022.824. Tale importo è nettamente inferiore al limite imposta dalla Banca d'Italia di tre volte il patrimonio netto.

- La raccolta del prestito attuata dalla Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop., non superando il limite quantitativo consentito, non è garantito da garanzie di terzi;

- La Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop. non fa parte di un gruppo societario, con la conseguenza che non redige il bilancio consolidato;

- L'indice di struttura è inferiore a 1. (0,84).“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 ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria.”

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici
CN cap. netto + PF pass. fisse	43.325.247	
AF attività fisse immobilizzate	51.550.462	0,84

Il finanziamento ricevuto dai soci è fruttifero di interessi ai seguenti tassi:

scaglioni da	scaglioni a	tasso lordo	tasso netto
0,00	500,00	0,00%	0,00%
0,00	36.150,00	0,80%	0,59%
0,00	76.163,77	1,00%	0,74%

Moratoria mutui

Nell'esercizio 2022 non ci sono state rate sospese.

Ratei e risconti passivi

#### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" 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 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 passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 3.054.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	2.533	521	3.054
Risconti passivi	244	(244)	-
Totale ratei e risconti passivi	2.777	277	3.054

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione della voce “Ratei e risconti passivi” è analizzata mediante i seguenti prospetti:

Risconti passivi	31/12/2022	31/12/2021
Fatture via Pertini	0	244
Totale	0	244
Ratei passivi	31/12/2022	31/12/2021
Ratei passivi su interessi mutuo S.Martino	1.171	611
Ratei passivi su interessi mutuo Cornaredo	0	162
Ratei passivi su interessi mutuo via Libertà 72	1.767	1.452
Ratei passivi Consici Informatica srl	117	308
Totale	3.054	2.533

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti passivi aventi durata entro ed oltre l’esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	3.054		
Risconti passivi	0		

Nota integrativa, conto economico

#### Introduzione

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

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 3.864.547.

I ricavi non finanziari, riguardanti l’attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 440.974.

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

In relazione a quanto richiesto dall’art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente una sola attività.

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all’art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia.



Contributi c/impianti

La Cooperativa non ha percepito contributi in conto impianti.

### **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 2.714.079.

Costi: effetti crisi materie prime/energia

Si dà evidenza del fatto che per l'esercizio in commento i costi di produzione, con particolare riferimento alle materie prime, ai costi di trasporto e ai costi dell'energia, sono risultati molto superiori rispetto a quelli del precedente esercizio.

### **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.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 12 C.C., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, degli interessi ed oneri finanziari iscritti alla voce C.17 di Conto economico.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	35.034
Altri	129.868
Totale	164.902

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce di Conto economico D.18 "Rivalutazioni" comprende:

- la plusvalenza su titoli.

La voce di Conto economico D.19 "Svalutazioni" comprende:

- la svalutazione su titoli.

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

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nella voce A. del Conto economico ricavi relativi:

- ad un picco non ripetibile nelle vendite
- alla cessione di un'attività immobilizzata
- ad un'operazione di ristrutturazione aziendale
- ad un'operazione straordinaria (cessione, conferimento di azienda o di rami d'azienda, ecc.).

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nella voce B/C del Conto economico costi relativi:

- ad un picco non ripetibile negli acquisti
- alla cessione di un'attività immobilizzata
- ad un'operazione di ristrutturazione aziendale
- ad un'operazione straordinaria (cessione, conferimento di azienda o di rami d'azienda, ecc.).

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono state rilevate in quanto non sono presenti, nell'esercizio in corso, differenze temporanee deducibili.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Le imposte correnti imputate a bilancio alla voce 20 a) per complessivi euro 7.795 non risentono della mancata imputazione a Conto economico degli ammortamenti.

I crediti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale, accolgono, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, le imposte contabilizzate in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 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, rendiconto finanziario**

Il rendiconto permette di valutare:

- a. le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- b. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- c. la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari

rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio, l'utile (o la perdita) prima delle imposte, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

### **Commento al rendiconto finanziario 2022**

In estrema sintesi il rendiconto finanziario 2022, realizzato con il metodo indiretto secondo la direttiva dell' Organismo Italiano di Contabilità (OIC 10), mette in evidenza una gestione finanziaria della Cooperativa equilibrata, ancorché in presenza di un aumento della liquidità complessiva di euro 109.705.

In tale contesto la liquidità (euro 3.110.834) è oggetto di un attento monitoraggio da parte del Consiglio di Amministrazione.

Composizione della liquidità	Valori
Disponibilità liquide	2.472.221
Titoli	638.614
Totale	3.110.834

Il rendiconto finanziario evidenzia le seguenti attività:

- attività corrente che ha generato risorse per euro 1.970.137;
- attività d'investimento ha assorbito risorse per euro 1.147.754;
- attività finanziaria ha assorbito risorse per euro 712.678.

### **Nota integrativa, 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 dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Titoli emessi dalla società
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (ivi inclusi eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio art. 2427 c.1 6-bis C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento
- Informazioni relative alle cooperative
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

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
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

#### Dati sull'occupazione

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

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

#### Rapporti di collaborazione organizzata dal committente

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati, sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente, disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci 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:

	Sindaci
Compensi	21.000

#### *Compensi*

I compensi spettanti ai sindaci sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci.

#### *Anticipazioni, crediti, garanzie*

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)

I corrispettivi corrisposti alla società di revisione per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	34.259
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>34.259</b>

### Composizione del capitale sociale -

Il capitale sociale, pari a euro 55.079, è rappresentato da 3.135 quote sociali. La Cooperativa non ha emesso alcuno strumento finanziario sia partecipativo che di debito.

### Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.

Il Consiglio di amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dalla statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

Titoli emessi dalla società

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 18 C.C.)

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori similari.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni e garanzie

Gli impegni e le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale sono i seguenti:

DESCRIZIONE	VALORI
<b>FIDEIUSSIONI RICEVUTE DA TERZI</b>	
fideiussione a ns. fav. Locazione Nuova Discount - IN'S scad. 31/12/2026	17.500
<b>LOCAZIONI CON PATTO FUTURA VENDIATA VINC.</b>	
locazioni con patto futura vendita	1.341.056
<b>ISCRIZIONI IPOTECARIE</b>	
Mutuo immobili futura vendita	3.308.792
Mutuo alloggi via Libertà 72 Patria el Lav. (Unipol Banca)	2.000.000
Fidejussione mutuo Settmo Borgo	1.800.000
<b>Totale Ipoteche</b>	<b>7.108.792</b>

Passività potenziali

Le passività potenziali rappresentano passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente in quanto si risolveranno in futuro, il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

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

Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

#### **Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)**

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

#### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

#### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C.C.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Fatti successivi recepiti nei valori di bilancio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono manifestati eventi per i quali sono stati modificati i valori di bilancio.

Fatti successivi non recepiti nei valori di bilancio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono manifestati eventi che hanno richiesto la variazione dei valori di bilancio.

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

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

#### **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Informazioni relative alle cooperative

### Cooperative a mutualità prevalente

Si informa che per l'esercizio oggetto del presente bilancio è soddisfatto il requisito della mutualità prevalente in quanto il rapporto di scambio mutualistico intrattenuto con i soci supera lo scambio con i terzi, infatti:

### Cooperative di consumo/utenza

I ricavi delle vendite e delle prestazioni realizzati nei confronti dei soci ammontano a 3.143.235 e costituiscono l'81,34% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni complessivamente realizzati.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	ricavi verso soci 2022	ricavi verso non soci 2022	valore 2022
canone godimento alloggi - box	1.250.046	0	1.250.046
recupero spese ordinarie	1.793.016	0	1.793.016
recupero spese varie da soci indivisa	300	0	300
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	11.262	0	11.262
recupero spese Straordinarie abitativi	7.700	0	7.700
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41	0	8.176	8.176
Ricavi per cessione immobile	0	692.745	692.745
ricavi per interessi pre-finanziamento	0	115	115
ricavi gest.sp.cond.San Martino	76.479	0	76.479
recupero spese varie da soci Divisa	4.432	0	4.432
ricavi per servizi	0	7.869	7.869
recupero spese cond.via Pertini	0	12.406	12.406
totale A1	3.143.235	721.311	3.864.546
Percentuale	81,34	18,66	

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

Comma 125-bis – Nessun vantaggio economico “non generale” ricevuto

Si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, alla società non sono stati effettivamente erogati sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria da pubbliche amministrazioni e da soggetti di cui al c. 125-bis dell'art. 1 della L. 124/2017.

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

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 727.708 , come segue:

- 30% a riserva legale indivisibile € 218.312;
- 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) € 21.831;
- il restante a riserva ordinaria indivisibile € 487.564.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche 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.

