Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

Deposito degli atti

(Art. 2501-septies c.c).

Per la

UNIFICAZIONE

Ai sensi del Titolo V, Capo X, Sez. II del Codice civile

delle società cooperative

1. **COOP. EDIF. OPERAIA FILIPPO CORRIDONI – *Società cooperativa***
2. **COOP. EDIF. FERRUCCIO DE GRADI - SOC. COOP.**
3. **COOP. DI ABITANTI SETTIMO MILANESE - SOC. COOP.**
4. **DELTA ECOPOLIS - SOC. COOP.**

DEPOSITO DI ATTI

🕮

1) ***Progetto e relazione***
    a. ***Progetto di unificazione;***
    b. ***Relazione dell'organo amministrativo;***
    c. ***Esito iscrizione nel registro delle imprese prot. 612920/2023 del 16/10/2023.***

2) ***Bilanci***
    a. ***Bilancio chiuso al 31/12/2020, con Rendiconto finanziario e nota integrativa, relazione degli amministratori, relazione del revisore legale e certificazione del bilancio;***
    b. ***Bilancio chiuso al 31/12/2021, con Rendiconto finanziario e nota integrativa, relazione degli amministratori, relazione del revisore legale e certificazione del bilancio;***
    c. ***Bilancio chiuso al 31/12/2022, con Rendiconto finanziario e nota integrativa, relazione degli amministratori, relazione del revisore legale e certificazione del bilancio;***

3) ***Situazione patrimoniale al 30/06/2023 ex art. 2501-quater con rendiconto finanziario e nota integrativa;***

4) ***Statuto società LUM – Libera Unione Mutualistica – Società Cooperativa;***

5) ***regolamento per la conduzione delle unità immobiliari assegnate in godimento o locate per uso abitativo e dei box e posti auto;***

6) ***regolamento per la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi e box sociali;***

7) ***Regolamento per la raccolta dei prestiti sociali;***

8) ***regolamento per la procedura per l'acquisto degli alloggi liberi in stabili in proprietà indivisa.***

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 1 – PROGETTO E RELAZIONE

a. **Progetto di Unificazione;**
b. **Relazione dell'Organo Amministrativo;**
c. **Esito iscrizione nel Registro delle Imprese prot. 612920/2023 del 16/10/2023.**

Sub 'A'

PROGETTO DI UNIFICAZIONE

Redatto ai sensi dell'art. 2501- ter del Codice Civile.

delle società cooperative

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE
SOC. COOP.

e

COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI
SOC. COOP.

e

COOPERATIVA EDIFICATRICE OPERAIA FILIPPO CORRIDONI SOC. COOP.

e

DELTA ECOPOLIS
SOC. COOP.

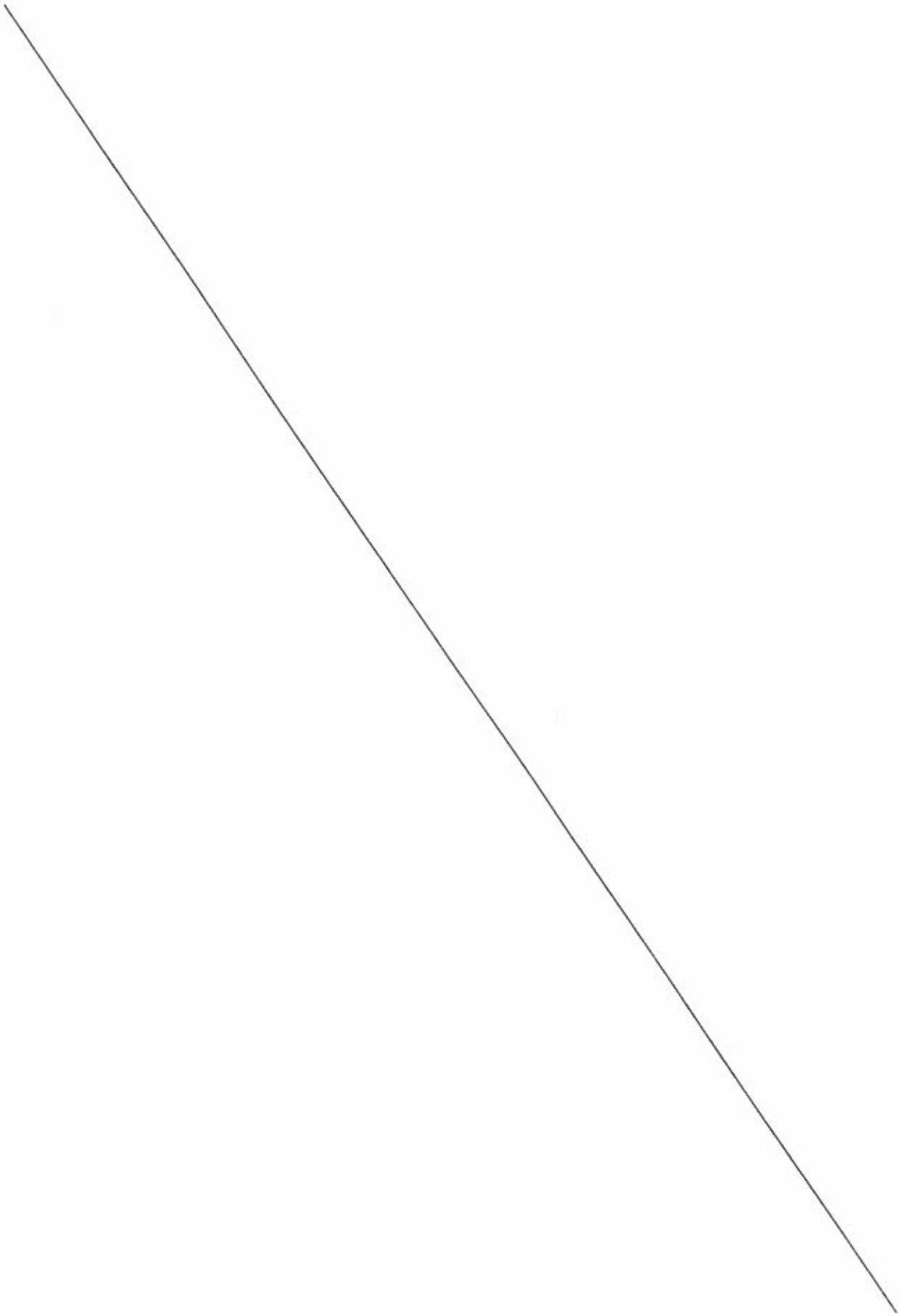
****

Premessa

Dopo anni di valutazioni, discussioni e considerazioni gli amministratori delle quattro più importanti cooperative edilizie di abitazione del nord-ovest di Milano hanno condiviso la strategia per la continuità delle attività svolte da oltre un secolo mediante un unico soggetto mutualistico più forte e più idoneo al conseguimento degli scopi sociali previsti in tutti e quattro gli statuti sociali.

La Cooperativa Abitanti Settimo Milanese, che è la quarta cooperativa altrettanto importante del Nord-Ovest Milanese, non ritiene di rimanere isolata e al di fuori rispetto al nascente più importante soggetto mutualistico del settore dell'abitazione nel territorio i cui opera da oltre un secolo.

Trattasi di una unificazione omogenea in quanto avviene fra cooperative dello stesso tipo che operano tutte nel medesimo settore dell'edilizia abitativa prevalentemente a proprietà indivisa da oltre un secolo.



