

# COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	Via LIBERTA' 23 SETTIMO MILANESE 20019 MI Italia
<b>Codice Fiscale</b>	05673510961
<b>Numero Rea</b>	MI 1839962
<b>P.I.</b>	05673510961
<b>Capitale Sociale Euro</b>	53.530
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' COOPERATIVA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	411000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	A181756

## Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.945	4.648
Totale immobilizzazioni immateriali	4.945	4.648
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	50.550.718	50.425.936
2) impianti e macchinario	3.445	5.164
4) altri beni	21.353	27.868
Totale immobilizzazioni materiali	50.575.516	50.458.968
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	78.118	81.397
Totale partecipazioni	78.118	81.397
3) altri titoli	630.232	620.673
Totale immobilizzazioni finanziarie	708.350	702.070
Totale immobilizzazioni (B)	51.288.811	51.165.686
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	1.611.359	1.611.359
Totale rimanenze	1.611.359	1.611.359
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	539.468	528.056
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.207.023	4.303.035
Totale crediti verso clienti	2.746.491	4.831.091
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.093	139.210
Totale crediti tributari	155.093	139.210
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.045	16.343
esigibili oltre l'esercizio successivo	486.473	400.393
Totale crediti verso altri	561.518	416.736
Totale crediti	3.463.102	5.387.037
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	2.340.018	1.977.497
2) assegni	2.000	-
3) danaro e valori in cassa	20.498	23.424
Totale disponibilità liquide	2.362.516	2.000.921
Totale attivo circolante (C)	7.436.977	8.999.317
<b>D) Ratei e risconti</b>	54.015	8.414
Totale attivo	58.779.803	60.173.417
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	53.530	52.176
<b>III - Riserve di rivalutazione</b>	26.009.072	26.009.072

IV - Riserva legale	9.653.188	9.477.656
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.063.347	4.671.178
Varie altre riserve	(1)	1
Totale altre riserve	5.063.346	4.671.179
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	397.506	585.107
Totale patrimonio netto	41.176.642	40.795.190
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	185.577	167.853
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.967.639	14.457.603
Totale debiti verso soci per finanziamenti	13.967.639	14.457.603
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.254	205.206
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.443.404	2.685.421
Totale debiti verso banche	1.654.658	2.890.627
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.901	670
Totale acconti	2.901	670
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.053.717	1.079.647
Totale debiti verso fornitori	1.053.717	1.079.647
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.069	41.404
Totale debiti tributari	67.069	41.404
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.454	9.086
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.454	9.086
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	221.359	310.460
esigibili oltre l'esercizio successivo	414.747	394.221
Totale altri debiti	636.106	704.681
Totale debiti	17.391.544	19.183.718
E) Ratei e risconti	2.777	3.393
Totale passivo	58.779.803	60.173.417

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.594.677	2.728.014
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	364.287	278.626
Totale altri ricavi e proventi	364.287	278.626
Totale valore della produzione	2.958.964	3.006.640
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.704	5.676
7) per servizi	1.729.864	1.684.386
8) per godimento di beni di terzi	82	-
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	171.360	151.408
b) oneri sociali	50.277	44.812
c) trattamento di fine rapporto	18.967	13.758
e) altri costi	7.043	7.242
Totale costi per il personale	247.647	217.220
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.128	2.295
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	72.462	76.174
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	137.463	67.900
Totale ammortamenti e svalutazioni	212.053	146.369
14) oneri diversi di gestione	175.505	189.425
Totale costi della produzione	2.369.855	2.243.076
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	589.109	763.564
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	244	-
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.819	7.335
Totale proventi diversi dai precedenti	4.819	7.335
Totale altri proventi finanziari	5.063	7.335
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	168.942	181.211
Totale interessi e altri oneri finanziari	168.942	181.211
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(163.879)	(173.876)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>18) rivalutazioni</b>		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	9.943	12.289
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	2.019	-
Totale rivalutazioni	11.962	12.289
<b>19) svalutazioni</b>		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	2.586
Totale svalutazioni	-	2.586
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	11.962	9.703
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	437.192	599.391

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	39.686	14.284
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	39.686	14.284
21) Utile (perdita) dell'esercizio	397.506	585.107

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	397.506	585.107
Imposte sul reddito	39.686	14.284
Interessi passivi/(attivi)	163.879	173.875
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	601.071	773.266
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	18.967	13.758
Ammortamenti delle immobilizzazioni	74.590	78.469
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(11.962)	(9.703)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	81.595	82.524
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	68.266	855.790
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	2.084.600	643.659
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(23.699)	43.604
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(45.601)	266
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(616)	(997)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(653.282)	(831.922)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.361.402	(145.390)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.044.068	710.400
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(163.879)	(173.875)
(Imposte sul reddito pagate)	(14.021)	(74.559)
(Utilizzo dei fondi)	10.719	9.309
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(161.181)	(239.125)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.876.887	471.275
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(189.010)	(288.062)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(2.425)	(301)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(6.280)	-
Disinvestimenti	-	343.902
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(65.554)	(49.457)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(263.269)	6.082
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.048	(144.608)
Accensione finanziamenti	-	(3.830)
(Rimborso finanziamenti)	(1.242.017)	-
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	1.354	1.395

(Rimborso di capitale)	0	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(17.408)	(8.253)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.252.023)	(155.296)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	361.595	322.061
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.977.497	1.641.198
Assegni	-	5.229
Danaro e valori in cassa	23.424	32.432
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.000.921	1.678.859
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.340.018	1.977.497
Assegni	2.000	-
Danaro e valori in cassa	20.498	23.424
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.362.516	2.000.921

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2021, 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 Codice Civile;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile.



Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del Codice Civile 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 Codice Civile 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 sesto comma del Codice Civile, si precisa che NON sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge.

#### *Continuità aziendale presente*

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 della valutazione degli effetti che la pandemia da Covid-19 ha comportato sull'economia nazionale e mondiale. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi, considerando la tenuta dei ricavi dell'esercizio che non hanno subito alcuna contrazione.

## **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**

### **Disciplina transitoria**

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D. lgs. n. 139/2015 si precisa che non ci sono stati cambiamenti dei criteri di valutazione delle poste di bilancio.

### **Cambiamento dei criteri di valutazione**

Non presente.

## **Correzione di errori rilevanti**

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

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

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 2021**

In relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da Covid-19, 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 per l'esercizio 2021 dall'art. 3, c. 5-quinquiesdecies del D.L. 228/2021, conv. dalla L. 15/2022, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C., con riguardo alla sospensione dello stanziamento a bilancio delle quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.

## **Altre informazioni**

**Conversioni in valuta estera**

Non presente.

## **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 31/12/2021, 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 4.945.

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, ove esistente, 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 4.945 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 31/12/2021	4.945
Saldo al 31/12/2020	4.648
Variazioni	297

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	108.826	15.099	123.925
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	10.451	119.277
Valore di bilancio	-	4.648	4.648
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	-	2.425	2.425
Ammortamento dell'esercizio	-	2.128	2.128
Totale variazioni	-	297	297
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	108.826	17.524	126.350
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	12.579	121.405
Valore di bilancio	-	4.945	4.945

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.

Fra le immobilizzazioni immateriali non si rilevano costi di impianto, ampliamento e sviluppo.

## 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 50.575.516, 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.

#### **Richiamo contributo vincolato**

Non presente.

### **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 abitativa assegnate ai soci, gli stessi non sono ammortizzati in quanto le costanti manutenzioni ne prolungano la vita utile.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2021 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc.