#### Elenco rivalutazioni effettuate

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 fabbricati	Immobili non strumentali	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni materiali
Costo storico	21.537.682	0	0	0	0
Riv. ante 90	10.496.601	0	0	0	0
L. 408/90	0	0	0	0	0
L. 413/91	0	0	0	0	0
L. 342/00	0	0	0	0	0
L. 448/01	0	0	0	0	0
L. 350/03	0	0	0	0	0
L. 266/05	0	0	0	0	0
D.L. 185/08	15.512.470	0			
L. 147/13	0	0	0	0	0
L. 208/15	0	0	0	0	0
L. 232/16	0	0	0	0	0
L. 145/18	0	0	0	0	0
L. 160/19	0	0	0	0	0
L. 40/20	0	0	0	0	0
L. 126/20	0	0	0	0	0
R. Econ.	0	0	0	0	0
<b>Totale Rival.</b>	<b>26.009.072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2022

Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:

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 ex legge n.72/1983	99.276
Riserva da rivalutazione ex legge n.576/1975	139.344
Riserva da rivalutazione D.L. 74/1952	10.257.981
Riserva da rivalutazione D.L. 158/2008	15.512.470



**Riserve incorporate nel capitale sociale**

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c.2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

*Cooperativa di Abitanti  
Settimo Milanese Soc. Coop.va*

**COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.**

*Sede in SETTIMO MILANESE, VIA LIBERTA' 23*

*Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961*

*Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO*

*Nr. R.E.A. 1839962*

*Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756*

*Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione*

*Esercizio 2022*

## **Cari Soci,**

anche quest'anno la nostra relazione, in ottemperanza all'articolo 2428 del C.C., come modificato dal D.Lgs. 32/07, presenta un'analisi puntuale e articolata della gestione nonché una struttura suddivisa nei seguenti

### **Capitoli:**

1. Parte generale
2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato;
  - Scenari di mercato e posizionamento;
  - Investimenti e attività mutualistica;
  - Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e reddituali;
3. Adeguato assetto amministrativo e contabile;
- 3.a Informazioni sui principali rischi ed incertezze;
4. Attività di ricerca e sviluppo
5. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;
6. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti
7. Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;
8. La mutualità prevalente;
9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 2. n. 6bis)
10. Parte generale ed andamento della gestione;
11. Fatti di rilievo dell'esercizio;
12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;
13. Evoluzione prevedibile della gestione;
14. Determinazione in ordine all'ammissione a socio art. 2528 5° comma;
15. Sedi secondarie;
16. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale;
17. Altre informazioni;
18. Conclusioni e proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

### **1. Parte generale**

Il Bilancio della Cooperativa al 31.12.2022 che sottoponiamo alla Vostra attenzione in ottemperanza all'art.2364 del c.c. presenta un risultato mutualistico positivo di Euro **727.708**, che risente di svalutazioni pari a €. 80.060. = (Svalutazione crediti)

L'utile di esercizio consente l'incremento del Patrimonio netto che risulta essere di Euro 41.894.242, un valore nettamente inferiore a quello di perizia.

La gestione mutualistica della cooperativa è ampiamente positiva, e denota l'andamento stabile dell'attività tipica della società, che come vedremo meglio nei capitoli successivi, è incentrata esclusivamente a soddisfare le esigenze abitative dei soci.

### **Lo scenario generale.**

Il contesto generale in cui si realizza il nostro bilancio riflette ancora una volta di grande incertezza e di difficoltà. Il 2022 sarà ricordato per la sua complessità e gli avvenimenti che hanno influenzato la situazione politica e l'economia a livello globale.

In primo luogo, la grave crisi internazionale, che vede la guerra ai confini europei e una crescente emergenza umanitarie e ambientale, rendendo la situazione più critica per tutti. Dalla fase di ripresa post pandemica, in cui diversi indicatori economici erano tornati positivi e facevano presagire ad una decisa crescita, siamo stati catapultati nel conflitto Russia Ucraina che ha complicato lo scenario internazionale. Si sperava che la follia dell'aggressione all'Ucraina

da parte della Russia si potesse fermare, che la guerra lasciasse il posto alla PACE e che un libero e democratico paese potesse avviarsi alla ricostruzione. Invece tutto ciò non si è realizzato anzi la guerra non solo continua a portare morte e distruzione di intere città e di persone, ma sta portando alla più grande crisi economica e sociale del nostro pianeta.

Difatti nel 2022 la crisi tra UCRAINA E RUSSIA, non semplice e non facile, ha alimentando la tensione sul mercato energetico e di conseguenza sulla dinamica dei prezzi delle materie prime, specie petrolio e gas naturale, che vengono presi come riferimento per i cambiamenti dei prezzi dell'energia. Si pensi che dall'inizio del 2019 a fine novembre 2022 il prezzo del gas naturale è cresciuto del 392%.

La grande incertezza economica e il considerevole aumento dei prezzi hanno avuto come prima conseguenza un deciso cambio di rotta nella politica monetaria delle maggiori banche centrali, il cui primo effetto è stato l'aumento del tasso di interesse di riferimento. L'aumento del tasso di riferimento rende più onerosi gli investimenti, i mutui e influenza la domanda di beni e servizi da parte dei consumatori, rallentando l'attività economica.

Se a tutto ciò si aggiunge l'elevata inflazione, ai massimi dagli anni "80, che fa cadere i suoi effetti sui prezzi al dettaglio e di conseguenza sui redditi delle famiglie, diventa più che comprensibile la preoccupazione dei nostri Soci a sostenere il pagamento delle bollette dei consumi di energia. Difficoltà che oltre ad erodere il potere d'acquisto e il valore dei risparmi, generano povertà e disuguaglianze.

Nonostante i massicci interventi dei governi per contenere i costi di energia e gas questi sono ancora insufficienti e servono nuovi provvedimenti soprattutto per le famiglie a basso reddito che fanno fatica a contenere i costi. Se a ciò non si accompagna provvedimenti e politiche a sostegno delle povertà e delle fragilità, soprattutto per giovani e per le donne, tutto diventa più difficile. Servirebbe un nuovo modello di sviluppo, economico e sociale, sia in Italia come in Europa.

Ai problemi energetici si lega il problema della casa che era scomparso dall'agenda pubblica riproponendosi all'attenzione degli osservatori e delle politiche. Sono emersi all'attenzione, da un lato, l'esistenza di una vasta area di disagio abitativo grave escluso tanto dal mercato che da un'offerta di abitazioni pubbliche. Dall'altro, il delinearsi di una domanda nuova di qualità dell'abitare, indotta dalla mutabilità delle esigenze della vita contemporanea, che alla fruizione della casa, include situazioni che siano in grado di favorire servizi, opportunità relazionali e luoghi associativi. Nonché di costi per quelle fasce di persone che non sono in grado di acquistare una casa e che con il loro reddito sono in difficoltà a pagare un affitto.

Argomenti che sollecita a nuovi ed innovativi modelli di sviluppo, di convivenza attraverso i diversi piani dell'agire che mette assieme bisogni e aspirazioni, opportunità e dignità. Preservando però sempre i principi mutualistici, riscoprendo il vecchio, ma sempre attuale, concetto di scambio mutualistico e di socio cooperatore.

In tale contesto va rivista la missione mutualistica delle società cooperative, e in particolare delle cooperative edilizie di abitazione. A tale proposito è necessario osservare come nel tempo il contesto sociale sia mutato, è sempre più difficile trovare modelli di riferimento per il futuro, le cooperative a mutualità prevalente sempre più oggetto di rivisitazione delle loro funzioni, i vecchi istituti, come la raccolta del risparmio sociale tra i soci, visti sempre di più con sospetto,

o meglio sono percepiti come un problema serio da affrontare, dimenticando che nel passato hanno costituito una importante risorsa da affiancare ai finanziamenti pubblici.

Su questi temi il movimento cooperativo, in particolare la nostra Associazione, si sta interrogando, alla ricerca di risposte. Cooperative di medie dimensioni come la nostra, in assenza di finanziamenti pubblici, di aree a basso prezzo, di strutture tecniche di riferimento, di assistenza associativa, non possono fare altro che gestire con attenzione il patrimonio esistente, ancorché con buoni risultati. Inoltre le attuali politiche per la casa sembrano inefficaci ad intercettare i bisogni abitativi, nell'ambito per altro di una riqualificazione urbana efficiente e non speculativa.

Proprio la riqualificazione energetica dei nostri stabili è un fatto di rilevanza che si ritiene utile evidenziare. Nonostante tutti gli sforzi per poter realizzare gli obiettivi e poter usufruire delle detrazioni fiscali, nel 2022 con il blocco sulla cessione dei crediti e dello sconto in fattura, non siamo riusciti ad iniziare i lavori. Complice anche i continui cambi delle normative, le truffe, il proliferare di nuove imprese fasulle, gli aumenti dei prezzi delle materie prime. Resta il fatto che senza l'opzione dello sconto in fattura e alla cessione dei crediti molti interventi non sarebbero stati avviati perché, come nel nostro caso, non tutti hanno la capienza fiscale per usufruire direttamente del Superbonus. Senza un sostegno dei bonus difficilmente si può avviare un grande recupero del patrimonio abitativo di questo Paese.

Concludendo questa parte generale, che meriterebbe maggior approfondimento per i temi che si intrecciano, dobbiamo essere consapevoli che ci aspetta un periodo non semplice dove tutti, cittadini, istituzioni, apparato produttivo, nelle sue diverse articolazioni, e sistema finanziario dovremo dare il meglio di sé per superare questo non facile momento. Nel 2022 c'è stato il cambio di Governo e più che mai si sente la necessità una politica alta di riforme, di crescita, di sostegno alla povertà e la piena attuazione degli interventi previsti dal PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) approvato nel 2021 dall'Italia per rilanciarne l'economia dopo la pandemia di COVID-19.