Esse intendono continuare a perseguire gli stessi scopi sociali, assolutamente coincidenti, e facilitare il loro conseguimento in un'ottica di ulteriore semplificazione ed economicità, con conseguente aumento della propria capacità contrattuale nonché per ridurre i tempi di attesa dei soci prenotatari, per ridurre i costi fissi, per conseguire maggiore efficienza e trasparenza, per ottimizzare le sinergie e le economie intrinseche delle strutture coinvolte nell'operazione e per il rafforzamento patrimoniale delle imprese cooperative, nel rispetto dei principi mutualistici e nell'interesse dei soci che vedranno aumentate le possibilità di ottenere i beni ed i servizi oggetto delle rispettive attività statutarie e dare risposte concrete ai nuovi bisogni come quelli degli studenti, degli anziani, dei portatori di handicap, dei separandi.

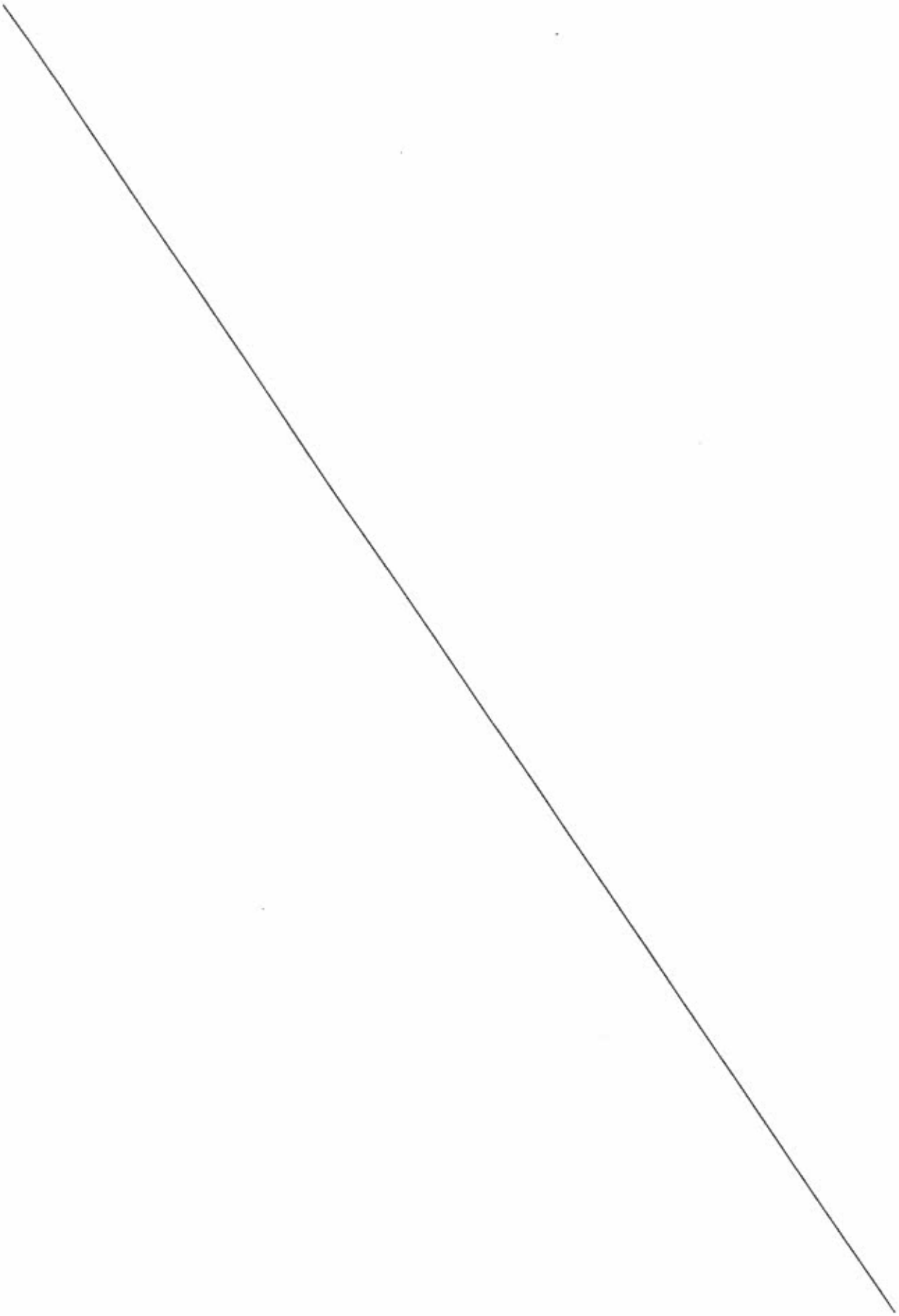
L'unificazione mira a soddisfare prerogative economiche, giuridiche e sociali.

L'unificazione risponde anche alle linee guida di Legacoop Abitanti, alla quale aderiscono tutte le cooperative partecipanti alla unificazione, che da tempo auspica la concentrazione delle cooperative esistenti per far fronte con maggiore forza alle mutate esigenze sociali, economiche, finanziarie e di mercato nonché alla crisi economica che ha colpito sia le imprese che le famiglie. Superare, pertanto, la condizione di modesta attività se non di completa inattività in cui versano le numerose piccole cooperative che, in casi sempre più numerosi, dimostrano di non essere in grado di competere in un mercato caratterizzato, soprattutto nel settore immobiliare, da iniziative spregiudicate e, comunque, squisitamente speculative.

Il fatto che i comuni non abbiano più aree pubbliche da assegnare pone le cooperative nella condizione di dovere competere con gli operatori privati, ivi compresi i Fondi Immobiliari sia nazionali che internazionali, per poter reperire aree ed anche immobili inutilizzati.

Nell'ambito del movimento cooperativo di abitazione le aggregazioni tra cooperative del settore stanno rappresentando una grande opportunità di crescita, finalizzata a dare risposte efficaci e adeguate sia alle nuove esigenze abitative che ai nuovi servizi legati all'abitare quali, a solo titolo esemplificativo: assistenza agli anziani (sempre più numerosi), attività per l'infanzia, culturali, di informazioni, ricreative, educative, ecc.

Le sinergie che si moltiplicano con tali processi permettono sia una migliore



gestione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa, in termini di innovazione e ristrutturazioni anche importanti, sia un incremento significativo della capacità finanziaria, elemento questo indispensabile per la programmazione di politiche sociali sul territorio, soprattutto in assenza di contributi pubblici.