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

Descrizione	Coefficienti ammortamento
<b>Terreni e fabbricati</b>	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	

<b>Impianti e macchinari</b>	12%
Impianti Generici	15%
Impianti Specifici	
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	20%
Attrezzatura varia e minuta	
<b>Altri beni</b>	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 31/12/2021	50.575.516
Saldo al 31/12/2020	50.458.968
Variazioni	116.509

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	51.549.527	319.843	16.831	230.530	52.116.731
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.123.594	314.680	16.831	202.659	1.657.764
<b>Valore di bilancio</b>	50.425.936	5.164	-	27.868	50.458.968
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	188.610	-	-	400	189.010
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	63.868	1.719	-	6.914	72.501
<b>Totale variazioni</b>	124.742	(1.719)	-	(6.514)	116.509
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	51.738.138	319.843	16.831	230.929	52.305.741
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.187.420	316.399	16.831	209.575	1.730.225
<b>Valore di bilancio</b>	50.550.718	3.445	-	21.353	50.575.516

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 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 31/12/2021, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2021	708.350
Saldo al 31/12/2020	702.070
Variazioni	6.280

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 78.118, 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 630.232.

L'art. 2426 c. 1 n.1) C.C. dispone che le immobilizzazioni rappresentate da titoli siano rilevate in bilancio al valore presumibile di realizzo.

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

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021 **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	111.875	111.875	620.673
Svalutazioni	30.478	30.478	-

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di bilancio	81.397	81.397	620.673
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	11.587	11.587	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	14.865	14.865	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	9.558
<b>Totale variazioni</b>	<b>26.452</b>	<b>26.452</b>	<b>9.558</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	108.597	108.597	630.232
Svalutazioni	30.478	30.478	-
<b>Valore di bilancio</b>	<b>78.118</b>	<b>78.118</b>	<b>630.232</b>

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 Cooperativa non detiene partecipazioni in imprese controllate.

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La Cooperativa 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 31/12/2021 è pari a euro 7.436.977. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -1.562.340.

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.5 unità immobiliari valutate in base ai valori previsti dalla convenzione in essere con il Comune di Settimo Milanese.

Intervento di Cornaredo, composto da n.2 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 1.611.359.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2021 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Prodotti finiti e merci</b>	1.611.359	0	1.611.359
<b>Totale rimanenze</b>	1.611.359	0	1.611.359

### **Svalutazioni**

Non presenti.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

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

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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 31.896.

#### **Crediti per vendita con riserva di proprietà**

Non presenti.

#### **Crediti vs. imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti**

Non presenti.

#### **Credito d'imposta ricerca e sviluppo**

Non presente.

### Crediti d'imposta Covid-19

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento adottate per l'emergenza epidemiologica da Covid-19, sono state introdotte dal legislatore misure di sostegno volte alla concessione di crediti d'imposta in presenza di determinate condizioni.

### Crediti d'imposta locazioni

Non presenti.

### Crediti d'imposta sanificazione

L'art. 32 del D.L. n. 73/2021 (Sostegni-bis), convertito dalla L. 106/2021, ha introdotto un credito d'imposta a fronte delle spese sostenute nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021 per:

- la sanificazione degli ambienti nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività;
- la somministrazione di tamponi a coloro che prestano la propria opera nell'ambito delle attività lavorative e istituzionali esercitate dai soggetti beneficiari dell'agevolazione;
- l'acquisto di dispositivi di protezione individuale conformi alla normativa europea, di prodotti detergenti e disinfettanti, nonché di termometri, termo scanner, tappeti e vaschette decontaminanti e igienizzanti, anch'essi conformi alla normativa europea, ivi incluse le eventuali spese di installazione;
- l'acquisto di dispositivi atti a garantire la distanza di sicurezza interpersonale, ivi incluse le spese di installazione.

Non presente.

Si segnala la presenza del contributo perequativo di euro 42.186.

### 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 3.463.102.

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	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.831.091	(2.084.600)	2.746.491	539.468	2.207.023
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	139.210	15.883	155.093	155.093	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	416.736	144.782	561.518	75.045	486.473
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>5.387.037</b>	<b>(1.923.935)</b>	<b>3.463.102</b>	<b>769.606</b>	<b>2.693.496</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 561.518.

### Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti diversi	45
Crediti verso Giemme per prestito	75.000

### Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	48.625
Credito verso Settimo Borgo	437.848

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.

## 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 2.362.516, 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	1.977.497	362.521	2.340.018
Assegni	-	2.000	2.000
Denaro e altri valori in cassa	23.424	(2.926)	20.498
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.000.921</b>	<b>361.595</b>	<b>2.362.516</b>

## 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 31/12/2021 ammontano a euro 54.015.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	8.414	45.601	54.015
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	8.414	45.601	54.015

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:

<b>Risconti attivi</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Risconti attivi su assicurazioni	47.922	3.954
Risconti attivi Sigma Milano srl	560	0
Risconti attivi contributo biennale	1.963	0
Risconti attivi Xerox Rental services	249	248
Risconti attivi spese legali Studio Cerza & Fiamingo	1.813	1.813
Risconti attivi Sdg srl	202	202
Risconti attivi Caleffi spa	1.012	1.012
Risconti attivi Sicli srl	293	121
Risconti attivi Garaventa Lift	0	99
Risconti attivi Tesi pannello fotovoltaico	0	965
<b>TOTALE</b>	<b>54.015</b>	<b>8.414</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			
Risconti attivi	54.015		

## 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 31/12/2021, 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 41.176.642 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 381.452. 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., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	52.176	-	2.005	(651)	-		53.530
<b>Riserve di rivalutazione</b>	26.009.072	-	-	-	-		26.009.072
<b>Riserva legale</b>	9.477.656	175.532	0	-	-		9.653.188
<b>Altre riserve</b>							
<b>Riserva straordinaria</b>	4.671.178	409.575	147	-	(17.553)		5.063.347
<b>Varie altre riserve</b>	1	-	-	2	-		(1)
<b>Totale altre riserve</b>	4.671.179	409.575	147	2	(17.553)		5.063.346
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	585.107	(585.107)	-	0	-	397.506	397.506
<b>Totale patrimonio netto</b>	40.795.190	-	2.152	(649)	(17.553)	397.506	41.176.642

Il D.L. n. 104/2020 (c.d. "Decreto Agosto"), convertito dalla L. n. 126/2020, ha offerto la possibilità, in deroga all'art. 2426, primo comma, n. 2, C.C., di sospendere per l'anno 2020 il processo di ammortamento in risposta agli effetti economici negativi prodotti dall'evento pandemico Covid-19.

La società non si è avvalsa della facoltà di sospendere nella misura del 100% le quote di ammortamento dell'anno 2020.

### 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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
<b>Capitale</b>	53.530			-	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	26.009.072	di capitale	B	26.009.072	0
<b>Riserva legale</b>	9.653.188	accantonamento utili	B	9.477.656	0
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	5.063.347	accantonamento utili	B	5.063.347	0
<b>Varie altre riserve</b>	(1)			-	-
<b>Totale altre riserve</b>	5.063.346			5.063.347	0
<b>Totale</b>	-			40.550.075	0
<b>Residua quota distribuibile</b>				40.550.075	

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 31/12/2021 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 2021: riflessi sul risultato d'esercizio**

Non presente.

## **Fondi per rischi e oneri**

### **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 31/12/2021 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	31/12/2021	31/12/2020
Fondo rischi alloggi via di Vittorio 43	23.263	23.263
<b>Totale</b>	<b>23.263</b>	<b>23.263</b>

## 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 sono rimaste in azienda.

Si evidenziano:

- nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 185.577.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 7.043.