## **2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato**

Superata la pandemia, con tutto il suo carico di difficoltà, la cooperativa ha incentrato la sua attività nella gestione del patrimonio immobiliare, ricercando tutte le economie possibili, in particolare l'attenzione è stata posta:

- *Sulla definizione dei contratti di locazione con patto di futura vendita;*
- *Sul miglioramento del patrimonio immobiliare;*
- *Sulla gestione del risparmio sociale;*
- *Su contenimento della morosità*

### **2.a Scenari di mercato e posizionamento**

La Cooperativa ha una lunga tradizione mutualistica, la sua missione si concretizza nell'offerta di servizi abitativi ai soci, di fatto contribuisce a soddisfare le esigenze abitative delle famiglie del territorio. In questa sua attività è improprio parlare di mercato e posizionamento in quanto l'attività è prettamente e rivolta ai soci mettendo a disposizione gli immobili esistenti e lasciati liberi.

### **2.b - Investimenti e attività mutualistica**

Anche nell'esercizio 2022 la cooperativa ha effettuato interventi manutentivi necessari alla riassegnazione degli alloggi. A tale attività si è aggiunta la ristrutturazione di 24 alloggi

rientranti nel *Bando Regionale*, con un investimento allo stato attuale di € 820.916. L'importo complessivo dei lavori, tutti interamente completati, è di €. 860.000.=, mentre il contributo regionale ammonta a €. 810.000.=. Detti alloggi sono destinati a servizi abitativi sociali come definiti nel bando.

### **Interventi di risparmio energetico – 110%**

Il credito d'imposta, noto come "110%", ha conosciuto fin dall'inizio vicende tormentate, con provvedimenti, circolari, chiarimenti che non si contano.

Come è noto tale incentivo prevede, in presenza di determinati requisiti, il finanziamento dell'intera spesa a fondo perduto a carico dello Stato, tramite il sistema dei crediti d'imposta.

La Cooperativa per affrontare la complessa materia ha stipulato, in data 09 dicembre 2021, un contratto con un operatore specializzato (General contractor - G.M. Multiservice).

Purtroppo le continue modifiche normative e le vicende legate all'utilizzo dei crediti d'imposta (sospensione delle Banche all'acquisto della cessione dei crediti e sconto in fattura) hanno impedito l'avvio dei lavori. Con l'ultimo D.L del 16/02/2023 il Governo ha confermato che i lavori devono essere completati, salvo proroghe, entro il 31 dicembre 2023, dopo avere realizzato lavori per almeno il 60% entro il 30/06/2023.

I tecnici hanno quantificato i lavori che possono essere assistiti dal superbonus (110%) in €. 5.557.420.= relativi agli stabili si via Di Vittorio n. 41 e n. 43.

A fronte delle difficoltà il Consiglio sta lavorando per trovare una via di uscita per la riqualificazione energetica, prioritariamente degli stabili di via Di Vittorio n. 41 e n. 43, ma anche degli altri stabili in considerazione delle direttive Europee di riqualificazione energetica degli stabili entro il 2030. (Classe energetica E)

### **Andamento della Cooperativa**

Nonostante le difficoltà nel corso del 2022, così come nell'esercizio precedente, l'andamento della gestione è positiva. Durante l'anno il Consiglio oltre all'attività di assegnazione in godimento ai Soci degli alloggi sociali ha posto, come sempre, una particolare attenzione ai settori più sensibili, in particolare:

- *La gestione dei crediti, con un monitoraggio attento della morosità;*
- *Il miglioramento del patrimonio immobiliare;*
- *Il miglioramento dei servizi abitativi;*
- *Lo sviluppo di nuove iniziative immobiliari in partecipazione con altre cooperative*
- *Lo sviluppo dei rapporti con altre società cooperative e più in generale con il movimento cooperativo.*
- *Lo sviluppo dei rapporti con gli Enti pubblici.*
- *Attività sociali;*

Nei punti successivi sono ben evidenziati i principali valori dell'attività svolta. Dati che completano quanto evidenziato nella nota integrativa. Di seguito si evidenziano i punti di particolare attenzione che il Consiglio di Amministrazione tiene costantemente monitorato e precisamente:

#### **▪ Crediti**

Ai crediti verso soci è dedicato un apposito capitolo a cui si rimanda.

I crediti, nonostante siano coerenti con le attività svolte, rappresentano sempre una criticità e che la Cooperativa presta particolare attenzione.

L'importo complessivo dei crediti soci assegnatari e commerciali relativi alle fatture emesse ammontano ad € 1.121.809 mentre nel 2021 era di € 874.759 con un incremento del 28% circa

Nel corso del 2022 si è continuato il monitoraggio del “fenomeno della morosità incolpevole” attraverso solleciti di pagamento, colloqui individuali, piani di rientro, consegna del reddito familiare (ISEE) e ricorso a strumenti legali con procedure di sfratto. Quest’ ultimi bloccati da due anni a causa della pandemia.

In molti casi il vero problema è la difficoltà delle famiglie a far fronte agli impegni, difficoltà dovuta molto spesso alla perdita del lavoro, alla pandemia che ha eroso i risparmi.

A fronte di continui mancati pagamenti dell’affitto la Cooperativa, pur confermando il sentimento solidaristico che la contraddistingue, non dispone dei mezzi necessari per sostenere nel lungo termine il numero crescente di famiglie bisognose annoverate tra i nostri soci. Davanti a tutte queste problematiche viene da ringraziare tutti i soci che pur con difficoltà rispettano il pagamento dell’affitto.

#### ▪ **Alloggi con patto di futura vendita.**

Nel merito ai 56 alloggi di San Martino, il Consiglio di Amministrazione, a seguito dell’avvenuta modifica della convenzione, ha iniziato una procedura per poter soddisfare le richieste dei Soci assegnatari che volontariamente si dichiarano disponibili all’acquisto anticipato del proprio immobile rispetto al 15° anno inizialmente fissato. Il Consiglio di Amministrazione sulla base delle richieste di soci interessati alla proposta di vendita anticipata ha sottoscritto nell’anno 2021 n. 24 rogiti mentre nell’anno 2022 sono stati sottoscritti n. 9 rogiti e altri 8 sono in attesa di definizione.

L’obiettivo della Cooperativa è di proseguire il confronto con i Soci assegnatari per la vendita anticipata degli alloggi e per rientrare più rapidamente dall’importante investimento fatto.

Alla Cooperativa, sono rimasti in capo al 31/12/2022 ed inseriti nel valore delle rimanenze n. 3 alloggi restituiti alla Cooperativa per sopravvenute difficoltà economiche degli assegnatari.

#### ▪ **Intervento immobiliari – società partecipata**

Nel corso del 2022 la Cooperativa ha ceduto la quota detenuta nella società “Settimo Borgo” di €. 20.000.= alla società Edilvit Srl rinunciando alla realizzazione del recupero dell’area ex Ferretti in Settimo Milanese. L’accordo raggiunto prevede la restituzione del finanziamento di €. 1.056.669,43 alla conclusione dell’intervento in denaro o in alloggi.

#### **Sviluppo dei rapporti con altre società cooperative**

Da segnalare è la partecipazione della nostra Cooperativa nel Consorzio LUM (Libera Unione Mutualistica) un coordinamento di Cooperative storiche: Ferruccio De Gradi, Corridoni, Delta Ecopolis e Coop Abitanti Settimo. Un gruppo importante con l’obiettivo di fare rete, attraverso la collaborazione tecnico/amministrativa, ma principalmente ripartendo dalle motivazioni per cui sono nate: La relazione tra le persone che organizzano comunità, mutualità tra i soci, mutualità tra cooperative, rapporti con il territorio, attenzione all’ambiente, risparmio energetico e promuovere cultura e aggregazione sociale. Collaborare per affrontare al problema casa rilanciando la proprietà indivisa (affitto) con funzione di calmierare i prezzi degli affitti e coinvolgere i giovani operatori a programmare la propria vita in sicurezza e tranquillità. Un progetto stimolante, in una società sempre più caratterizzata da egoismi e individualismi, ma mettendo sempre al centro i Soci, le persone, cioè le risorse più importanti della Cooperativa

#### **Immobile di via Dante**

In merito all’immobile di via Dante si sta procedendo a predisporre un progetto di recupero dell’immobile con destinazione a carattere sociale. I progettisti stanno operando in collaborazione dell’Ufficio Tecnico con il Comune di Settimo per elaborare un progetto preliminare che

recepisca le direttive del nuovo Piano del Territorio in elaborazione. L'intenzione della cooperativa è di valutarne tutte le potenzialità e l'investimento finanziario

#### ▪ **Prestito sociale**

Il capitolo del prestito sociale è ben esplicitato nelle passività correnti.