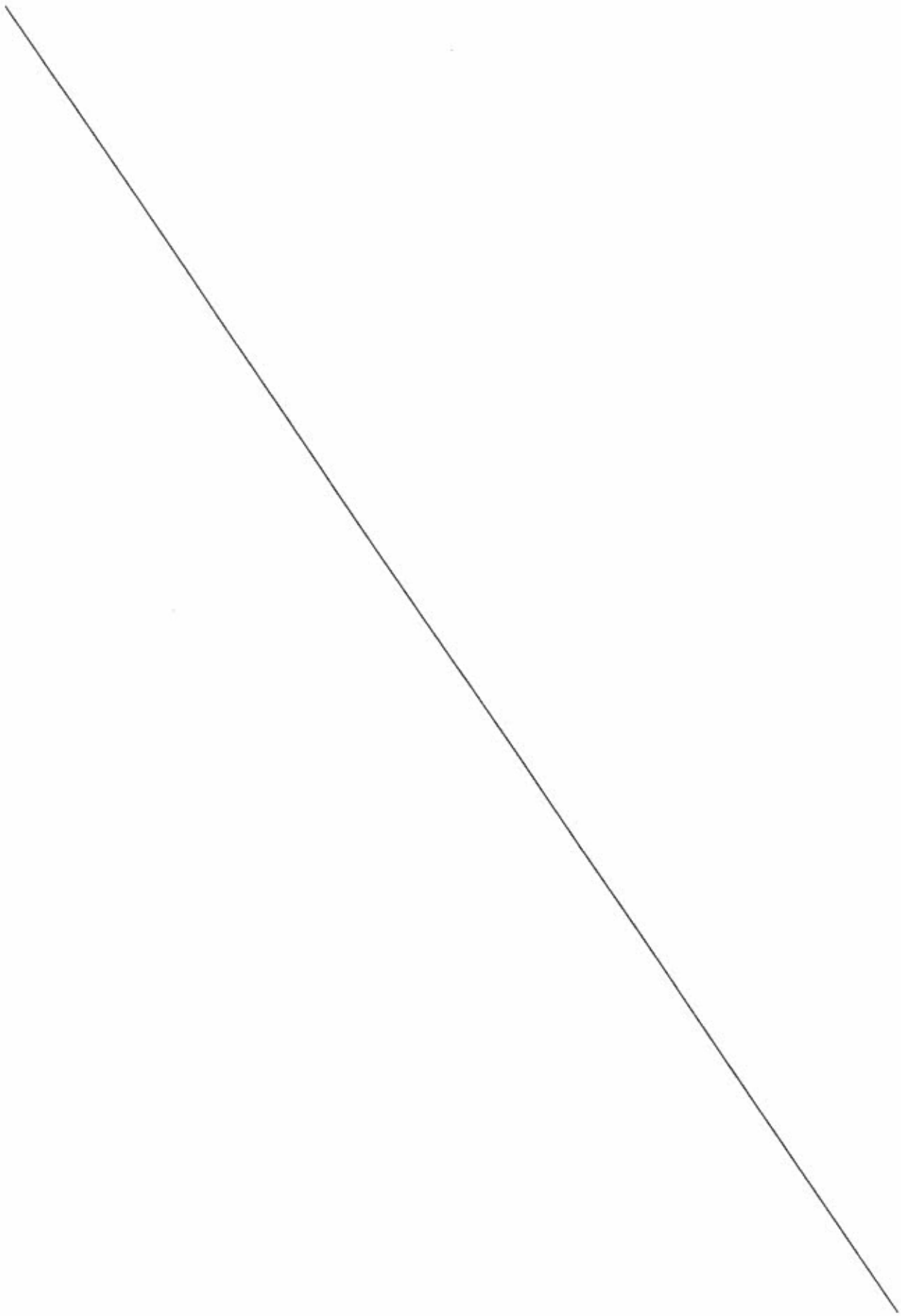
In tale contesto è stato naturale che quattro delle più importanti cooperative. che aderiscono al sistema Lega Coop e che vantano lunga tradizione mutualistica, abbiano intrapreso un percorso per la loro effettiva integrazione. Il corposo lavoro svolto in questi mesi dalle strutture tecniche delle Cooperative partecipanti alla unificazione è stato trasfuso nel presente progetto di fusione, che prevede l'inclusione delle società: *"Cooperativa Edificatrice Operaia Filippo Corridoni Soc. Coop."*, *"Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi Soc. Coop."*, "*Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc. Coop*" e "*Delta Ecopolis Soc.Coop.*", per continuare, migliorare e facilitare la medesima missione mutualistica.

Le motivazioni di questa scelta, sia sotto il profilo giuridico che economico, sono ampiamente illustrate nella relazione degli amministratori al progetto di unificazione. Tuttavia, si ribadisce il principio che è alla base della Unificazione stessa, ossia la necessità di contribuire al più ampio progetto di ridefinizione di un modello cooperativo in grado di far fronte alle attuali esigenze abitative, in una prospettiva di miglioramento della qualità di vita delle comunità di riferimento.

Le cooperative partecipanti alla unificazione realizzano case da assegnare ai propri soci e perseguono gli scopi statutari attraverso il soddisfacimento dei bisogni espressi dagli stessi soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse, umane ed economiche che gli stessi soci possano rendere disponibili alla Società e la equa distribuzione, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari della Società.

L'unificazione avverrà sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2023 delle società partecipanti, redatti con l'osservanza delle norme sul bilancio d'esercizio.

Si da atto che il presente progetto di unificazione, disciplinato dalle norme previste



nel Titolo V, Capo X, Sezione II, del codice civile, sarà valido ed efficace anche nel caso in cui qualcuna delle cooperative incorporande, per qualsiasi motivo, non dovesse partecipare alla stipula dell'atto notarile di fusione.

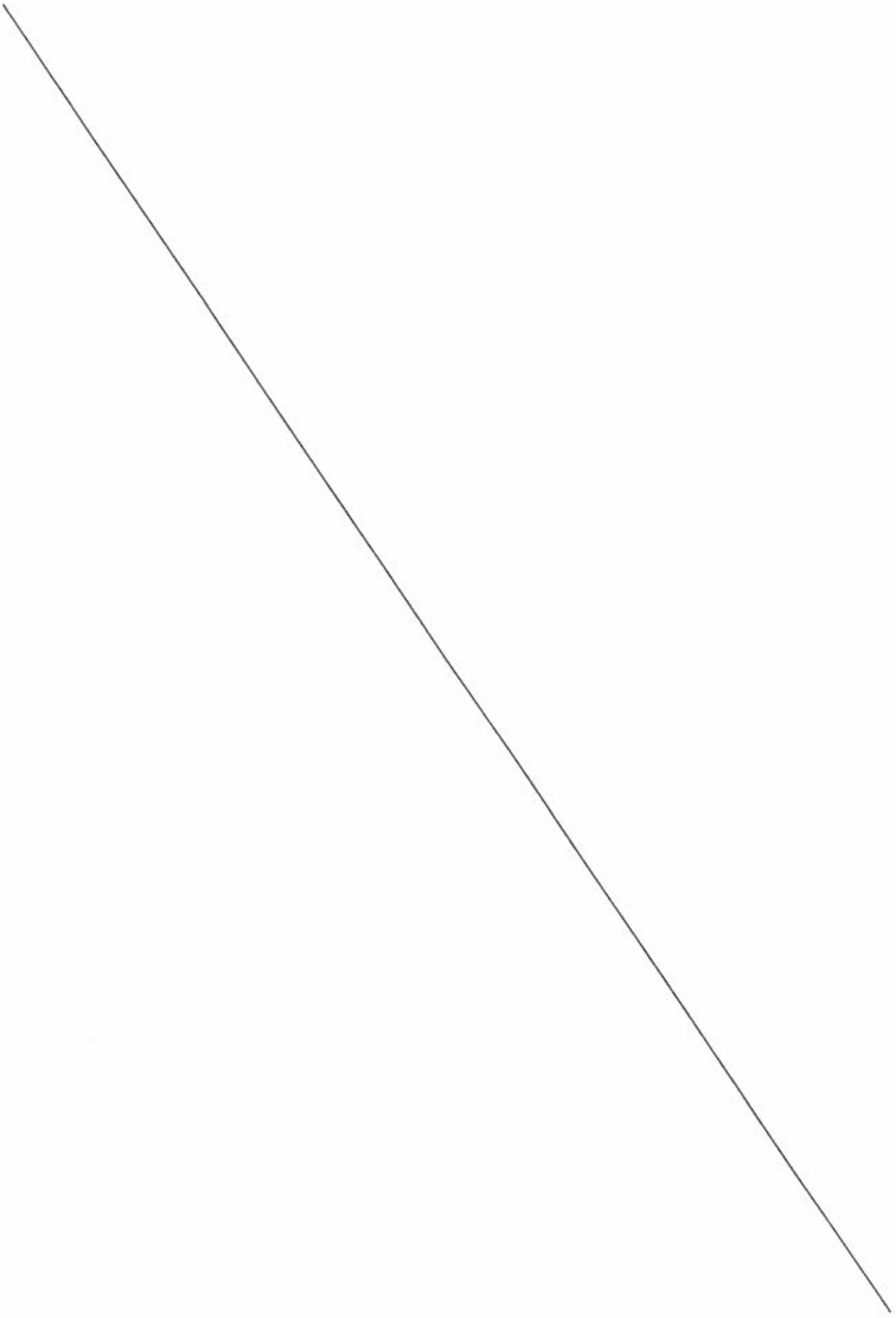
1. LE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA UNIFICAZIONE

I soggetti partecipanti alla unificazione sono società cooperative a mutualità prevalente disciplinate dagli articoli 2511 e seguenti del Codice civile e dalle norme in materia di cooperative che fin dal periodo giolittiano svolgono le medesime attività al precipuo scopo di soddisfare i bisogni della casa e dei servizi ad essa collegati. Ritengono ora di adeguarsi alle nuove esigenze dei soci, degli aspiranti soci e della società in generale.