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	167.853
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	18.109
Altre variazioni	(385)
Totale variazioni	17.724
Valore di fine esercizio	185.577

## 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 euro1.053.717, 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 verso assegnatari Pertini	651
Deposito ex soci infruttiferi	92.462
Debiti verso soci futura vendita	33.654
Debiti verso soci appalto Cornaredo	72.732
Debiti per interessi deposito cauzionale G22	400
Altri debiti entro 12 mesi	21.457
Debiti verso soci per contatori	5.753
Debiti verso soci per deposito box	408.994
Totale	636.106

### 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 17.391.544.

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	14.457.603	(489.964)	13.967.639	13.967.639	-	-
Debiti verso banche	2.890.627	(1.235.969)	1.654.658	211.254	1.443.404	575.227
Acconti	670	2.231	2.901	2.901	-	-
Debiti verso fornitori	1.079.647	(25.930)	1.053.717	1.053.717	-	-
Debiti tributari	41.404	25.665	67.069	67.069	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.086	368	9.454	9.454	-	-
Altri debiti	704.681	(68.575)	636.106	221.359	414.747	-
<b>Totale debiti</b>	<b>19.183.718</b>	<b>(1.792.174)</b>	<b>17.391.544</b>	<b>15.533.393</b>	<b>1.858.151</b>	<b>-</b>

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., nel prospetto è stato indicato, distintamente per ciascuna voce, pure 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 1.654.658

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	
Debiti verso soci per finanziamenti	-	13.967.639	13.967.639
Debiti verso banche	1.654.658	-	1.654.658
Acconti	-	2.901	2.901
Debiti verso fornitori	-	1.053.717	1.053.717
Debiti tributari	-	67.069	67.069
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	9.454	9.454

Altri debiti	-	636.106	636.106
<b>Totale debiti</b>	<b>1.654.658</b>	<b>15.736.886</b>	<b>17.391.544</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
Banca Commercio Industria	Mutuo ipotecario	15 anni: luglio 2027	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	mensile
Banca Commercio Industria	Mutuo ipotecario	25 anni: 2039	si	Ipoteca su immobile proprietà indivisa	mensile
Unipol Banca	Mutuo ipotecario	20 anni: 2029	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 euro 13.967.639.

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	40.795.188,23
b) prestito sociale alla data del 31/12/2021	13.967.639,31
c) rapporto CICR ( f / e )	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	31/12/2021
RISPARMIO SOCIALE	13.967.639

disponibilità liquide	2.362.516
titoli	630.232
Crediti	539.468
<b>TOTALE</b>	<b>3.532.216</b>
<b>INCIDENZA</b>	<b>25,29%</b>

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 2021 a € 13.967.639. 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. (0,85).  
"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."

<b>Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>
CN cap. netto + PF pass. fisse	43.243.633	
AF attività fisse immobilizzate	50.580.461	0,85

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

<b>scaglioni da</b>	<b>scaglioni a</b>	<b>tasso lordo</b>	<b>tasso netto</b>
0,00	500,00	0,00%	0,00%
0,00	36.150,00	0,80%	0,59%
0,00	74.595,57	1,00%	0,74%

### Moratoria mutui

L'art. 56 del D.L. n. 18/2020, c.d. "Cura Italia", convertito con modificazioni dalla Legge 24.04.2020, n. 27 e successivamente integrato dall'art. 65 del D.L. 104/2020, nonché prorogato dall'art. 1 c.248 della L. 178/2020, ha disposto, a favore di micro, piccole e medie imprese danneggiate dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, una moratoria fino al 30.06.2021 per i mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale.

In sostanza, in relazione ai seguenti mutui in essere relativi a:

- Ubi 361- San Martino;
- Ubi 1246 - Cornaredo.

sono state sospese le rate fino a giugno 2021.

## 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 31/12/2021 ammontano a euro 2.777.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	3.150	(617)	2.533
<b>Risconti passivi</b>	243	1	244
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	3.393	(616)	2.777

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:

<b>Risconti passivi</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Fatture via Pertini	244	243
<b>Totale</b>	<b>244</b>	<b>243</b>

<b>Ratei passivi</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Ratei passivi su interessi mutuo S.Martino	611	1.355
Ratei passivi su interessi mutuo Cornaredo	162	171
Ratei passivi su interessi mutuo via Libertà 72	1.452	1.624
Ratei passivi Consici Informatica srl	308	0
<b>Totale</b>	<b>2.533</b>	<b>3.150</b>

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

<b>Descrizione</b>	<b>Importo entro l'esercizio</b>	<b>Importo oltre l'esercizio</b>	<b>Importo oltre cinque anni</b>
Ratei passivi	244		
Risconti passivi	2.533		

## **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 31/12/2021, 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 2.594.677.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 364.287.

### **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.

### **Ricavi: effetti Covid-19**

L'esercizio chiuso al 31/12/2021 non ha subito contrazioni di ricavi legati al Covid -19.

### **Contributi c/impianti**

Non presenti.

## **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 31/12/2021, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 2.369.855.

### **Costi: effetti Covid-19**

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.

La pandemia ha innescato due meccanismi.

Da una parte, l'aumento dei prezzi dovuto all'incremento della domanda ed il contestuale calo delle scorte della commodity. Infatti, le principali società produttive e commerciali di commodity, guidate dall'incertezza dei mercati, hanno rallentato la produzione, alleggerendo i magazzini e generando di fatto una diminuzione d'offerta.

Dall'altra parte, con la ripresa simultanea di molte economie mondiali, trainate anche dalle diverse agevolazioni predisposte dai vari Paesi, si sta assistendo ad un aumento della domanda.

A tutto ciò si è aggiunto l'aumento dei costi di trasporto che ha causato, dall'inizio del 2021 in poi, un graduale aumento dei prezzi di approvvigionamento delle materie prime e del costo dell'energia.

Si auspica che la situazione nei mercati mondiali possa risolversi nell'esercizio successivo, riportando i costi delle materie prime ai valori pre-pandemia.

### **Sospensione costi per ammortamenti 2021**

Non presenti.

## **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.

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
<b>Debiti verso banche</b>	37.147
<b>Altri</b>	131.795
<b>Totale</b>	168.942

## **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

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

- plusvalenze su titoli euro 9.943;
- rivalutazione partecipazione euro 2.019.

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

Nel corso dell'esercizio in commento non si sono verificati fatti straordinari, quali 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 non si sono verificati fatti straordinari quali 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**

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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).

### **Commento al rendiconto finanziario 2021**

In estrema sintesi il rendiconto finanziario 2021, 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 361.595.

In tale contesto la liquidità (euro 2.992.748) è oggetto di un attento monitoraggio da parte del Consiglio di Amministrazione.

<b>Composizione della liquidità</b>	<b>valori</b>
Disponibilità liquide	2.362.516
Titoli	630.232
<b>Totale</b>	<b>2.992.748</b>

Il rendiconto finanziario evidenzia le seguenti attività:

- attività corrente che ha generato risorse per euro 1.876.887;
- attività d'investimento ha assorbito risorse per euro 263.269;
- attività finanziaria ha assorbito risorse per euro 1.252.023.



## **Nota integrativa, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2021, 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	6
Altri dipendenti	2
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>8</b>

### **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.

### **Dati occupazione – Covid-19**

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio la società non ha fatto ricorso all'istituto della cassa integrazione.

## **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	29.049

## **Categorie di azioni emesse dalla società**

### **Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art. 2427 c. 1 n. 17 C.C.)**

Il capitale sociale, pari a euro 53.530, è rappresentato da 3.140 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	VALORE 2021
FIDEIUSSIONI RICEVUTE DA TERZI	
fideiussione a ns. fav. Locazione Nuova Discount - IN'S scad. 31/12/2026	17.500,00
LOCAZIONI CON PATTO FUTURA VENDIATA VINC.	
locazioni con patto futura vendita	2.144.290,41
ISCRIZIONI IPOTECARIE	
Mutuo immobili futura vendita	3.308.792,00
Mutuo alloggi via Libertà 72 Patria el Lav. (Unipol Banca)	2.000.000,00
Mutuo Appalto Cornaredo 307148/55208 ***	122.093,57
Fidejussione mutuo Settmo Borgo	1.800.000,00
TOTALE	7.230.885,57

### 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 31/12/2021 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 non recepiti nei valori di bilancio

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

### Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevate variazioni nei cambi valutari tali da ingenerare effetti significativi sulle attività e passività in valuta.