Il Consiglio ha sempre prestato grande attenzione a tale forma di autofinanziamento soprattutto per le manutenzioni del patrimonio. Fino ad una decina di anni fa il prestito era sempre in crescita ma da alcuni anni è fonte di grande attenzione per la sua decrescita per svariate ragioni; il venir meno dei soci prestatori più anziani, la crisi economica, l'aumento della disoccupazione, l'occupazione giovanile precaria, offerta di strumenti finanziari di mercato più allettanti ecc, ecc.

Ciononostante, la cooperativa ha sempre avuto liquidità adeguata ed equilibrio finanziario grazie alle scelte fatte.

#### ▪ **Costi di gestione e servizi**

I costi di gestione sono principalmente rappresentati dai costi sostenuti per i servizi resi ai soci assegnatari. Nel 2021 tali costi ammontano ad € 797.211 (nel 2021 € 684000).

Nel corso del 2021 la cooperativa si è limitata agli interventi non considerati di primaria necessità per non gravare sulle spese di gestione degli stabili. Nonostante ciò c'è la necessità di porre grande attenzione specialmente e fronte degli ultimi aumenti. L'obiettivo della Cooperativa è di ridiscutere i contratti in scadenza per ottenere maggiori economie.

Attualmente sui costi di gestione e dei servizi la Cooperativa recupera solo circa il 36%

#### ▪ **Canoni di godimento**

I canoni di godimento rappresentano la principale fonte di reddito e di liquidità della Cooperativa, e rappresentano unitamente alla raccolta del risparmio, anche l'espressione finanziaria del rapporto con i soci, di fatto rappresenta lo scambio mutualistico socio - cooperativa.

Anche nel 2022 è proseguita la normale gestione degli alloggi sociali, con i cambi e le relative riassegnazioni. La gestione, come evidenziato nel prospetto sottostante, è sostanzialmente in linea con gli anni precedenti.

#### ANDAMENTO DEI CANONI DI GODIMENTO

DESCRIZIONE	2020	2021	2022	Scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.162.347	1.158.988	1.146.614	- 12.374
Recupero spese ordinarie	1.268.436	1.154.710	1.791.883	637.173
Recupero spese straordinarie	8.925	15.552	7.700	- 7.852

Ricordiamo brevemente che la nostra cooperativa da sempre offre ai soci tre servizi abitativi diversi, a seconda delle disponibilità economiche delle famiglie, ossia:

- L'assegnazione in godimento permanente;
- L'assegnazione di alloggi in proprietà;
- L'assegnazione di alloggi con contratti di locazione con patto di futura vendita.

#### **Gli immobili sociali**

Il valore totale degli immobili ammonta complessivamente a € 51.533.478, importo che comprende rivalutazioni per €. 26.009.071.

In ordine alla gestione del patrimonio sociale, si osserva che la Cooperativa ha attuato un approccio prudente nell'opera di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria in modo da mantenere un corretto bilanciamento tra le necessità di conservazione del patrimonio



immobiliare ed un buon equilibrio finanziario che ha permesso di non gravare eccessivamente sui soci assegnatari. Il valore degli immobili sociali è sicuramente l'elemento più importante del bilancio, rappresentando nel contempo la solidità della cooperativa e lo strumento con il quale sono resi i servizi abitativi ai soci. Nel prospetto sottostante si evidenzia l'andamento nel tempo di tale valore

#### ANDAMENTO IMMOBILI SOCIALI

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Scosta- mento
Immobili civili	49.154.939	49.318.234	50.284.702	966.467
Box parcheggio Di Vittorio	110.579	108.976	107.372	-1.604
Immobili commerciali e uffici	1.160.418	1.123.509	1.120.122	-3.386
TOTALE	50.425.936	50.550.718	51.512.196	961.478

#### Immobilizzazioni finanziarie

Le disponibilità liquide della Cooperativa, che ammontano complessivamente a €. 3.110.835, sono coerenti e funzionali per la gestione corrente e del risparmio sociale.

DESCRIZIONE	Valori 2020	Valori 2021	Valori 2022	Scostamento
Titoli	620.673	630.232	638.614	8.382
Valori in cassa e banca	1.977.497	2.362.516	2.472.221	109.705
Totale	2.598.170	2.992.748	3.110.835	118.087

La nostra Cooperativa ha investito parte della liquidità, che possiamo definire importante, in strumenti finanziari privi di rischi e facilmente esigibili:

- Titoli per € 630.232 - Polizze assicurative.

Mentre le disponibilità liquide, costituite da valori in cassa e banca, al 31 dicembre 2021, ammontano a €. 2.472.221.=

#### Rimanenze - immobili destinati alla vendita

Nell'attivo dello stato patrimoniale sono iscritte rimanenze per immobili destinati all'assegnazione in proprietà, sia direttamente che tramite contratti di locazione con patto di futura vendita, per €. 907.587.

Rimanenze immobili residenziali	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	scostamento
Unità immobiliari Cornaredo	519.541	519.541	258.514	-261.027
Unità immobiliari San Martino	1.091.818	1.091.818	649.073	-442.745
TOTALE	1.611.359	1.611.359	907.587	-703.772

In estrema sintesi il settore della cooperativa dedicato alla realizzazione di immobili destinati all'assegnazione in proprietà (Settore divisa) è coerente con le dinamiche finanziarie delle Cooperative.

### Crediti verso i soci

Particolare attenzione è stata posta alla gestione dei crediti, il cui valore di bilancio è di €. 2.161.858. Tale valore risente del fondo svalutazione crediti di € 944.498 (fondo svalutazione crediti € 635.057 e fondo svalutazione crediti alloggi San Martino € 309.441).

Come evidenziato nel prospetto sottostante l'importo più significativo è rappresentato dal credito verso i soci assegnatari con contratti di locazione con patti di futura vendita (Intervento San Martino - €. 1.341.056).

### Interventi in Settimo Milanese – via S. Martino - contratti di locazione con patto di futura vendita - Convenzione ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 del 27 febbraio 2009

L'intervento di S. Martino è costituito da n. 56 alloggi assegnati con contratti di locazione con patto di futura vendita vincolanti per entrambe le parti, con durata fino al 2026. Tale intervento è regolato da una specifica convenzione con il CIMEP disciplinata dalla legge 865/1971, sottoscritta il 27 febbraio 2009.

### La modifica della convenzione

In data 15 settembre 2017, con atto del Notaio Fabio Diafera (Rep. 23472), è stata modificata la sopraccitata convenzione, dando la facoltà ai soci assegnatari di ottenere in via anticipata, rispetto al termine convenzionale di 15 anni, il trasferimento della proprietà dell'alloggio assegnato.

### Effetti della modifica della convenzione

L'atto di modifica della convenzione stabilisce le modalità di trasferimento degli immobili, nonché la rideterminazione del prezzo di cessione secondo un criterio chiamato di "seconda assegnazione". Tale criterio, che si basa sulla rideterminazione a valori correnti del prezzo di cessione, applicando gli indici della Borsa immobiliare, può determinare una perdita rispetto agli importi contabilizzati sulla base dei valori di "prima assegnazione", da qui l'iscrizione in bilancio di un apposito fondo svalutazione, di €.309.441.=

Per completezza si segnala che il credito verso i soci assegnatari con patti di futura vendita è garantito dagli immobili stessi, in quanto il trasferimento della proprietà si verifica all'atto dell'intero pagamento del valore di assegnazione.

### DETTAGLIO CREDITI

CREDITI 2022	CREDITI ENTRO 2022	CREDITI OLTRE 2022	TOTALE
assegnatari futura vendita - int. Villaggio cavour		1.341.056	1.341.056
crediti verso società per Acconti appalto			-
crediti verso società	241.318	6.045	247.363
crediti verso soci assegnatari	890.271		890.271
crediti verso assegnatari fatture da emettere	274.948	346.132	621.080
effetti "pagherò"		6.586	6.586
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	- 635.057	- 309.441	- 944.498
TOTALE	771.480	1.390.378	2.161.858

### Crediti verso soci

I crediti verso soci per canoni sono iscritti in bilancio per €. 1.765.300, valore assistito da un fondo rischi di €. 635.057.

I valori sono in linea con quelli dell'anno precedente (crediti € 1.590.687), tuttavia il Consiglio sta monitorando, con molta attenzione, la situazione di crediti, valutando le posizioni dei singoli soci, soprattutto in presenza di morosità definita incolpevole.

#### CREDITI 2020-2022

CREDITI	2020	2021	2022	Scostamenti
Assegnatari futura vendita - int. Villaggio cavour	4.464.202	2.144.290	1.341.056	-803.235
Crediti	1.636.760	1.590.687	1.765.300	174.613
<b>TOTALE</b>	<b>6.100.963</b>	<b>3.734.978</b>	<b>3.106.356</b>	<b>-628.622</b>
Fondo svalutazione - patti futura vendita	-681.632	-382.512	-309.441	73.071
Fondo svalutazione crediti	-588.239	-605.976	-635.057	-29.081
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>4.831.092</b>	<b>2.746.490</b>	<b>2.161.858</b>	<b>-584.632</b>

#### **PASSIVITA'**

Tra le poste passive del bilancio, le voci di maggior interesse sono:

##### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto, che rappresenta i mezzi propri della Cooperativa, è costituito dal capitale sociale, dalle riserve costituite dagli accantonamenti di utili, nonché della riserva di rivalutazione degli immobili sociali. L'ammontare del patrimonio netto è di € 41.894.242.=

Descrizione	Importi
Capitale sociale	55.079
Riserva di rivalutazione	26.009.072
Riserva legale	9.772.440
Riserva straordinaria	5.329.944
Utile dell'esercizio	727.708
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>41.894.242</b>

##### **Raccolta del risparmio presso i soci - Prestito sociale -**

Come sempre ricordiamo che la mutualità è un valore imprescindibile della Cooperazione a cui si adempie tutelando anche il risparmio, e nel mantenere a un buon livello di remunerazione del prestito sociale allo scopo di salvaguardare il potere di acquisto dei soci.