Le società partecipanti alla unificazione:

- ***COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI SOC. COOP.*** Con sede in via Caldera, 111 – 20153 Milano - Codice Fiscale e Registro Imprese n. 00819280157 - REA n. MI/141682. Iscritta all'Albo Nazionale delle cooperative n. A168868 e all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione n. 03/015/146/1238.
- ***COOPERATIVA EDIFICATRICE OPERAIA FILIPPO CORRIDONI*** **SOC. COOP.** Con sede in piazza A. Garibaldi, 13 – 20153 Milano - Codice Fiscale e Registro Imprese n. 03182660153. REA n. MI/81681. Iscritta all'Albo Nazionale delle cooperative n. A102085 e all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione n. 03/015/146/1043
- ***COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.*** con sede in via Libertà, 23 - 20019 Settimo Milanese - Codice Fiscale e Registro Imprese n. 05673510961. REA n. MI/1839962. Iscritta all'Albo Nazionale delle cooperative n. A181756.
- ***DELTA ECOPOLIS – SOC. COOP.*** con sede in Via G. Natta n. 19 - 20151 Milano - Cod. Fiscale e Registro delle Imprese n. 09730850964 - R.E.A. Milano n. 2110475 –Iscritta all'Albo nazionale delle cooperative al n. C119489 e all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione n. 03/015/146/7619, società incorporante.

Statuto della società che assumerà la denominazione di LUM Libera Unione



Mutualistica – soc. coop.

Trattandosi di fusione fra società cooperative a mutualità prevalente nelle quali il capitale è variabile e l'atto costitutivo e lo statuto dell'incorporante LUM, è simile a quello delle incorporande, prevede gli stessi scopi e lo stesso oggetto sociale e contiene i requisiti mutualistici previsti dalla legislazione vigente, la previsione dell'iscrizione nell'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente di cui all'articolo 2512 c.c. e nell'Albo delle Cooperative Edilizie di Abitazione di cui all'articolo di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59.

All'assemblea della società incorporante che sarà chiamata a deliberare sulla fusione, sarà sottoposta la seguente modifica dell'articolo 1 dello statuto:

1.1 È costituita una Società Cooperativa denominata:

"LUM – Libera Unione Mutualistica – Società Cooperativa"

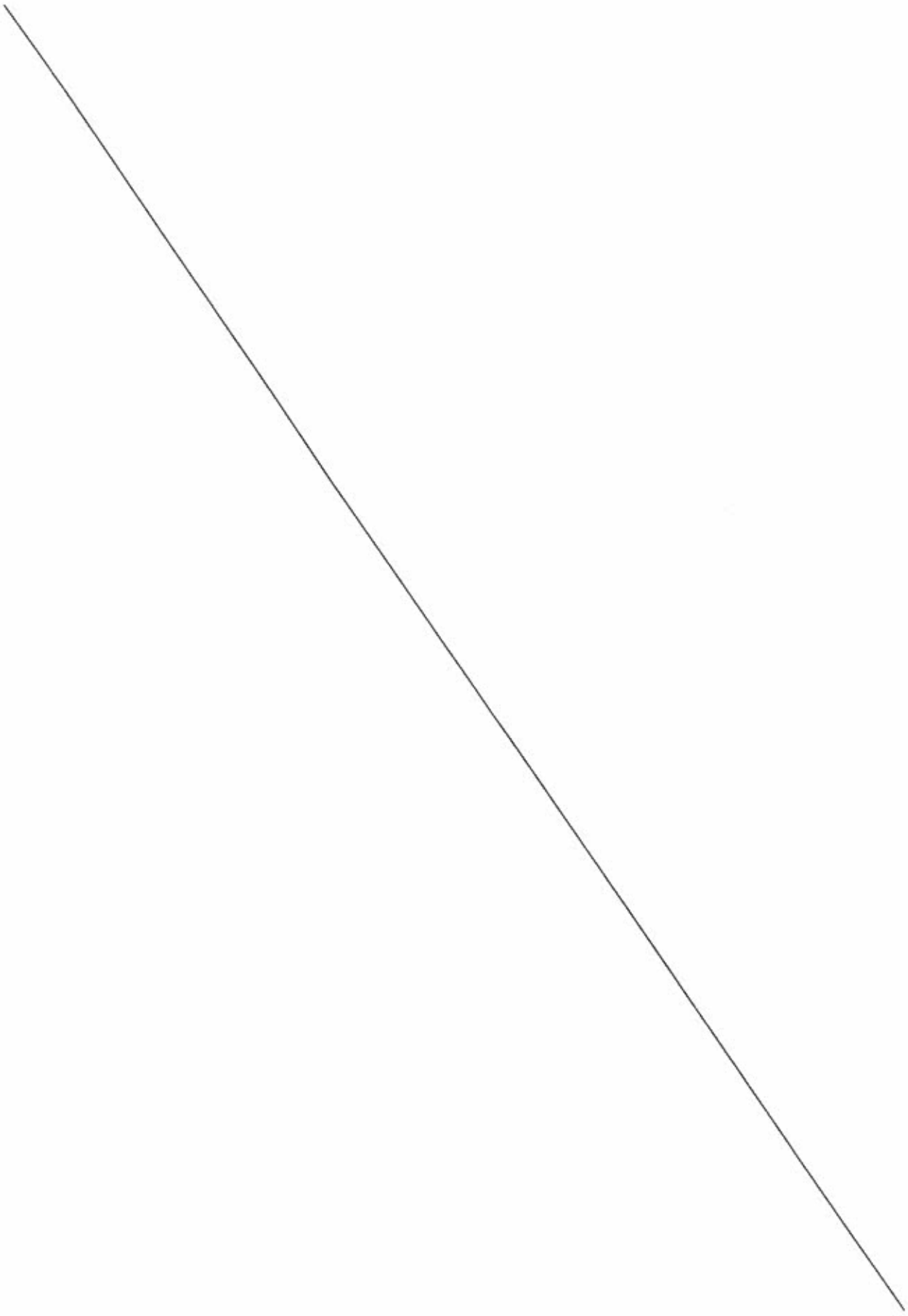
Al presente Progetto di Unificazione è allegato lo statuto della cooperativa LUM – Libera Unione Mutualistica – Società Cooperativa.