## 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 2.594.678 e costituiscono il 98,45% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni complessivamente realizzati.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	ricavi verso soci 2021	ricavi verso non soci 2021	valore 2021
canone godimento alloggi - box	1.263.562		1.263.562
recupero spese ordinarie	1.155.373		1.155.373
recupero spese varie da soci indivisa	6.123		6.123
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	5.878		5.878
recupero spese Straordinarie abitativi	15.552		15.552
ricavi per prestazione energetica tetti DVITT41		12.821	12.821
ricavi per prestazione energetica CT			

DVITT41		8.176	8.176
ricavi per interessi pre-finanziamento		271	271
ricavi gest.sp.cond.San Martino	94.974		94.974
recupero spese varie da soci Divisa	12.914		12.914
ricavi per servizi		9.714	9.714
recupero spese cond.via Pertini		9.223	9.223
ricavi per incentivo fotovolta.		98	98
totale A1	2.554.375	40.303	2.594.678
Percentuale	98,45	1,55	

## 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.

Si segnala che la cooperativa ha ricevuto il contributo perequativo covid-19 per euro 42.186.

## 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 397.506 , come segue:

- 30% a riserva legale indivisibile € 119.252;
- 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) €. 11.925;
- il restante a riserva ordinaria indivisibile €. 266.329.

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
Totale Rival.	26.009.072	0	0	0	0

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

#### Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2021

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 2021*

## **Gentili 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;
  - a) Scenari di mercato e posizionamento;
  - b) Investimenti e attività mutualistica;
  - c) Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e reddituali;
3. 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 31.12.2021 che sottoponiamo alla Vostra attenzione in ottemperanza all'art.2364 del c.c. presenta un risultato mutualistico di Euro **397.506**, che risente di svalutazioni pari a €. 137.463. =

L'utile di esercizio consente l'incremento del Patrimonio netto che risulta essere di Euro 41.176.642, 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

Si tratta di un bilancio positivo derivante da un'attenta azione amministrativa, improntata alla prudenza e finalizzata a preservare l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario della società, nonostante il ciclo economico e finanziario non ancora favorevole e i fattori esterni che influiscono sull'attività e che non possono essere ignorati.

In primis la crisi indotta dalla pandemia e poi la guerra in Ucraina.

### **Lo scenario generale**

I gravi fatti che stanno avvenendo in Ucraina, dove si assiste ad un vero e proprio genocidio, stanno cambiando il nostro modo di essere e di percepire i rapporti tra i popoli e le diverse etnie.

E' inaccettabile che un paese come la Russia porti distruzione, morte e disperazione in un paese confinante. Stiamo assistendo a fatti tremendi che pensavamo appartenessero al passa-



to. ancorché recente. E' insensato l'uso delle guerra per motivi egemonici, infliggendo orribili sofferenze a persone innocenti, ponendo a carico delle famiglie e del paese un terribile peso. In questo contesto è doveroso dare tutto il nostro supporto al coraggioso Popolo Ucraino che sta difendendo la propria terra, la dignità, la libertà e la democrazia.

La comunità internazionale sta rispondendo compatta, a questi fatti inaccettabili, consapevole che non solo sono in discussione i valori che sono alla base della Civiltà occidentale ma il pericolo che il conflitto si estenda a tutti i paesi dell'Europa occidentale.

### **La situazione attuale**

La guerra in Ucraina, con tutte le sue conseguenze, umane, economiche e sociali, si somma alle emergenze già in atto, rappresentate dalla crisi sanitaria, ambientale e finanziaria. Tutte problematiche che necessitano di scelte coraggiose da attuare in tempi brevi.

Le nostre istituzioni stanno facendo l'impossibile per trovare le giuste risposte, partendo da una completa revisione della politica energetica e delle principali filiere quali quelle agro-alimentari, industriali, tecnologiche. Ovviamente pesanti saranno le conseguenze per tutti noi e le nostre famiglie, chiamati a fare i conti con questa realtà, in parte inaspettata.

Anche la nostra Cooperativa dovrà, nei prossimi mesi, pianificare le proprie attività, in funzione del mutato clima generale.

In particolar modo mettendo al centro della propria azione le difficoltà economiche dei Soci e delle loro famiglie e la questione energetica. Il tema energetico e la ricerca di fonti alternative sarà il problema centrale dei prossimi anni per il Paese e per la Cooperativa visto l'effetto dei rincari di gas e elettricità.

Qualche buona notizia arriva sul fronte sanitario con la fine del periodo emergenziale dovuto al Covid 19, anche se le autorità sanitarie consigliano comportamenti prudenti, nella consapevolezza che il virus circola ancora con molta facilità.

Sul fronte ambientale la situazione è grave, l'inquinamento e la distruzione sistematica degli ecosistemi, stanno cambiando il clima, apportando siccità e fenomeni climatici estremi, peggiorando la qualità di vita sul nostro pianeta.

Anche le notizie che giungono dal fronte finanziario non sono buone, gli squilibri finanziari non accennano a diminuire creando incertezze, iniquità e povertà. Le crisi di questi ultimi anni ha restituito un paese più diviso, non solo dal punto di vista geografico, ma anche per le politiche sociali ed economiche perché ha colpito in modo diverso le persone e le famiglie e allargato le distanze sociali. In molti casi con perdita delle fonti di sostentamento derivanti principalmente dal lavoro ed erodendo i risparmi delle famiglie e in taluni casi portandole all'indebitamento.

Unico punto di riferimento stabile è, con tutte le sue carenze e debolezze, l'Unione Europea. La crisi della guerra in Ucraina ha tuttavia evidenziato che diverse istituzioni europee necessitano di essere ripensate, in quanto i processi decisionali non permettono interventi efficaci e soprattutto tempestivi. Occorre però che giunga forte e unitario il senso di ripudio della guerra, un positivo ruolo diplomatico della Nato e delle cancellerie europee per indurre la Russia a chiudere il conflitto e far cessare le armi. C'è una significativa frase di Gino Strada che diceva "Se la guerra non viene buttata fuori dalla storia degli uomini, sarà la guerra a buttare fuori gli uomini dalla storia" La guerra non ha mai risolto nulla e va abolita come unica soluzione per l'umanità.

Concludendo questa parte generale 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 difficile momento. Le nostre associazioni, Legacoop e l'Alleanza Cooperative Italiane, oltre a manifestare forte preoccupazione per l'emergenza umanitaria per milioni di persone, sostiene la popolazione ucraina attraverso progetti solidali, così come la nostra Cooperativa che ha devoluto un

importo di € 5.000,00 aderendo alla campagna WeWord da destinare a sostegno di donne, bambini e famiglie Ucraine bisognose La Cooperativa sta provvedendo a ristrutturare alcuni alloggi per poterli mettere a disposizione, temporaneamente, a nuclei di famiglie Ucraine.

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

Nonostante le difficoltà non ancora interamente superate “a causa della pandemia” nel corso del 2021, così come nell'esercizio precedente, il Consiglio ha cercato di seguire criteri di prudente amministrazione svolgendo la propria missione mutualistica per il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei soci continuando l'antica tradizione delle cooperative prima della fusione.