Soci che hanno scelto di dotare la cooperativa di mezzi finanziari adeguati per effettuare i necessari investimenti, o meglio per perseguire lo scopo sociale che è quello di offrire servizi abitativi ai soci, limitando il più possibile il rischio d'impresa

La raccolta del prestito presso i soci ammonta al 31/12/22 a € 14.022.824. Un importo importante che denota la fiducia che i Soci hanno nei confronti della Cooperativa. Su tale importo gli interessi riconosciuti ammontano a € 128.975.=

La Cooperativa perseguendo i principi di una sana e prudente gestione si attiene scrupolosamente ai sistemi di controllo, garanzia e tutela del risparmio dei soci, stabiliti dalle normative vigenti ed in particolare dai provvedimenti emanati dalla Banca d'Italia.

### Linee guida Lega coop – quota di risparmio coperte da risorse liquide

In tale contesto si segnalano le linee guida emanate dalla nostra associazione di categoria (Lega coop) che prevedono, quale parametro prudenziale, una quota di risorse liquide pari al 30% dell'importo del risparmio sociale. In pratica il 30% del risparmio deve essere prontamente disponibile.

La nostra cooperativa quest'anno presenta una percentuale di liquidità rispetto alla raccolta del risparmio del 27,69%. Una percentuale, che possiamo definire buona, tuttavia il C.d.A. sta valutando le azioni necessarie per raggiungere la quota del 30%, in modo da rispettare quanto previsto dalle linee guida. Nella tabella di seguito sono rappresentati i dati sul prestito sociale e liquidità.

DESCRIZIONE	31/12/2021	31/12/2022
RISPARMIO SOCIALE	13.967.639	14.022.824
Disponibilità liquide	2.362.516	2.472.221
titoli	630.232	638.614
Crediti	539.468	771.480
Totale Disponibilità	3.532.216	3.882.315
<b>INCIDENZA</b>	<b>25,29%</b>	<b>27,69%</b>

### Limite di legge della raccolta del prestito dei soci

In ottemperanza al Comunicato della Banca d'Italia (G.U. n.289 del 12/12/94) - testo coordinato con le Istruzione di vigilanza per le banche n. 229 del 21 aprile 1999 – titolo IX capitolo 2 sez. V - Raccolta del prestito dei soggetti diversi dalle banche nella versione vigente - si specifica che la raccolta del prestito dei soci, finalizzata esclusivamente al conseguimento degli scopi sociali, è attuata nel rispetto delle norme di legge, in particolare è rispettato, ai fini di usufruire del trattamento fiscale di favore, sia il limite massimo per socio, che la remunerazione, inoltre è rispettato anche il rapporto tra patrimonio netto ed entità della raccolta. Tale rapporto infatti non eccede il triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato.

DESCRIZIONE	VALORE
<i>d) patrimonio netto dell'ultimo bilancio</i>	41.176.643
<i>f) prestito sociale alla data del 31/12/2022</i>	14.022.824
<i>g) rapporto CICR (f/ e)</i>	0,34

### ANDAMENTO DEL PRESTITO NEL QUADRIENNIO

DESCRIZIONE	2019	2020	2021	2022
Deposito ordinario	15.153.759	14.457.603	13.967.639	14.022.824

In tema di trasparenza si rinvia al capitolo della nota integrativa dedicato al risparmio sociale, che evidenzia, in modo compiuto, quanto richiesto dalla Banca d'Italia al fine di una corretta

informativa. Di particolare interesse è l'indice di struttura finanziaria, che è accompagnato da un ampio commento.

### **- Il Conto Economico**

Il conto economico è il documento che, contrapponendo i costi e i ricavi di competenza del 2022, illustra il risultato economico della gestione. Di seguito si illustrano i dati più significativi, in particolare:

Nel conto economico il valore totale della produzione è pari a € 3.601.749 e i costi di produzione pari ad € 2.714.079.

Nei valori della produzione sono compresi proventi dei canoni di godimento alloggi ed unità non abitative complessivamente per € 1.250.046.

DESCRIZIONE	2020	2021	2022	scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.162.347	1.158.988	1.146.614	-12.374
Affitti	103.176	104.574	103.432	-1.142
TOTALE	1.265.523	1.263.562	1.250.046	-13.516

Il margine operativo della cooperativa è pari ad € 1.041.845 che al netto degli ammortamenti e svalutazioni di € 154.175 restituiscono un reddito operativo di € 887.670 (differenza tra Valore della produzione "A" e costi della produzione "B"). Questo è il vero risultato di riferimento della società, che al netto dei proventi e degli oneri finanziari e delle imposte d'esercizio dà un utile netto di € 727.708.

DESCRIZIONE	2022	2021
Margine operativo	1.041.845	801.162
Ammortamenti e svalutazioni	-154.175	-212.053
REDDITO OPERATIVO (A-B)	887.670	589.109

### **2.c Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;**

La formulazione dell'art. 2428 del c.c., nel richiedere agli amministratori di fornire un'analisi esauriente, fedele ed equilibrata della realtà aziendale, impone di considerare quegli indicatori che meglio rendono la realtà aziendale. A tal fine si sono individuati i seguenti indici:

- Indici di liquidità;
- Indici di solidità;
- Indici di redditività;

Riportiamo nel prospetto "A" sotto riportato lo stato patrimoniale riclassificato. Strumento propeudetico all'analisi per indici.

### **INDICI DI LIQUIDITA'**

Come è noto l'analisi della liquidità si pone l'obiettivo di giudicare se normalmente l'impresa è in grado di far fronte ai propri debiti a breve termine con la liquidità a disposizione. In pratica sono messe a confronto le passività correnti con le disponibilità. Gli indici sono costruiti prendendo in esame i tre diversi tipi di liquidità in cui è possibile suddividere l'attivo circolante, in particolare:

### **(LI) Liquidità immediata**

Comprende le voci già espresse in denaro contante o equivalenti (cassa - c/c attivi – cedole scadute, ecc.);

### **(LD) Liquidità differita**

Comprende le voci che possono tramutarsi in denaro a breve termine lasciando decorrere il periodo di tempo di vita dell'attività (clienti, cambiali attive, altri crediti commerciali e finanziari a breve);

### **(RD) Realizzabilità e disponibilità**

Comprende le attività che possono essere convertite in denaro solo a seguito di operazioni di realizzo (magazzino, titoli pubblici, ecc.).

### **Il prestito sociale nella costruzione degli indici**

Nella costruzione degli indici, una particolare attenzione è stata posta sul prestito sociale, in quanto fonte di finanziamento interno finalizzato, per legge, alla realizzazione degli immobili sociali. Tale posta è stata collocata, tenendo conto della sua natura giuridica, tra passività correnti

### **Crediti verso soci per contratti di locazione con patti di futura vendita**

Sempre ai fini degli indici, è stata valutata la corretta collocazione dei crediti verso soci per i contratti di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, stante la loro durata nel tempo (15 anni).

Tali crediti sono stati collocati nella liquidità differita, in considerazione del loro costante realizzo.

#### **\* Quoziente liquidità immediata.**

Tale quoziente misura la capacità della cooperativa di far fronte ai debiti a breve con le sole disponibilità liquide.

La cooperativa presenta un indice basso, condizione questa tipica di tutte le aziende di servizio. Tale condizione è talmente diffusa che a questo indice, pur doveroso, non è attribuito un valore decisivo, dovendo essere integrato con altri parametri.

<b>Quoziente liquidità immediata</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
L I - liquidità immediata	2.472.221			
P C - passività correnti	15.368.143	<b>0,16</b>	<b>1,00</b>	<b>0,50</b>

#### **\* Quoziente liquidità normale**

Nel quoziente di liquidità normale viene posto a confronto la liquidità facilmente disponibile con le passività correnti, o indebitamento a breve. Una buona gestione vorrebbe che tale quoziente debba sempre essere maggiore di 1 (uno), in quanto la società deve sempre essere in grado di far fronte ai debiti correnti con le liquidità, rappresentate dalle risorse monetarie già liquide e dai crediti a breve.

<b>Quoziente liquidità normale</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	5.500.458			
P C - passività correnti	15.368.143	<b>0,36</b>	<b>1,00</b>	<b>0,80</b>

La cooperativa presenta un indice che è condizionato dalla presenza del risparmio sociale tra le passività correnti (€ 14.022.824), in quanto considerato in base alla sua natura giuridica di debito a breve, in realtà è un finanziamento “assimilabile” a quelli durevoli, infatti la raccolta del risparmio presso i soci è costante nel tempo. Considerando al denominatore sole le passività correnti senza il risparmio l’indice assume valori decisamente buoni.