3. Rapporto di cambio delle quote

Ciascuno socio delle cooperative incorporande sarà socio della cooperativa LUM Libera Unione Mutualistica soc. coop. con una quota sociale di pari valore a quella posseduta, in applicazione a principi della mutualità prevalente e trattandosi di società a capitale variabile, per le quali la partecipazione del socio al capitale sociale non rappresenta una quota del patrimonio sociale, ed al riguardo:

- gli statuti delle quattro cooperative confermano i divieti e gli obblighi di cui all'art. 2514 c.c., in particolare il divieto di distribuire utili e riserve sia durante la vita della società, che al suo scioglimento;
- tutte le cooperative partecipanti alla unificazione svolgono la loro attività prevalentemente nei confronti dei soci, ai sensi dell'art. 2512 c.c.
- il patrimonio netto di ciascuna cooperativa è di molto superiore al capitale sociale rappresentato dalle quote versate dai soci;
- In tutte le predette cooperative sono assolutamente assenti le riserve distribuibili.

Nel rispetto dei dettati statutari delle cooperative, non si terrà conto dei rispettivi capitali economici ed il rapporto di cambio sarà alla pari nel senso che ciascun socio sarà titolare di una quota sociale della incorporante avente lo stesso valore



di quella posseduta nella cooperativa unificata. (art. 2501-quinques, c. 2, c.c.) nei valori minimi tempo per tempo stabiliti.

4. Modalità di assegnazione delle quote

I soci delle società incorporande verranno iscritti nel libro soci della società **LUM – Libera Unione Mutualistica** – Soc. Coop. secondo l'ordine stabilito dalla data di iscrizione della delibera di provenienza, ed a loro richiesta verrà rilasciata la relativa certificazione.

In conformità alle norme che regolano le società cooperative, ai soci della cooperative incorporande saranno assegnate altrettante quote di pari valore nominale.

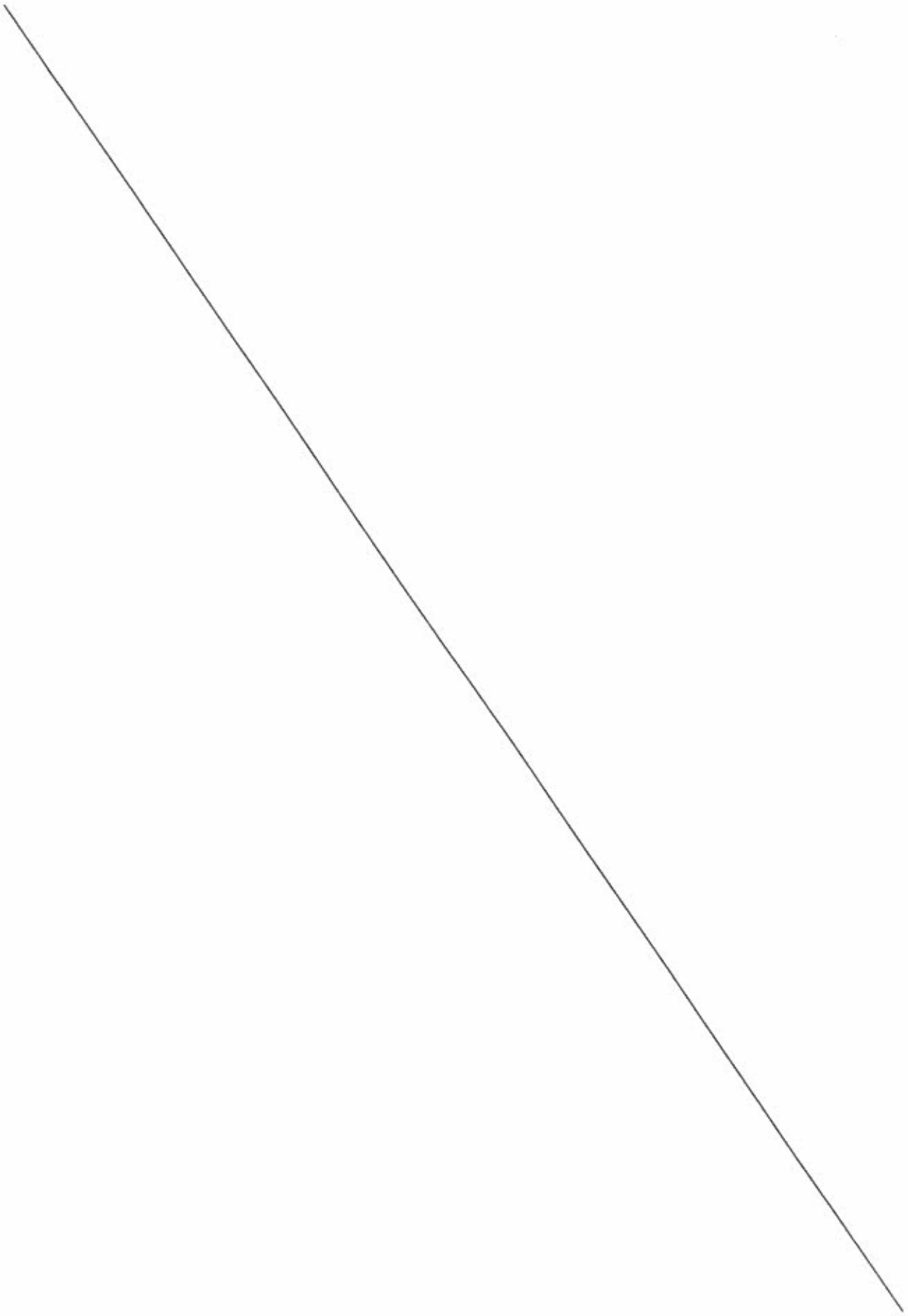
In deroga a quanto sopra, anche quei soci delle cooperative che non hanno adeguato l'ammontare minimo della loro quota ai sensi del quarto comma dell'art. 21 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, divengono soci della cooperativa **LUM** con una quota di identico valore anche se inferiore al nuovo minimo statutario e di legge, in quanto il mancato adeguamento della quota al valore minimo non costituisce grave inadempimento, che legittimerebbe la loro esclusione.

Il capitale sociale della società **LUM** – Libera Unione Mutualistica soc. coop. verrà di conseguenza aumentato in misura pari al capitale sociale nominale delle cooperative partecipanti. **Tutti i soci delle società partecipanti alla unificazione avranno, pertanto, i medesimi diritti.**

Base sociale

Per quanto riguarda i soci, occorre rilevare che nelle società partecipanti alla unificazione non vi sono categorie di soci con particolari trattamenti. Esistono, tuttavia, diverse tipologie di soci; o meglio, esistono categorie di soci che hanno in essere con la società rapporti giuridici di diverso tipo. In particolare, nella compagine sociale esistono le seguenti categorie di soci:

- **I soci assegnatari di alloggi in godimento**, i quali regolano il loro rapporto sociale facendo riferimento ai regolamenti e contratti in vigore al momento dell'unificazione ed in particolare al "Regolamento per conduzione delle unità immobiliari assegnate in godimento".
- **I soci risparmiatori,** che hanno conferito in cooperativa i propri risparmi. Tale raccolta è disciplinata da un apposito regolamento.



Quanto sopra a conferma che non sussistono vantaggi particolari per i soci, e che non esistono categorie particolari di soci.

5. Decorrenza della partecipazione agli utili delle quote "concambiate".

I certificati delle quote sociali della società **LUM** – Libera Unione Mutualistica - Soc. Coop. emessi in sostituzione di quelle delle Cooperative di provenienza avranno godimento dal 1° gennaio dell'anno in cui avrà effetto civilistico la unificazione.

Per le ragioni di cui al punto 3) non corre l'obbligo di stabilire alcuna modalità di assegnazione delle quote della società cooperativa LUM. Infatti, ai soci delle società cooperative partecipanti alla fusione verrà rilasciato un nuovo certificato "azionario" avente il medesimo valore del vecchio certificato che verrà annullato.