In particolare ha operato per una politica calmieratrice dei canoni di godimento degli alloggi, attenzione al miglioramento del patrimonio edilizio a proprietà indivisa, interesse verso attività migliorative della società e un attento monitoraggio della morosità e dei punti di criticità nella gestione.

In pratica si è cercato di mantenere, e in alcuni casi migliorare, la qualità della vita in cooperativa ricercando nel contempo quelle economie necessarie a non incidere ulteriormente sui bilanci familiari già in difficoltà in questi due anni di crisi sanitaria.

Si ricorda che la Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese è una Cooperativa edilizia a proprietà mista, ossia, l'oggetto sociale prevede sia l'assegnazione in godimento che in proprietà degli alloggi sociali. Allo stato attuale la Cooperativa non ha in corso interventi a proprietà divisa, con la conseguenza che l'attività è incentrata esclusivamente sull'assegnazione alloggi in godimento (affitto) e contribuisce ad affrontare, unitamente alle altre istituzioni territoriali, le problematiche abitative dei soci/cittadini della comunità in cerca della prima casa con redditi che non consentono di accedere ai canoni di mercato oppure alla casa in proprietà

Sul versante della comunicazione, per favorire l'informazione e la partecipazione del corpo sociale residente negli stabili, oltre al sito e alla pagina Facebook, il Consiglio ha deliberato l'installazione di bacheche elettroniche. Tale innovativo strumento tecnologico dà la possibilità di rendere concrete diverse opportunità tra cui una comunicazione veloce ed efficiente anche segnalando da parte della Cooperativa, in tempo reale eventuali problemi e disagi, eliminando in alcuni casi il volantinaggio. Un risparmio di tempo ed energie che migliora la qualità della vita. E cosa importante per i soci residenti è totalmente gratuita.

Ad oggi si è previsto di installarle in prova nell'androne degli stabili di Via Di Vittorio, 41 e 43 e successivamente in tutti i restanti stabili. L'installazione avverrà nell'anno in corso.

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

La Cooperativa, come abbiamo avuto modo di osservare, ha una lunga tradizione mutualistica e 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**

Nel corso del 2021, come già da qualche anno, la Cooperativa ha perseguito un approccio prudente nell'opera delle manutenzioni in modo da ottenere un corretto bilanciamento tra le

necessità di preservazione del patrimonio immobiliare e il mantenimento di un equilibrio finanziario. Si è attuata una particolare attenzione sulla ristrutturazione completa degli alloggi, sostenuti con risorse proprie, intervenendo solo per il necessario. Tolti gli alloggi oggetto di ristrutturazione interessati dal Bando Regionale, attualmente risultano sfitti n. 31 alloggi di proprietà. Su tali alloggi, la maggior parte rilasciati a seguito di decesso, oltre ad un certo lasso di tempo necessario per risistemarli prima di riproporli in assegnazione, si prevede un investimento di circa € 411.000.

La prudenza nella ristrutturazione è data dalla richiesta dell'assegnazione alloggi e dalla capacità reddituale dei soci richiedenti nel sostenere l'affitto proposto per evitare l'incremento della morosità.

Nel corso del 2021 sono stati oggetto di manutenzione totale e parziale n. 16 alloggi con un investimento di risorse della Cooperativa pari a € 89.281,00 oltre a lavori straordinari per € 74.014.

La sfida che la Cooperativa ha di fronte nei prossimi anni non saranno investimenti per nuove costruzioni ma principalmente la riqualificazione del costruito attraverso manutenzioni ordinarie e straordinarie nonché la questione energetica, la rigenerazione urbana e il miglioramento dell'ambiente. Non ultimo le opportunità eventualmente messe a disposizione dall'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Tutti interventi che necessitano di programmi pluriennali e capacità finanziarie molto rilevanti, non finanziabili con risorse proprie ma facendo ricorso a prestiti bancari. In previsione la Cooperativa ha deliberato un **“piano finanziario pluriennale 2021-2024”** per controllare il fabbisogno finanziario per gli investimenti e con quali fonti finanziarlo.

**Si riportano di seguito i fatti di rilievo dell'esercizio appena concluso:**

- **Bando regionale per la messa a disposizione e la gestione di alloggi da destinare a servizi abitativi sociali.**

**Nel 2021 la Cooperativa ha stabilito di partecipare ad un bando della Regione Lombardia** volto al recupero del patrimonio immobiliare residenziale esistente da offrire in assegnazione a soci con specifiche tipologie di reddito. Nel 2021 ha presentato la “manifestazione di interesse” al bando individuando 24 alloggi da ristrutturare totalmente e l'esito ricevuto da Regione è stato positivo.

I lavori che termineranno nel 2022, termine entro il quale dovrà essere perfezionata la convenzione prevista dal bando, comportano un investimento di €. 860.000 e la Regione contribuirà per un finanziamento di circa 810.000 euro.

Appena verrà sottoscritta la convenzione con la Regione ed il Comune, verrà pubblicato il bando a cui potranno partecipare tutti coloro che necessitano di un alloggio previa verifica dei requisiti richiesti dal bando.

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

**Nel 2021 si sono intensificati gli impegni** per accedere all'opportunità che il “Decreto Rilancio” ha messo a disposizione per la riqualificazione energetica degli immobili attraverso l'agevolazione del Superbonus 110%. L'obiettivo è ridurre i costi energetici e migliorare la qualità della vita dei soci assegnatari. L'attività, già avviata verso la fine del 2020 si è incentrata sullo studio per verificare la fattibilità dei lavori e le condizioni per il superamento delle due classi energetiche, condizione prevista dalla normativa per usufruire dell'agevolazione fiscale. Altra condizione è la tempistica di realizzazione dei lavori che devono terminare entro il 31.12.2023 per usufruire dell'agevolazione (entro il 30 Giugno 2023 devono essere ef-

fettuati lavori per almeno il 60%). Nel merito dei tempi di realizzazione, 2023, per usufruire del Superbonus 110% anche per le Cooperative di abitanti a proprietà indivisa, è stato possibile ottenerlo solo con l'approvazione della Legge di Bilancio 2022 (il testo della legge con gli sgravi fiscali è stato approvato il 30 Dicembre 2021 ed è entrato in vigore il 01 Gennaio 2022).

Precedentemente si prevedeva che i lavori terminassero entro il 31.12.2022 il che avrebbe reso impossibile iniziare i lavori già programmati.

Sulla base dei primi dati forniti dai tecnici sulle valutazioni energetiche non tutti i nostri immobili rientrano nell'agevolazione del 110% e occorrerà fare delle scelte, stabilire delle priorità e quali lavori eseguire con gli sgravi fiscali. Tra le priorità la Cooperativa aveva già individuato gli stabili di Via Di Vittorio 41/43, gli stabili di via Toti, Bianchi 20 -24, via Libertà 60 dove dovranno essere sostituite anche le centrali termiche.

Negli stabili di Via Di Vittorio 43 ed il complesso edilizio di Toti, Bianchi - Libertà 60 si dovrà provvedere anche alla sostituzione delle centrali termiche. Successivamente saranno interessati anche tutti gli stabili rimanenti secondo il risultato dell'accertamento energetico.

Gli interventi previsti, a preventivo, ammontano a € **3.293.439** (solo stabili 41 e 43) escluso i lavori extra bonus da quantificare secondo i lavori da eseguire.

L'inizio dei cantieri è previsto dalla seconda metà del 2022, secondo quanto concordato con il General Contractor G.M. Multiservice, incaricato per l'esecutività dei lavori.

In merito agli interventi con agevolazione del Superbonus 110% e dei tempi di realizzazione occorre tenere in considerazione alcuni aspetti importanti, non previsti, quali aumenti dei prezzi delle materie prime, i tempi di forniture dei materiali, la difficoltà nella reperibilità dei ponteggi e delle imprese oltre alla difficoltà delle Banche alla compravendita dei crediti fiscali.