Passività correnti	1.345.319
Risparmio sociale	14.022.824
Totale passività correnti	15.368.143

LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	5.500.458	
P C - passività correnti	1.345.319	4,08859

#### \* **Quoziente di disponibilità**

Nel quoziente di disponibilità sono messi a confronto l’intero attivo circolante sulle passività correnti.

Quoziente di disponibilità	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
AC - attivo corrente	7.142.929			
PC - passività correnti	15.368.143	<b>0,46</b>	<b>2,00</b>	<b>1,80</b>

Anche per il quoziente di disponibilità valgono le considerazioni svolte in ordine alla collocazione del risparmio sociale nelle passività a breve. L’indice assume valori importanti, considerando il risparmio quale debito non corrente

AC - attivo corrente	7.142.929	
PC - passività correnti	1.345.319	5,31

#### **Considerazioni sui quozienti di liquidità**

Come già evidenziato i quozienti di liquidità mettono in evidenza un fattore caratteristico e tipico delle cooperative edilizie di abitazione, infatti il risparmio sociale, per espressa previsione statutaria e di legge, è stato utilizzato dalla cooperativa per la realizzazione degli immobili sociali, in pratica è investito in immobilizzazioni (immobili), che costituiscono, per altro, la principale garanzia per i soci risparmiatori.

### **INDICI DI SOLIDITA’ PATRIMONIALE**

L’analisi della solidità patrimoniale si prefigge l’obiettivo di evidenziare se gli investimenti sono stati correttamente finanziati con risorse durevoli; privilegiando in questa analisi i mezzi propri rispetto i mezzi di terzi. Pertanto sono messi a confronto le attività fisse (immobilizzazioni sia materiali che immateriali) rispetto alle fonti di finanziamento nelle possibili combinazioni. Come si può constatare la cooperativa ha valori di tutto rispetto, di fatto dispone di mezzi propri adeguati.

### Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN - capitale netto	41.894.242		
AF - attività fisse immobilizzate	51.550.462	<b>0,81</b>	<b>1</b>

### Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN cap. netto + PF pass. fisse	43.325.247		
AF attività fisse immobilizzate	51.550.462	<b>0,84</b>	<b>1</b>

### Indice della struttura finanziaria

Tale indice misura il rapporto tra mezzi propri (capitale netto) e mezzi di terzi (passività fisse). La solidità patrimoniale aumenta tanto più tale rapporto tende a "0". La cooperativa ha un valore estremamente buono che tende verso i valori ottimali.

Indice della struttura finanziaria	valori	indici
PF - passività fisse	1.431.005	
CN - capitale netto	41.894.242	<b>0,03</b>

### Indice della indipendenza finanziaria

Il reciproco dell'indice di struttura finanziaria è denominato indice di indipendenza finanziaria. La solidità aumenta tanto è più elevato tale quoziente.

Indice della indipendenza finanziaria	valori	indici
CN - capitale netto	41.894.242	
PF - passività fisse	1.431.005	<b>29,28</b>

### INDICI DI REDDITIVITA'

Per le cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un particolare valore, anche se sempre in un contesto mutualistico. Di fatto, la missione della cooperativa non è quella di massimizzare i redimenti, ma di offrire servizi abitativi ai soci alle migliori condizioni possibili, contribuendo a risolvere il grave problema della casa per le fasce più deboli dei soci.

Pertanto gli indici devono essere interpretati tenendo conto di tale specificità, non essendo comparabili con quelli delle società lucrative.

#### ROI - indice di redditività capitale investito

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

ROI - indice di redditività cap. invest.	valori	indici	%
utile operativo	887.670		
capitale investito	41.894.242	0,02119	2,12%

#### ROE - indice di redditività netta

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

ROE - indice di redditività netta	valori	indici	%
utile netto	727.708		
capitale investito	41.894.242	0,01737	1,74%



## ROS - indice di redditività sul fatturato

Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

ROS - indice di redditività sulle vendite	valori	indici	%
risultato operativo	887.670	0,22970	22,97%
fatturato	3.864.547		

### Considerazioni generali sugli indici

Come si è avuto modo di osservare tutti gli indicatori, sia patrimoniali che reddituali, riflettono il carattere mutualistico della cooperativa, nonché una struttura aziendale consolidata e ben equilibrata.

## STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO – “A” 31 dicembre 2022

ATTIVITA'	31/12/2022	PASSIVITA'	31/12/2022
<b>(A F) ATTIVITA' FISSE</b>		<b>(C N) CAPITALE NETTO</b>	
immobilizzazioni materiali	51.533.478	patrimonio netto	41.894.242
immobilizzazioni immateriali	16.984		
<b>Totale attività fisse</b>	<b>51.550.462</b>	<b>Totale capitale netto</b>	<b>41.894.242</b>
<b>(RD) REALIZZABILITA' E DISPONIBILITA'</b>			
rimanenze	907.587		
immobilizzazioni finanziarie	734.884		
<b>Totale realizzabilità e disponibilità</b>	<b>1.642.471</b>		
<b>(L D) LIQUIDITA' DIFFERITE</b>		<b>(P F) PASSIVITA' FISSE</b>	
crediti diversi	857.487	trattamento di fine rapporto	156.763
ratei e risconti	8.892	fondo per rischi e oneri	23.263
cred. v/clienti	820.802	mutui	816.521
Locazione con patto futura vend.	1.341.056	depositi soci c.to depositi	434.458
<b>Totale liquidità differite</b>	<b>3.028.237</b>	<b>Totale passività fisse</b>	<b>1.431.005</b>
<b>(L I) LIQUIDITA' IMMEDIATA</b>		<b>(PC) PASSIVITA' CORRENTI</b>	
		fornitori	1.022.817
cassa	17.707	debiti diversi	183.881
depositi bancari	2.454.514	debiti v/ banche a breve	135.567
assegni	-	ratei e risconti	3.054
		risparmio sociale	14.022.824
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>2.472.221</b>	<b>totale passività correnti</b>	<b>15.368.143</b>
<b>(AC) ATTIVO CIRCOLANTE (LI+LD+RD)</b>	<b>7.142.929</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>16.799.148</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>58.693.391</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>58.693.391</b>

### Conto economico

Si riporta nel prospetto sottostante il conto economico relativo all'anno 2022 riclassificato ai fini degli indici.

## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

DESCRIZIONE	2022
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
ricavi delle vendite e prestazioni	3.864.547
variazione delle rimanenze	- 703.772
incrementi di immobilizzazioni per lav.interni	
altri ricavi	440.974
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>3.601.749</b>
Acquisti materie prime, sussidiarie e consumo	- 6.122
variazione delle rimanenze	
costi per servizi	- 2.081.065
costi per godimento beni di terzi	- 287
oneri diversi	- 249.123
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>- 2.336.597</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.265.152</b>
Costi del personale	- 223.307
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>1.041.845</b>
ammortamenti e svalutazione	- 154.175
accantonamenti per rischi	
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>887.670</b>
rivalutazioni	8.382
svalutazioni	- 98
proventi finanziari	4.451
oneri finanziari	- 164.902
<b>REDDITO CORRENTE</b>	<b>735.503</b>
<b>REDDITI ANTE IMPOSTE</b>	<b>735.503</b>
imposte dell'esercizio	- 7.795
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>727.708</b>

### INDICI DI ALLERTA

#### Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Con il D.lgs. n. 14/2019 il legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento il “codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza”; tra le diverse novità, volte a riformare le procedure concorsuali, il Legislatore ha cercato un approccio diverso, e in un certo senso innovativo, per la gestione delle crisi d'impresa. Infatti sono state introdotte norme volte a prevenire con ampio anticipo le potenziali crisi d'impresa, senza attendere che questa sia, molto spesso drammaticamente, conclamata. In tale ottica ha apportato modifiche a diversi articoli del Codice Civile. In estrema sintesi si tratta di norme volte a tutelare i terzi, fra i quali figurano nelle società cooperative, in primissima posizione i soci risparmiatori.

#### L'assetto organizzativo, amministrativo e contabile

Gli amministratori, in forza delle nuove norme, sono tenuti ad istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato, finalizzato anche alla rilevazione tempestiva della crisi

d'impresa e alla perdita della continuità aziendale.

### **Gli indici di allerta**

L'art. 13 del D.Lgs prevede degli indicatori chiamati "*indici di allerta*" al manifestarsi dei quali gli amministratori e gli organi di controllo (Collegio sindacale – società di revisione) devono adottare procedure specifiche e, potremmo dire, severe volte ad evitare crisi irreversibili.

Questi indicatori evidenziano, tramite dei parametri, gli eventuali squilibri di carattere reddituale, patrimoniale e finanziario, che possono compromettere la continuità aziendale e la sostenibilità dell'indebitamento. Il legislatore ha demandato al Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili la determinazione degli indici di allerta.