6. Effetti della unificazione ed imputazione delle operazioni al bilancio della nuova società.

L'unificazione avverrà sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2023, e avrà efficacia quando sia stata eseguita l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c. Ai fini contabili, la fusione avrà efficacia dal giorno 1° gennaio dell'anno in cui sarà effettuata l'ultima delle iscrizioni previste dall'articolo 2504 c.c..

Da tale data le operazioni delle società cooperative partecipanti alla fusione saranno imputate al bilancio della cooperativa LUM – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop.; dalla medesima data del 1° gennaio decorreranno altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, DPR 917/1986.

7. Trattamento riservato a particolari categorie di soci.

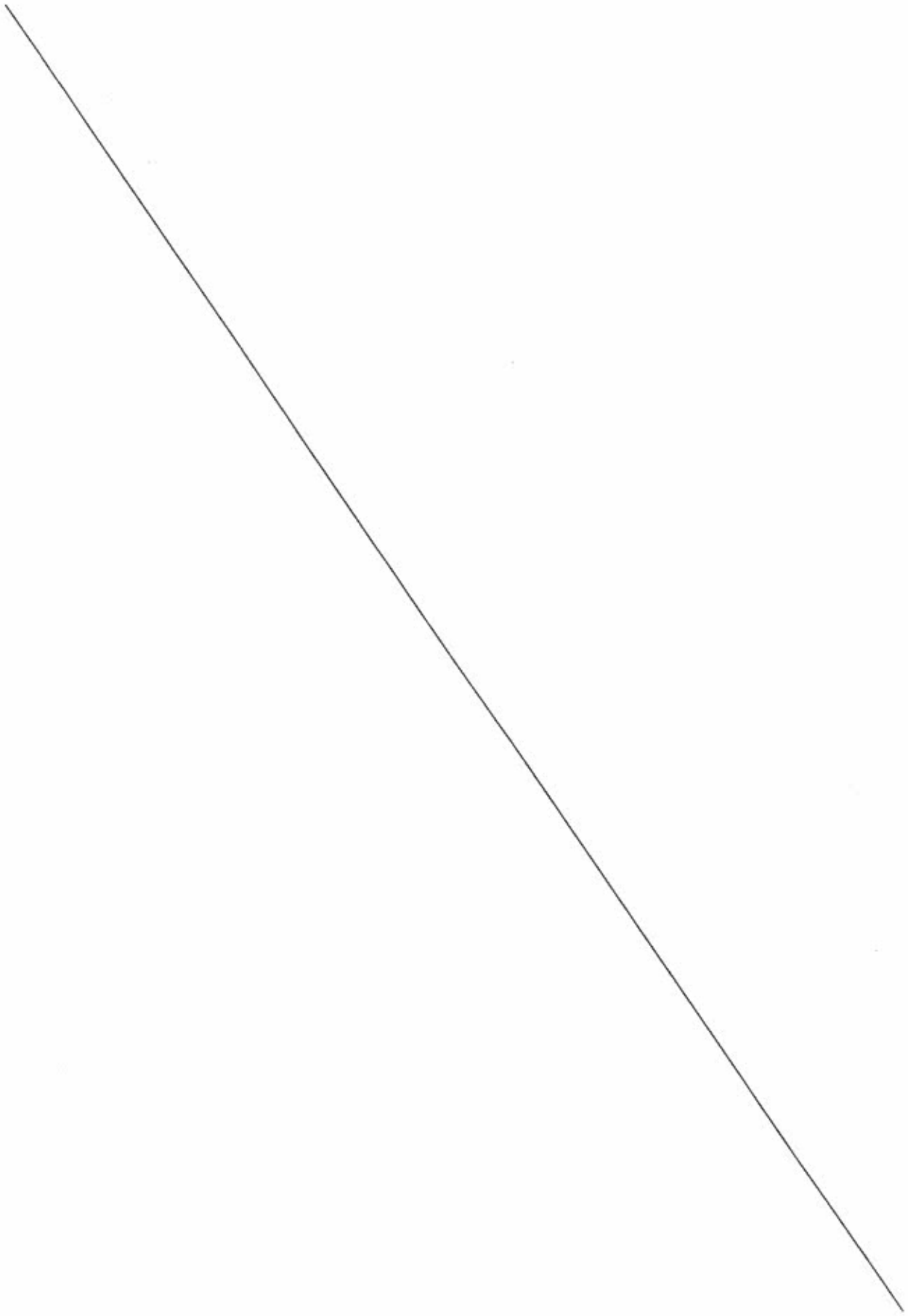
La unificazione non prevede alcun trattamento particolare per determinate categorie di azioni, quote o soci. Per altro si sottolinea che non sussistono, nelle società oggetto della presente unificazione, categorie diverse di azioni o soci con trattamenti particolari o privilegiati.

8. Vantaggi particolari degli Amministratori.

Non è previsto alcun beneficio o vantaggio particolare per gli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

9. Regolamenti per la gestione del patrimonio immobiliare

I soci assegnatari di alloggi sociali in godimento delle cooperative partecipanti alla



unificazione mantengono le condizioni di assegnazione previste dal regolamento di origine fino alla data di effetto giuridico della fusione, successivamente saranno adottati i regolamenti in vigore nella società **LUM** – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop, così denominati:

a) *Statuto società LUM – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop.;*
b) *regolamento per la conduzione delle unità immobiliari assegnate in godimento o locate per uso abitativo e dei box e posti auto*
c) *regolamento per la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi e box sociali*
d) *Regolamento per la raccolta dei prestiti sociali;*
e) *regolamento per la procedura per l'acquisto degli alloggi liberi in stabili in proprietà indivisa*

I Regolamenti saranno a disposizione per la consultazione presso la sede di tutte le cooperative partecipanti alla unificazione.

10. Raccolta risparmio sociale

La raccolta del risparmio sociale sarà disciplinata, dalla data di effetto giuridico della Unificazione, dal regolamento denominato *"Regolamento per la raccolta di prestito sociale"*, della Cooperativa LUM.