Tali situazioni stanno provocando una reazione negativa nel settore edile soprattutto nel rispettare i tempi di consegna dei lavori, anche quelli già concordati, oltre a restare nei limiti massimi di prezzo dei lavori, fissato dal "decreto prezzi" del ministero della transizione Ecologica.

Per uscire da questa difficile situazione, evitando il blocco dei cantieri e non mettere in pericolo l'agevolazione fiscale del Superbonus 110% servono misure eccezionali ed immediate da parte del Governo. Da qui un invito ad intervenire anche alla nostra associazione Legacoop.

- **Negoziò Commerciale di Vighignolo**

Nel 2021 si è concluso l'iter relativo al progetto Emporio della Solidarietà con Caritas Ambrosiana. Un progetto solidarietà importante che ha visto la Cooperativa parte attiva e la messa a disposizione del locale commerciale a Vighignolo dove già trovava spazio un supermercato.

L'adesione al progetto è maturata con la consapevolezza che la solidarietà, oltre ad essere l'elemento valoriale della cooperativa e della cooperazione, deve essere manifestato anche con un concreto impegno a favore dei poveri e delle famiglie bisognose sia della nostra comunità che del Paese.

La Cooperativa prima della consegna dei locali ha provveduto alla messa a norma dei locali eseguendo lavori, di sua competenza urbanistica, con un investimento di € 7500 nel 2021 e a preventivo ulteriori € 12.000 e ha provveduto a sottoscrivere un contratto di comodato d'uso gratuito per 5 anni rinnovabile. Alla Caritas Ambrosiana saranno addebitati i soli costi di gestione e condominiali.

### **Andamento della Cooperativa**

Nonostante le difficoltà nel corso del 2021, 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 € 874.759 mentre nel 2020 era di € 844.429 con un incremento del 4% circa. Nel corso del 2021 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 e altri 10 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 ed inseriti nel valore delle rimanenze n. 5 alloggi restituiti alla Cooperativa per sopravvenute difficoltà economiche degli assegnatari e ad oggi 3 alloggi sono in fase di vendita.

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

Proseguono, tramite la partecipazione nella **Soc. Settimo Borgo srl**, i lavori per il recupero dell'area ex Ferretti. Tale intervento prevede la realizzazione di circa 144 alloggi in Classe Energetica A, mantenendo un prezzo di vendita adeguato.

L'intervento presenta un buon grado di prenotazioni, con la sottoscrizione di oltre 60 atti su 144 alloggi disponibili. Dopo diverse difficoltà dovute a problemi di verifica ambientale a Febbraio 2022 è stato concesso il permesso di costruire ed si prevede che entro la fine di Giugno inizieranno i lavori di costruzione. Ricordiamo brevemente che tale intervento edilizio ha una grande valenza sociale per la Comunità di Settimo Milanese, in quanto il progetto ridisegna urbanisticamente il nuovo Centro della Città.

#### ▪ **Prestito sociale**

Il capitolo del prestito sociale è ben esplicitato nelle passività correnti, ma per il Consiglio oltre a rappresentare una importante forma storica di finanziamento cooperativo per soddisfare le esigenze finanziarie della Cooperativa, da alcuni anni è anche fonte di grande attenzione per la sua decrescita per svariate ragioni; il venir meno dei soci prestatori più anziani, la necessità dei giovani di attingere ai risparmi propri o della famiglia a causa della crisi, offerta di strumenti finanziari di mercato più allettanti.

Si ricorda che il Prestito sociale è da sempre un pilastro della nostra cooperativa ed il Consiglio, sta valutando e predisponendo proposte per la sua ripresa.

#### **Il Prestito sociale non è mai stato utilizzato per investimenti a rischio.**

#### ▪ **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 € 684.000 (nel 2020 € 635234).

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 42%

#### ▪ **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 2021 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	2019	2020	2021	Scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.172.726	1.162.347	1.158.988	- 3.359
Recupero spese ordinarie	1.104.577	1.268.436	1.154.710	- 113.727
Recupero spese straordinarie	71.157	8.925	15.552	6.627

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 € 50.550.718, 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 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Scostamento
Immobili civili	48.877.298	49.154.939	49.318.234	163.295
Box parcheggio Di Vittorio	112.183	110.579	108.976	-1.604
Immobili commerciali e uffici	1.214.118	1.160.418	1.123.509	-36.909
<b>TOTALE</b>	<b>50.203.599</b>	<b>50.425.936</b>	<b>50.550.718</b>	<b>124.782</b>

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le disponibilità liquide della Cooperativa, che ammontano complessivamente a €. 2.992.748, sono coerenti e funzionali per la gestione corrente e del risparmio sociale.

DESCRIZIONE	Valori 2019	Valori 2020	Valori 2021	Scostamento
Titoli	964.043	620.673	630.232	9.559
Valori in cassa e banca	1.678.859	1.977.497	2.362.516	385.019
<b>Totale</b>	<b>2.642.902</b>	<b>2.598.170</b>	<b>2.992.748</b>	<b>394.578</b>

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 €. 2.362.516.=

### **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 €. 1.611.359.

Rimanenze immobili residenziali	31/12/2020	31/12/2021	scostamento
Unità immobiliari Cornaredo	519.541	519.541	0
Unità immobiliari San Martino	1.091.818	1.091.818	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.611.359</b>	<b>1.611.359</b>	<b>0</b>

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 €. 2.546.491. Tale valore risente del fondo svalutazione crediti di € 988.487 (fondo svalutazione crediti € 605.976 e fondo svalutazione crediti alloggi San Martino € 382.512).

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 - €. 2.144.290).

### **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 €.382.512.=

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 2021	CREDITI ENTRO 2021	CREDITI OLTRE 2021	TOTALE
assegnatari futura vendita – int. San Martino		2.144.290	2.144.290
crediti verso società	312.362	6.045	318.407
crediti verso soci assegnatari	563.101		563.101
crediti verso assegnatari fatture da emettere	269.980	432.613	702.593
effetti "pagherò"		6.586	6.586
<b>FONDO SVALUTAZIONE CREDITI</b>	- 605.976	- 382.512	- 988.487
<b>TOTALE</b>	<b>539.468</b>	<b>2.207.023</b>	<b>2.746.490</b>



### Crediti verso soci

I crediti verso soci per canoni sono iscritti in bilancio per €. 1.590.687, valore assistito da un fondo rischi di €. 605.976.

I valori sono in linea con quelli dell'anno precedente (crediti €. 1.636.760), 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 2020-2021

CREDITI	2020	2021	Scostamenti
Assegnatari futura vendita (San Martino)	4.464.202	2.144.290	-2.319.912
Crediti	1.636.760	1.590.687	-46.073
TOTALE	6.100.963	3.734.978	-2.365.985
Fondo svalutazione - patti futura vendita	-681.632	-382.512	299.120
Fondo svalutazione crediti	-588.239	-605.976	-17.737
TOTALE GENERALE	4.831.092	2.746.490	-2.084.601

### 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 €. 41.176.642.=

Descrizione	Importi
Capitale sociale	53.530
Riserva di rivalutazione	26.009.072
Riserva legale	9.653.188
Riserva straordinaria	5.063.346
Utile dell'esercizio	397.506
Totale patrimonio netto	41.176.642

#### 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 31/12/21 a € 13.967.639. Un importo importante che denota la fiducia che i Soci hanno nei confronti della Cooperativa. Su tale importo gli interessi riconosciuti ammontano a €. 131.292.=

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 25,29%. 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	31/12/2020	31/12/2021
RISPARMIO SOCIALE	14.457.603	13.967.639
DESCRIZIONE		
disponibilità liquide	2.000.920	2.362.516
titoli	620.673	630.232
Crediti	528.056	539.468
TOTALE	3.149.649	3.532.216
<b>INCIDENZA</b>	<b>21,79%</b>	<b>25,29%</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>	40.795.188,
<i>f) prestito sociale alla data del 31/12/2021</i>	13.967.639
<i>g) rapporto CICR (f/e)</i>	0,34

## ANDAMENTO DEL PRESTITO NEL QUADRIENNIO

DESCRIZIONE	2018	2019	2020	2021
Deposito ordinario	16.332.978	15.153.759	14.457.603	13.967.639

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 2021, 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 € 2.958.964 e i costi di produzione pari ad € 2.369.855.