### **Gli indicatori della Cooperativa**

In tale contesto la Cooperativa non ha debiti verso i dipendenti, né debiti verso fornitori scaduti. La gestione reddituale della Cooperativa genera la liquidità necessaria a far fronte ai suoi impegni per un arco temporale superiore a quello previsto dalla norma, ossia 6 mesi. L'indicatore finalizzato a monitorare la sostenibilità del debito è definito "DSCR" (Debt Service Cover Ratio).

### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto della Cooperativa è positivo, essendo per altro incrementato ogni anno dai risultati positivi della gestione.

### **Risparmio sociale**

Per le cooperative che raccolgono il risparmio sociale presso i soci, che dal punto di vista giuridico è considerato un debito a breve, il calcolo dell'indice di indebitamento (DSCR) deve tener conto dell'incidenza delle richieste di rimborso storiche di almeno tre anni. Per la nostra cooperativa, il trend dell'andamento del risparmio è negativo negli ultimi anni con una leggera ripresa nel 2022.

#### ANDAMENTO DEL RISPARMIO NEL TEMPO

DESCRIZIONE	2018	2019	2020	2021	2022
Risparmio sociale	16.332.978	15.153.759	14.457.603	13.967.639	14.022.824
Scostamento		-1.179.219	-696.156	-489.964	55.185

#### COMMENTO AI PRINCIPI INDICI DI ALLERTA

##### ➤ **Indice di sostenibilità degli oneri finanziari**

Il parametro, secondo CNDCEC non deve essere superiore a 1,5% – 3,8% nelle rispettive categorie settoriali. **L'indice fornisce un'informazione molto generica sulla sostenibilità dell'indebitamento bancario.**

Preso singolarmente non fornisce molte informazioni, perché il fatturato è una misura molto generica: ci sono imprese con fatturati elevati e marginalità ridotte, così come fatturati medi con elevata marginalità.

Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	valore 2021	valore 2022	valore ottimale
Oneri finanziari	168.942	164.902	108.207
Fatturato	2.594.677	3.864.547	
<b>INDICE</b>	<b>6,51%</b>	<b>4,27%</b>	<b>2,80%</b>

Gli oneri finanziari della cooperativa comprendono gli interessi passivi sul risparmio sociale riconosciuti ai soci, se consideriamo solo gli oneri bancari l'indice da un risultato molto buono:

Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	valore 2021	valore 2022	valore ottimale
Oneri finanziari	37.650	35.927	108.207
Fatturato	2.594.677	3.864.547	
<b>INDICE</b>	<b>1,45%</b>	<b>0,93%</b>	<b>2,80%</b>

### ➤ **Indice di adeguatezza patrimoniale**

Questo indice del livello di capitalizzazione dell'impresa non deve essere inferiore ai valori soglia che oscillano tra 2,3% – 9,4%. Il significato del Patrimonio Netto sui Mezzi di Terzi è questo: più l'impresa è capitalizzata con i mezzi propri (dei soci) e più è solida.

Indice di adeguatezza patrimoniale	valore 2021	valore 2022	valore ottimale
Patrimonio netto	41.176.642	41.894.242	
Debiti totali	17.603.161	16.799.148	3.938.059
<b>INDICE</b>	<b>233,92%</b>	<b>249,38%</b>	<b>9,40%</b>

### ➤ **Indice di ritorno liquido dell'attivo**

Il rapporto tra il *free cash flow* e l'attivo indica il rendimento complessivo dell'investimento in termini di cassa generata. In sintesi il cashflow su attivo ci dice quanta cassa effettivamente genera tutto quello che abbiamo investito nell'attivo (beni capitale e attivo circolante).

Indice di ritorno liquido dell'attivo	valore 2021	valore 2022
Cash flow	361.595	109.705
Attivo	58.779.803	58.693.391
<b>INDICE</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,19%</b>

### ➤ **Indice di liquidità**

L'indice misura lo squilibrio all'interno del capitale circolante operativo.

Il rapporto tra l'attivo a breve ed il passivo a breve **non deve essere inferiore ai valori soglia** indicati dal CNDCEC, **che variano dal 69,8% al 108%**.

Minore è la percentuale e minore è la quantità di crediti esigibili nel breve termine, destinati a coprire i fornitori e altri debiti a breve. E' interessante che per il settore edile la soglia fissata per l'attivo a breve su passivo a breve sia la più alta: 108%. Questo significa che, le imprese che operano nelle costruzioni, devono ridurre l'indebitamento a breve termine, utilizzando forme di finanziamento di medio/lungo termine. Invece nel settore servizi alle persone, è ammesso un rapporto di circa 70%. Quindi, in questo ultimo caso, i crediti a breve possono essere inferiori del 30% rispetto ai debiti verso fornitori, banche, fisco e Inps a breve.

<b>Indice di liquidità</b>	<b>valore 2021</b>	<b>valore 2022</b>
Attivo a breve termine	8.199.342	7.142.929
Passivo a breve termine	15.536.170	15.368.143
<b>INDICE</b>	<b>52,78%</b>	<b>46,48%</b>

L'indice comprende nel passivo a breve l'importo del risparmio sociale.

➤ **Indice di indebitamento previdenziale e tributario**

Particolare attenzione meritano i debiti tributari e previdenziali. L'indicatore dei debiti previdenziali e tributari su attivo, rappresenta una novità nel set standard degli indici di bilancio. Questo parametro deve assumere un valore inferiore alle soglie che variano dal 2,9% al 14,6% nei vari settori.

<b>Indice di indebitamento previd.e tributario</b>	<b>valore 2021</b>	<b>valore 2022</b>
Indebitamento prev- e tributario	76.523	50.538
Attivo	58.779.803	58.693.391
<b>INDICE</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,09%</b>

**3. Adeguato assetto amministrativo e contabile -**

Con l'entrata in vigore il 15/07/2022 del D.Lgs 17/06/2022 n, 83, che ha modificato il D.Lgs 14/2019 (Codice della crisi d'impresa), gli amministratori sono tenuti ad adottare un assetto organizzativo e contabile adeguato alla natura e dimensione dell'impresa (art. 2086 c.c.) e a darne una ampia informativa.

Nel merito gli amministratori della Cooperativa hanno adottato un modello organizzativo puntuale incentrato su un organigramma dettagliato, individuando ruolo e mansioni. Gli amministratori hanno altresì predisposto procedure scritte volte a seguire tutti i processi aziendali, in particolare gli aspetti connessi al controllo di gestione.

L'intera attività, sia amministrativa che societaria, è altresì sottoposta alla vigilanza del Ministero del lavoro e delle Attività produttive in osservanza del D.Lgs, 2020/2022. Il Ministero vigila, tramite apposite ispezioni, anche sul corretto funzionamento degli organi sociali: Assemblee dei soci, cda e organismi di controllo.

L'assetto amministrativo, così strutturato e coerente con le dimensioni della cooperativa, per altro costantemente monitorato dal Collegio sindacale, permette una rilevazione tempestiva eventuali crisi finanziarie che possono compromettere la continuità aziendale; in particolare la rilevazione di:

- *eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario,*
- *verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i 12 mesi successivi;*

**3.a - informazioni sui principali rischi ed incertezze**

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, che richiede agli amministratori di segnalare eventuali rischi ai quali la cooperativa potenzialmente potrebbe essere esposta, segnaliamo quanto segue:

- **Rischi di mercato.** – La cooperativa non ha un rischio di mercato, come comunemente inteso, in quanto opera solo a vantaggio dei soci, seguendo le regole proprie delle

cooperative edilizie. Anche la realizzazione di nuovi interventi è assistita dalle richieste dei soci. Tuttavia, l'attività è condizionata dal contesto generale che complica l'accesso al credito, la capacità dei soci di far fronte agli impegni, la ricerca di aree edificabili a prezzi compatibili con il tipo di edificazione della cooperativa.

- **Rischi di credito** – la cooperativa, potendo contare su una buona patrimonializzazione non presenta rischi di credito.
- **Rischi di liquidità** – la cooperativa non presenta rischi di liquidità, avendo le disponibilità liquide necessarie a far fronte agli impegni assunti, salvo il disallineamento connesso con il risparmio sociale, evidenziato nell'indice di struttura. Come già rilevato il risparmio sociale, essendo per legge esclusivamente destinato nel conseguimento dell'oggetto sociale, è in gran parte immobilizzato negli immobili sociali
- **Rischi di contenzioso** – la cooperativa non presenta, allo stato attuale, questo tipo di rischio. Le attività da cui possono teoricamente derivare rischi, per esempio le attività edificatorie e manutentive, sono costantemente monitorate.

#### **4. attività di ricerca e sviluppo**

L'attività della cooperativa non necessita di investimenti in attività di ricerca e sviluppo. Tuttavia la cooperativa, sulla base di priorità concordate con i medesimi soci, attua un'attenta politica di miglioramento del proprio patrimonio immobiliare. Tali investimenti sono per altro assistiti da piani finanziari specifici che ne determinano la sostenibilità.

#### **5. rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti;**

La società non ha partecipazioni in imprese collegate o controllate. Tuttavia si segnala che nel corso dell'esercizio, la Cooperativa ha ceduto le quote dalla società Settimo Borgo srl a Edilvit srl.