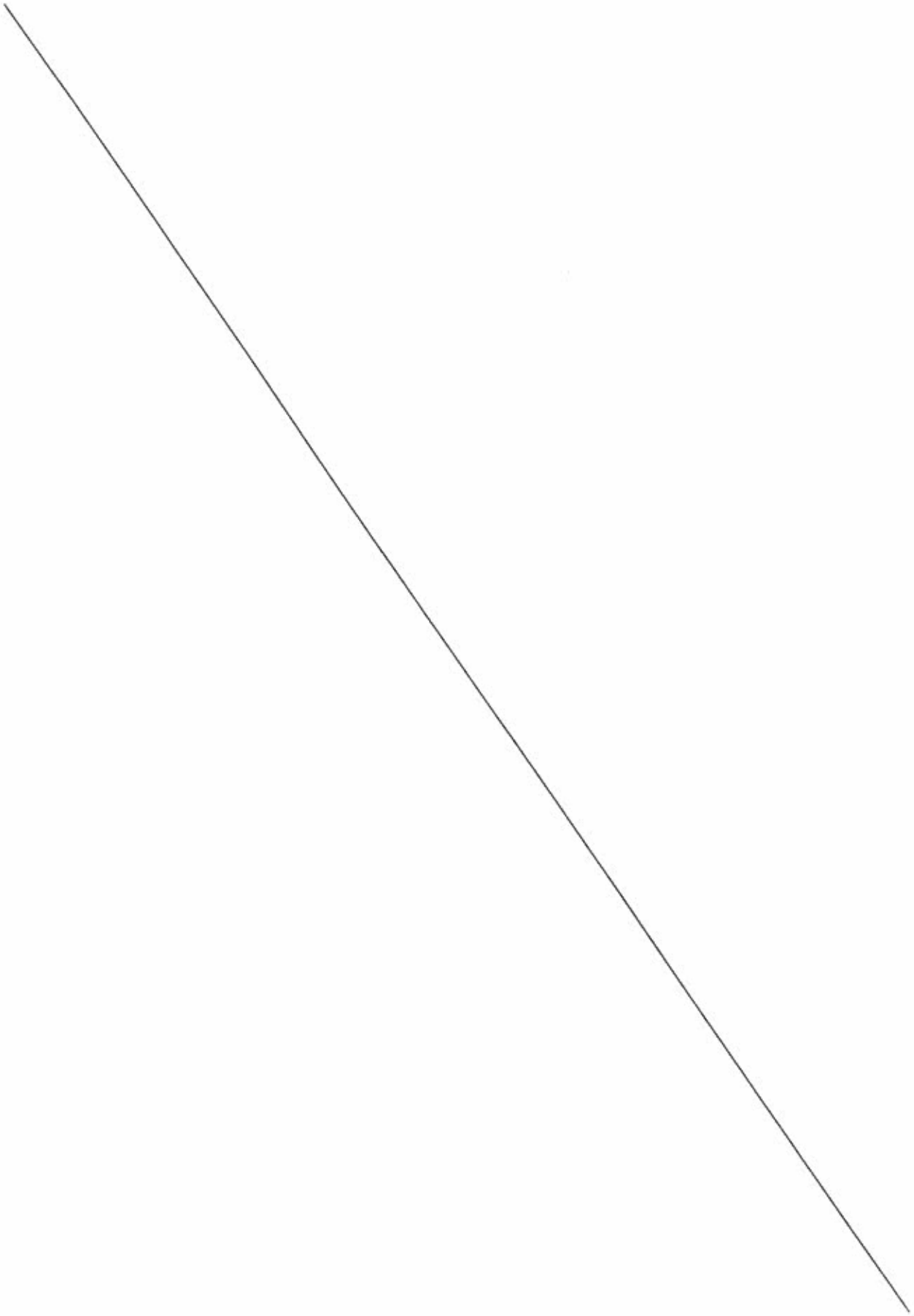
Foglio informativo analitico società LUM – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop.

Il foglio informativo analitico della cooperativa **LUM** – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop., con le condizioni della raccolta del prestito, dovrà essere tempestivamente comunicato per iscritto, a cura degli amministratori, ai soci risparmiatori delle società incorporande, e sarà a disposizione per la consultazione. presso le sedi di tutte le cooperative partecipanti alla fusione.

In pratica tutti i soci risparmiatori avranno diritto alle medesime condizioni. In caso di superamento dei limiti massimi della raccolta, sia complessivi che per singolo socio, la cooperativa incorporante LUM, provvederà al rimborso immediato delle eccedenze.

11. Contratti di assegnazione in godimento o con patto di futura vendita

In considerazione che i rapporti giuridici in essere con i soci continueranno con la cooperativa LUM, tutti i contratti *di assegnazione in godimento, in assegnazione*



con patto di futura vendita, di locazione o di altro tipo rimangono validi a tutti gli effetti, salvo la facoltà delle parti (Cooperativa e socio) di sostituirli con contratti più aggiornati.

12. Sedi territoriali

L'art. 32 dello statuto sociale della società Cooperativa LUM disciplina le assemblee separate, così come previsto dall'art. 2540 del Codice civile. La Cooperativa però non ha mai istituito assemblee separate come sopra definite, ma ha istituito le unità territoriali consultive, privi di diritti di voto, volte al coinvolgimento o, meglio, alla partecipazione democratica dei soci alle attività della cooperativa. In seguito alla Unificazione le sedi territoriali comprenderanno anche tutte le sedi delle cooperative partecipanti alla unificazione ove continueranno a svolgere le normali attività operative per favorire il collegamento con i soci, assicurare un adeguato presidio territoriale e idonee modalità operative per gli adempimenti sociali.

Sono fatte salve eventuali modifiche richieste dalle competenti autorità anche in sede di omologazione.

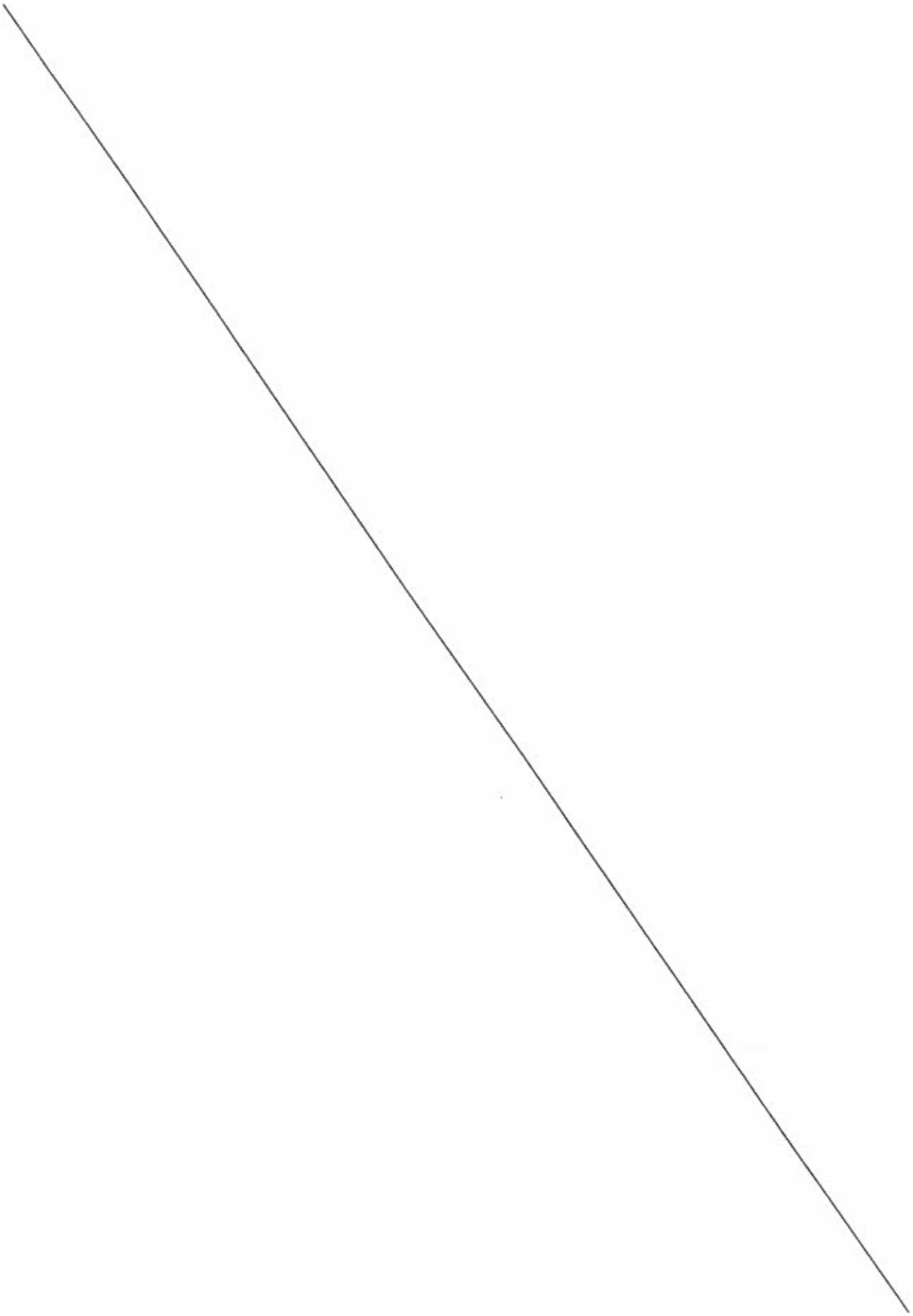
Allegati:

a) *Statuto società LUM – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop.;*
b) *Relazione degli amministratori;*
c) *Regolamento per la conduzione delle unità immobiliari assegnate in godimento o locate per uso abitativo e dei box e posti auto;*
d) *Regolamento per la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi e box sociali*
e) *Regolamento per la raccolta dei prestiti sociali;*
f) *Regolamento per la procedura per l'acquisto degli alloggi liberi in stabili in proprietà indivisa*

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Sergio Viganò



SUB 'B'

Relazione degli Amministratori a norma dell'art. 2501 – *quinquies* c.c.