Nei valori della produzione sono compresi proventi dei canoni di godimento alloggi ed unità non abitative complessivamente per € 1.263.562.

DESCRIZIONE	2020	2021	scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.162.347	1.158.988	-3.359
Affitti	103.176	104.574	1.398
TOTALE	1.265.523	1.263.562	-1.961

Il margine operativo della cooperativa è pari ad € 802.268 che al netto degli ammortamenti e svalutazioni di € 212.053 restituiscono un reddito operativo di € 589.109 (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 € 397.506.

DESCRIZIONE	2020	2021	Scostamento
Margine operativo	909.932	801.162	- 108.770
Ammortamenti e svalutazioni	-146.369	-212.053	- 65.684
REDDITO OPERATIVO (A-B)	763.563	589.109	- 174.454

### **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 propedeutico 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	2.362.516			
P C - passività correnti	15.536.170	<b>0,15</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 quo-

ziente 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.	5.879.633			
P C - passività correnti	15.536.170	<b>0,38</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 (€ 13.967.639), 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	1.568.531
Risparmio sociale	13.967.639
Totale passività correnti	15.536.170

LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	5.879.633	
P C - passività correnti	1.568.531	3,75

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

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

<b>Quoziente di disponibilità</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>	<b>valori accett.</b>
AC - attivo corrente	8.199.342			
PC - passività correnti	15.536.170	<b>0,53</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	8.199.342	
PC - passività correnti	1.568.531	5,23

#### **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**

<b>Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>
CN - capitale netto	41.176.642		
AF - attività fisse immobilizzate	50.580.461	<b>0,81</b>	<b>1</b>

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

<b>Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>valori ottimali</b>
CN cap. netto + PF pass. fisse	43.243.633		
AF attività fisse immobilizzate	50.580.461	<b>0,85</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.

<b>Indice della struttura finanziaria</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>
PF - passività fisse	2.066.991	
CN - capitale netto	41.176.642	<b>0,05</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.

<b>Indice della indipendenza finanziaria</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>
CN - capitale netto	41.176.642	
PF - passività fisse	2.066.991	<b>19,92</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

<b>ROI - indice di redditività cap. invest.</b>	<b>valori</b>	<b>indici</b>	<b>%</b>
---	---------------	---------------	----------

utile operativo	589.109		
capitale investito	41.176.642	0,01431	1,43%

### ROE - indice di redditività netta

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

<b>ROE - indice di redditività netta</b>	valori	indici	%
utile netto	397.506		
capitale investito	41.176.642	0,00965	0,97%

### ROS - indice di redditività sul fatturato

Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

<b>ROS - indice di redditività sulle vendite</b>	valori	indici	%
risultato operativo	589.109	0,22705	22,70%
fatturato	2.594.677		

### 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 2021

ATTIVITA'	31/12/2021	PASSIVITA'	31/12/2021
(A F) ATTIVITA' FISSE		(C N) CAPITALE NETTO	
immobizzazioni materiali	50.575.516	patrimonio netto	41.176.642
immobilizzazioni immateriali	4.945		
<b>Totale attività fisse</b>	<b>50.580.461</b>	<b>Totale capitale netto</b>	<b>41.176.642</b>
(RD) REALIZZABILITA' E DISPONIBILITA'			
rimanenze	1.611.359		
immobilizzazioni finanziarie	708.350		
<b>Totale realizzabilità e disponibilità</b>	<b>2.319.709</b>		
(L D) LIQUIDITA' DIFFERITE		(P F) PASSIVITA' FISSE	
crediti diversi	716.611	trattamento di fine rapporto	185.577
ratei e risconti cred. v/clienti	54.015	fondo per rischi e oneri mutui	23.263

	602.201		1.443.404
Locazione con patto futura vend.	2.144.290	risparmio sociale	
		deposti vincolato oltre 12 m	
		depositi soci c.to depositi	414.747
<b>Totale liquidità differite</b>	<b>3.517.117</b>	<b>Totale passività fisse</b>	<b>2.066.991</b>
<b>(L I)</b>		<b>(PC)</b>	
<b>LIQUIDITA' IMMEDIATA</b>		<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	
		fornitori	1.053.717
cassa	20.498	debiti diversi	300.783
depositi bancari	2.340.018	debiti v/ banche a breve	211.254
assegni	2.000	ratei e risconti	2.777
		risparmio sociale	13.967.639
		deposito vincolato entro 12 mesi	
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>2.362.516</b>	<b>totale passività correnti</b>	<b>15.536.170</b>
<b>(AC)</b>			
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>(LI+LD+RD)</b>	<b>8.199.342</b>	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>17.603.161</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>58.779.803</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>58.779.803</b>

### Conto economico

Si riporta nel prospetto sottostante il conto economico relativo all'anno 2021 riclassificato ai fini degli indici.

### CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

DESCRIZIONE	2021
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
ricavi delle vendite e prestazioni	2.594.677
variazione delle rimanenze	
incrementi di immobilizzazioni per lav.interni	
altri ricavi	364.287



<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>2.958.964</b>
Acquisti materie prime, sussidiarie e consumo	-	4.704
variazione delle rimanenze		
costi per servizi	-	1.729.864
costi per godimento beni di terzi	-	82
oneri diversi	-	175.505
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-</b>	<b>1.910.155</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>		<b>1.048.809</b>
Costi del personale	-	247.647
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>801.162</b>
ammortamenti e svalutazione	-	212.053
accantonamenti per rischi		
<b>REDDITO OPERATIVO</b>		<b>589.109</b>
rivalutazioni		11.962
svalutazioni		-
proventi finanziari		5.063
oneri finanziari	-	168.942
<b>REDDITO CORRENTE</b>		<b>437.192</b>
<b>REDDITI ANTE IMPOSTE</b>		<b>437.192</b>
imposte dell'esercizio	-	39.686
<b>REDDITO NETTO</b>		<b>397.506</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.

#### **ANDAMENTO DEL RISPARMIO NEL TEMPO**

DESCRIZIONE	2017	2018	2019	2020	2021
Risparmio sociale	17.439.408	16.332.978	15.153.759	14.457.603	13.967.639
Scostamento		-1.106.430	-1.179.219	-696.156	-489.964

#### **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.

<b>Indice di sostenibilità degli oneri finanziari</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore 2021</b>	<b>valore ottimale</b>
Oneri finanziari	181.210	168.942	76.384
Fatturato	2.728.014	2.594.677	
<b>INDICE</b>	<b>6,64%</b>	<b>6,51%</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:

<b>Indice di sostenibilità degli oneri finanziari</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore 2021</b>	<b>valore ottimale</b>
Oneri finanziari	44.541	37.650	76.384
Fatturato	2.728.014	2.594.677	
<b>INDICE</b>	<b>1,63%</b>	<b>1,45%</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.

<b>Indice di adeguatezza patrimoniale</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore 2021</b>	<b>valore ottimale</b>
Patrimonio netto	40.795.189	41.176.642	
Debiti totali	19.378.227	17.603.161	3.834.748
<b>INDICE</b>	<b>210,52%</b>	<b>233,92%</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).