#### **6. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti**

Non ricorre

#### **7. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate;**

Non ricorre

#### **8. La mutualità prevalente**

La cooperativa, come evidenziato nella nota integrativa, rispetta pienamente i parametri previsti per le cooperative a mutualità prevalente di cui all'art. 2513 c.c., infatti l'attività della cooperativa è rivolta quasi esclusivamente verso i soci (81,34%). Si attesta, altresì, che nello statuto sociale sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. (Requisiti delle cooperative a mutualità prevalenti) e che le stesse sono di fatto osservate.

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>ricavi verso soci 2022</b>	<b>ricavi verso non soci 2022</b>	<b>valore 2022</b>
canone godimento alloggi - box	1.250.046		1.250.046
recupero spese ordinarie	1.793.016		1.793.016
recupero spese varie da soci indivisa	300		300
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	11.262		11.262

recupero spese Straordinarie abitativi	7.700		7.700
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41		8.176	8.176
Ricavi per cessione immobile		692.745	692.745
ricavi per interessi pre-finanziamento		115	115
ricavi gest.sp.cond.San Martino	76.479		76.479
recupero spese varie da soci Divisa	4.432		4.432
ricavi per servizi		7.869	7.869
recupero spese cond.via Pertini		12.406	12.406
<b>totale A1</b>	<b>3.143.235</b>	<b>721.311</b>	<b>3.864.546</b>
Percentuale	81,34	18,66	

### **9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 3 c. n. 6 bis)**

La cooperativa non ha emesso strumenti finanziari né di debito né partecipativi.

Come già evidenziato la cooperativa raccoglie prestito tra i soci in ossequio alle direttive della Banca d'Italia. Su tale fonte di autofinanziamento è stata data ampia informativa in nota integrativa a cui si rimanda. In tale informativa sono evidenziati i limiti e le garanzie previste dalle norme di legge.

### **10. Parte generale ed andamento della gestione;**

In ottemperanza all'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59, si precisa che la cooperativa, per il conseguimento degli scopi sociali, in conformità al carattere cooperativo della società, ha svolto solo attività mutualistica a favore dei soci. Attività che si è concretizzata nell'assegnazione in godimento ai soci degli alloggi sociali e nella realizzazione di alloggi da destinare all'assegnazione in proprietà.

### **11. Fatti di rilievo dell'esercizio;**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti che hanno inciso negativamente sulla gestione, salvo gli effetti, per altro pianificati, della modifica della convenzione relativa ai patti di futura vendita.

### **12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;**

Il presente capitolo, non più previsto dall'art. 2428 del c.c. nell'ambito della relazione sulla gestione, e trasfuso nella nota integrativa di cui all'art.2427 n. 22 quater, è stato conservato nella parte funzionale alla definizione dell'evoluzione prevedibile della gestione.

Come segnalato all'inizio della presente relazione fattori internazionali, unitamente alla guerra in Ucraina, condizioneranno la vita dei soci e, in generale delle famiglie, basti pensare ai rincari dell'energia con ripercussioni importanti su tutto il settore produttivo. Gli effetti di tale situazione si faranno sentire sicuramente anche sulla Cooperativa a partire dal 2023.

### **Società di revisione**

Si segnala che la Cooperativa, superando i parametri di cui al D.lg. 220/2002, è soggetta alla certificazione del bilancio da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo.

In relazione a quanto sopra il bilancio 2022 è stato pertanto sottoposto a certificazione da parte della società RIA GRANT THORNTON S.p.A. (P.Iva 02342440399).

### **13. Evoluzione prevedibile della gestione;**

L'attività della cooperativa, basata sui servizi offerti ai soci, è da sempre stabile, unico fattore di rischio deriva peggioramento del quadro economico generale, con processi recessivi. L'impoverimento generale potrebbe compromettere la capacità delle famiglie di far fronte all'affitto, problemi che potrebbero creare alla Cooperativa problemi finanziari.

#### **14. Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.**

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dallo statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.

In particolare si evidenzia che il capitale sociale della cooperativa è suddiviso in quote e la cooperativa non detiene azioni proprie o di controllanti. Al 31/12/2022 il numero dei Soci risulta essere di n. 3.135.

#### **15. Sedi secondarie**

La cooperativa non ha istituito sedi secondarie. La cooperativa ha tre uffici territoriali (uffici amministrativi).

#### **16. Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

La Cooperativa, svolgendo attività di servizi, non presenta rischi verso l'ambiente esterno (es. lavorazioni inquinanti), mentre ha posto una particolare attenzione all'ambiente di lavoro. Infatti sono state adottate tutte le misure e le procedure di legge al fine di tutelare la salute dei lavoratori.

**Personale** – per quanto riguarda il personale si osserva che la cooperativa si avvale della collaborazione di n. 4 dipendenti.

#### **17. Altre informazioni**

In nota integrativa, ottemperanza all'art. 1, comma 125, della legge 4/08/2017 n. 124, si è dato atto che nel corso dell'esercizio 2022, la cooperativa non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni o da soggetti connessi.

#### **18. Conclusioni e proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

Signori Soci il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa anche per il 2022 è stato positivo e, come avviene da molti anni, ne consolida la stabilità consentendole di svolgere al meglio la sua missione: mettere i Soci nelle condizioni di soddisfare il bisogno primario della casa e servizi efficienti. Tale impegno dovrà essere profuso anche negli anni a venire e mai venir meno. Pertanto il Consiglio di Amministrazione rivolge il proprio caloroso ringraziamento a tutti i Soci per la fiducia che continuano a riporre nella Cooperativa, a tutta la struttura operativa che anche in presenza di emergenza sanitaria ha saputo rispondere con efficienza e professionalità e a tutti i consiglieri per la loro collaborazione.

Signori soci in ottemperanza all'art. 2364 bis del c.c., vi invitiamo, presa visione del bilancio d'esercizio al 31/12/2022 nella forma propostavi, a destinare l'utile d'esercizio di €. 727.708 come segue:

- a) 30% a riserva legale indivisibile € 218.312.=;
- b) 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) €. 21.831.=;
- c) il restante a riserva ordinaria indivisibile €. 487.564.=.

Settimo Milanese, 30/03/2023

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il presidente

COOPERATIVA DI ABITANTI  
VIGANO SERGIO ALDO  
Settimo Milanese Soc. Coop.va



# COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE

## SOCIETA' COOPERATIVA

Sede Legale: Settimo Milanese, Via Libertà 23

C.F. e P. IVA 05673510961 – REA 1839962

### RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

---

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc. Coop.

#### **Premessa**

Il Collegio sindacale è stato da voi nominato nell'Assemblea dei Soci del 14.07.2021.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

E' stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa di abitanti Settimo Milanese Soc. Coop. al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di **euro 727.708**.

Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato in data 30 marzo 2023, e messo a nostra disposizione nel termine di legge.

In conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, Soc. Ria Grant Thornton, ci ha consegnato la propria relazione contenente un giudizio senza modifica. Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e dalla Norma 3.8. delle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

### **1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il complesso aziendale, organizzativo e contabile non evidenziano elementi che possano costituire criticità per la continuità aziendale”

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa di abitanti Settimo Milanese Soc. Coop. al 31.12.2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

### **3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale**

Di seguito attestiamo che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità, utilizzati dagli Amministratori anche nel corso del 2022, sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione. In sostanza il Collegio attesta che, nell'esercizio 2022 gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A181756 categoria Edilizie di Abitazione.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci. Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori nella Nota integrativa.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusioni e/o recessi. Nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Per quanto riguarda l'obbligo di trasparenza di cui all'art. 1 comma 125 della legge 04.08.2017 n. 124 si attesta l'informativa fornita dagli amministratori nella Nota Integrativa circa i contributi ricevuti nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2022 da Enti Pubblici e/o assimilati.

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad euro 14.022.824.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni, 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, con decorrenza 01 gennaio 2022 ed a valere per il triennio 2022/2024 è pari ad euro 76.163,77.

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto, pari a 0,34 rispetta pertanto i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CIRC 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella nota integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale così come previsto dalle linee guida di Legacoop, si dà atto che al 31 dicembre 2020 i dati sono i seguenti:

<b>Prestito soci:</b>	<b>euro 14.022.824</b>
Disponibilità liquide	euro 2.472.221
Titoli	euro 638.614
Crediti	euro 771.480
<b>Totale disponibilità</b>	<b>euro 3.882.315</b>
<b>Rapporto tra prestito e fonti liquide</b>	<b>27,69 %</b>

#### **4) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

In coerenza con quanto sopra riepilogato ed ai contenuti espressi nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, esprimiamo parere favorevole al bilancio così come a Voi presentato ed alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Settimo Milanese, 13 aprile 2023

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Ivan Orlandi (Presidente)

Rag. Attilio Pietro Panzetti (Sindaco effettivo)

Dott. Michele Matteo Romano (Sindaco effettivo)

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
e dell'art. 15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59**

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
Via Melchiorre Gioia, 8  
20124 Milano

T +39 02 3314809  
F +39 02 33104195

*Ai Soci della  
Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa  
Via Libertà, 23  
20019 Settimo Milanese (MI)*

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/2010***

Gli amministratori della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

### ***Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione***

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 13 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi  
Socio