<b>Indice di ritorno liquido dell'attivo</b>	<b>valore 2020</b>	<b>valore 2021</b>
Cash flow	322.061	361.595
Attivo	60.173.416	58.779.803
<b>INDICE</b>	<b>0,54%</b>	<b>0,62%</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 2020</b>	<b>valore 2021</b>
Attivo a breve termine	9.709.800	8.199.342
Passivo a breve termine	16.107.469	15.536.170
<b>INDICE</b>	<b>60,28%</b>	<b>52,78%</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 2020</b>	<b>valore 2021</b>
Indebitamento prev- e tributario	50.490	76.523
Attivo	60.173.416	58.779.803
<b>INDICE</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,13%</b>

### **3. 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 la partecipazione nella società Settimo Borgo srl, il cui valore è modesto (€ 20.000.), ma che rappresenta di fatto un intervento edilizio.

#### **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 (98,45%). 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 2021</b>	<b>ricavi verso non soci 2021</b>	<b>valore 2021</b>
canone godimento alloggi - box	1.263.562		1.263.562
recupero spese ordinarie	1.155.373		1.155.373
recupero spese varie da soci indivisa	6.123		6.123
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	5.878		5.878
recupero spese straordinarie abitativi	15.552		15.552
ricavi per prestazione energetica tetti DVITT41		12.821	12.821
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41		8.176	8.176
Ricavi per cessione immobile			-
ricavi per interessi pre-finanziamento		271	271
ricavi gest.sp.cond.San Martino	94.974		94.974
recupero spese varie da soci Divisa	12.914		12.914
ricavi per servizi		9.714	9.714

recupero spese cond.via Pertini		9.223	9.223
ricavi per incentivo fotovoltaico		98	98
ricavi gest. sp.cond I FONTANILI	-		-
<b>totale A1</b>	<b>2.554.375</b>	<b>40.303</b>	<b>2.594.678</b>
Percentuale	98,45	1,55	

### **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 secondo trimestre del 2022.

### **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 2021 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'impovertimento 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 31/12/2021 il numero dei Soci risulta essere di n. 3.140.

### **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. 6 dipendenti e n.2 collaborazioni occasionali.

### **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 2021, la cooperativa non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni o da soggetti connessi.

La Cooperativa ha ricevuto il contributo perequativo relativo al covid-19 pari a euro 42.186.

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

Signori Soci il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa anche per il 2021 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 31/12/2021 nella forma propostavi, a destinare l'utile d'esercizio di €. 397.506 come segue:

- a) 30% a riserva legale indivisibile € 119.252.=;
  - b) 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) €. 11.925.=;
  - c) il restante a riserva ordinaria indivisibile €. 266.329.=
- Settimo Milanese, 29/03/2022

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.

Le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. sono state svolte nel corso dell'esercizio 2021 nel rispetto della normativa e dottrina in materia di bilancio e controllo.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 29 marzo 2022 relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2021:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ha svolto esclusivamente le funzioni previste dall'art. 2429, comma 2, c.c. mentre quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. sono demandate alla società di revisione RIA GRANT THORNTON SpA con sede in Milano via Melchiorre Gioia, 8 - c.f./p.i. 02342440399.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2021 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato

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

economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

La presente relazione è, quindi, costituita unicamente dalla sezione “Relazione ai sensi dell’art. 2429, comma 2, codice civile”.

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

*Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Dato atto dell’ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i.* la tipologia dell’attività svolta;
- ii.* la sua struttura organizzativa e contabile e tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell’azienda, viene ribadito che la fase di “pianificazione” dell’attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l’attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell’esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all’oggetto sociale;
- l’assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati.

Quanto sopra constatato può essere riscontrato dalle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2021) e quello precedente (2020).

Le attività svolte dal Collegio sindacale hanno riguardato, sotto l’aspetto temporale, l’intero esercizio e nel corso dell’esercizio stesso sono state regolarmente svolte e documentate le riunioni di cui all’art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

*Attività svolta*

1. Nel corso dell’esercizio chiuso al 31/12/2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

*In particolare:*

Abbiamo vigilato sull’osservanza della legge e dell’atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull’adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento. Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci, alle adunanze dell’organo amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da

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

compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Durante le verifiche periodiche, il Collegio sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali è sempre stato supportato dai professionisti esterni di provata esperienza;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Abbiamo acquisito inoltre conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo segnaliamo che le procedure amministrative vengono attuate con l'assistenza del consulente fiscale.

2. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa segnaliamo che i fatti particolarmente degni di nota sono stati riportati dagli amministratori nella relazione sulla gestione.
3. In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio sindacale può affermare che:
  - le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
  - sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

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

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
  - non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.
4. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.
  5. Gli Amministratori, nella loro relazione sulla gestione, indicano e illustrano in maniera adeguata le principali operazioni, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo, anche per quanto attiene alle caratteristiche delle operazioni e ai loro effetti economici.
  6. Nel corso dell'esercizio:
    - non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 c.c.;
    - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
    - non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..
  7. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
  8. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
  9. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione.

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, inoltre l'organo amministrativo ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Tali documenti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c..

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione. A tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

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

- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quinto comma, c.c. ad eccezione, per la rappresentazione degli immobili patrimonio della cooperativa oggetto di rivalutazioni monetarie e correttamente evidenziato in nota integrativa nel rispetto dell'art. 10, Legge 72/1983;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio sindacale. A tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, del Codice civile il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore significativo iscritto al punto B-I-1) dell'attivo;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 6, del Codice civile il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi (nel limite stabilito per le cooperative) intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto dei costi di impianto e ampliamento, dei costi di sviluppo e dell'avviamento iscritti nell'attivo;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive in valuta diversa dall'euro;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

Lo stato patrimoniale si riassume nei valori riepilogati nelle tabelle di pagina seguente.

Attività	euro 58.779.803
Passività	euro 17.603.161
Patrimonio netto, escluso utile(perdita) d'esercizio	euro 40.779.136
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	euro 397.506

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	euro 2.958.964
Costi della produzione (costi non finanziari)	euro 2.369.855
<b>Differenza</b>	<b>euro 589.109</b>
Proventi e oneri finanziari	euro (163.879)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	euro 11.962
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>euro 437.192</b>
Imposte sul reddito	euro 39.686
<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>euro 397.506</b>

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

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro **397.506**.

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

Si attesta che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, utilizzati dagli Amministratori anche nel corso del 2021, sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione. Gli stessi, invero, 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 in cui si evidenzia che la percentuale di attività riferibile ai soci è pari al 98,45 %.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusione 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 31.12.2021 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 13.967.639.

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.

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

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 13.967.639</b>
Disponibilità liquide	euro 2.362.516
Titoli	euro 630.232
Crediti	euro 539.468
<b>Totale disponibilità</b>	<b>euro 3.532.216</b>
<b>Rapporto tra prestito e fonti liquide</b>	<b>25,29 %</b>

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

In merito alla destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio sindacale, facendo previamente notare che la decisione spetta ai soci, concorda con la proposta fatta dagli amministratori Nella Relazione sulla Gestione.

In conclusione, considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, nonché quelle dell'Organo di controllo Legale dei conti contenute nell'apposita separata relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, il Collegio sindacale propone all'Assemblea dei Soci della **Cooperativa di abitanti Settimo Milanese Soc. Coop** di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori.

Settimo Milanese, 13 aprile 2022

**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  
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 (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, 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 2021, 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.

### **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Società Cooperativa per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 14 giugno 2021, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

### **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 2021, 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 2021 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 2021 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 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 12 aprile 2022

Ria Grant Thornton S.p.A.



Marco Bassi

Socio