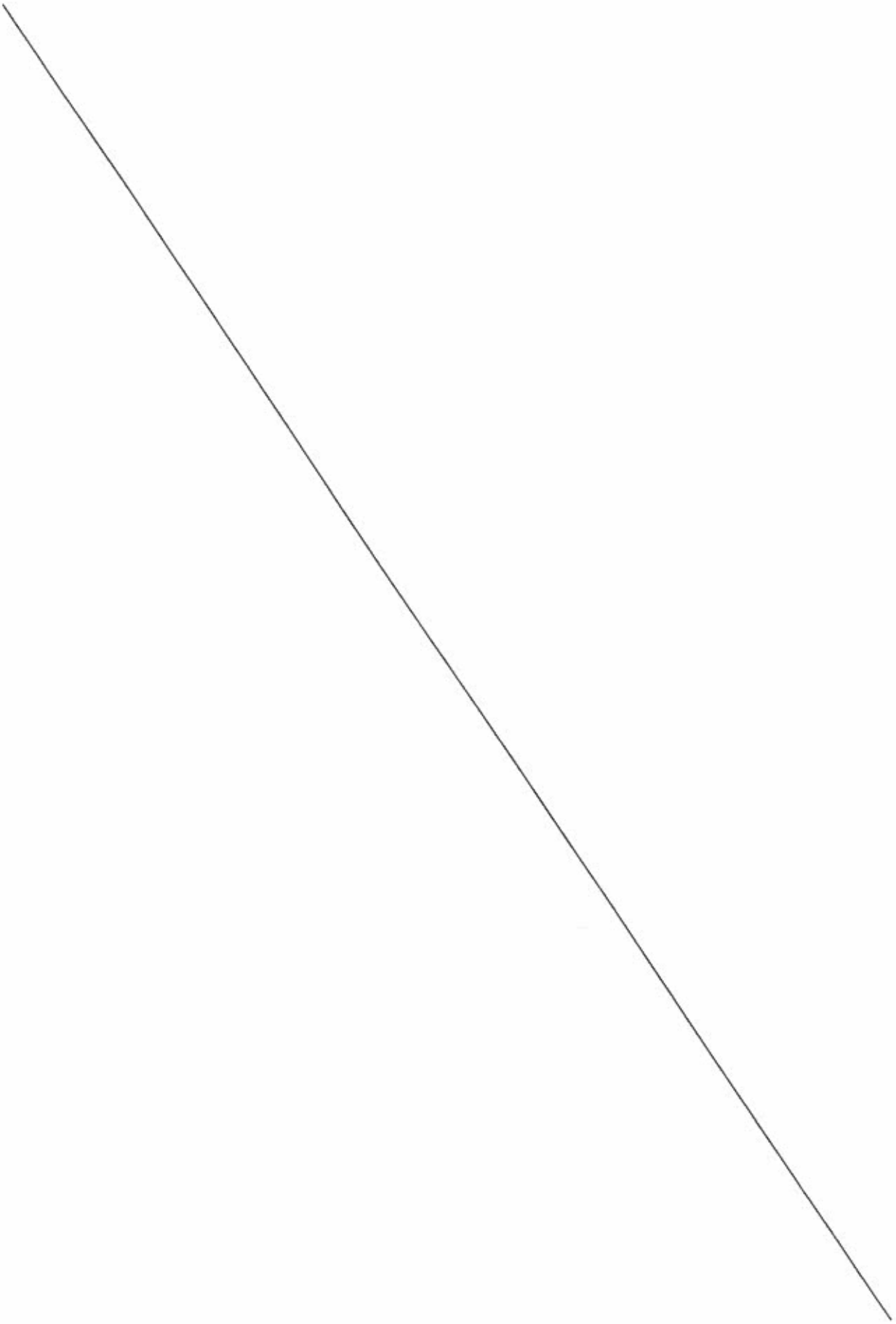
Signori Soci,
siete stati convocati in assemblea straordinaria per deliberare in merito al progetto di fusione della nostra Cooperativa con altre due cooperative del nord ovest di Milano e segnatamente:

- COOPERATIVA EDIFICATRICE OPERAIA FILIPPO CORRIDONI Soc. Coop. con sede in piazza A. Garibaldi, 13 – 20153 Milano - Codice Fiscale e Registro Imprese n. 03182660153. REA n. MI/81681. Iscritta all'Albo Nazionale delle cooperative n. A102085 e all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione n. 03/015/146/1043;
- COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI SOC. COOP. Con sede in via Caldera, 111 – 20153 Milano - Codice Fiscale e Registro Imprese n. 00819280157 - REA n. MI/141682. Iscritta all'Albo Nazionale delle cooperative n. A168868 e all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione n, 03/015/146/1238.

Che si uniranno con la Società Delta Ecopolis – soc. coop. con sede in via G. Natta n. 19 - 20151 Milano - Cod. Fiscale e Registro delle Imprese n. 09730850964 - R.E.A. Milano n. 2110475 –Iscritta all'Albo nazionale delle cooperative al n. C119489 e all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione n. 03/015/146/7619. L'assemblea straordinaria dei soci convocata da tale cooperativa per l'approvazione del progetto di unificazione sarà chiamata anche alla approvazione della modifica statutaria della denominazione che diventa: **"LUM – Libera Unione Mutualistica -Società Cooperativa"**
Qui di seguito vengono esaminati gli aspetti salienti del progetto di fusione al quale si rimanda.

LE MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE – EFFETTI ECONOMICI

Le quattro cooperative partecipanti, mediante la unificazione omogenea, intendono continuare a perseguire gli scopi sociali, che sono coincidenti e facilitare il loro conseguimento in un'ottica di ulteriore semplificazione ed economicità, con i seguenti principali obiettivi tenendo in debito conto la mancanza di aree destinate all'edilizia



convenzionata e sovvenzionata, la concorrenza di operatori (come i Fondi immobiliari sia nazionali che internazionali) che puntano all'affitto proibitivo per i lavoratori, pensionati e studenti:

- offrire migliori prospettive per il soddisfacimento dei bisogni espressi dai Soci e dalle proprie famiglie, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse, umane, economiche e di lavoro che gli stessi soci possano rendere disponibili alla Società e la equa distribuzione, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari delle cooperative partecipanti;
- perseguire una maggiore efficienza ed economicità della gestione, nell'intento di ridurre i costi fissi ed ampliare le possibilità di soddisfazione dei bisogni espressi dai soci;
- conseguire maggiori capacità patrimoniali, finanziarie ed economiche;
- ottimizzare le sinergie e le economie intrinseche delle strutture coinvolte nell'operazione, aumentando le possibilità per i Soci di usufruire dei beni e dei servizi oggetto dell'attività delle rispettive società.

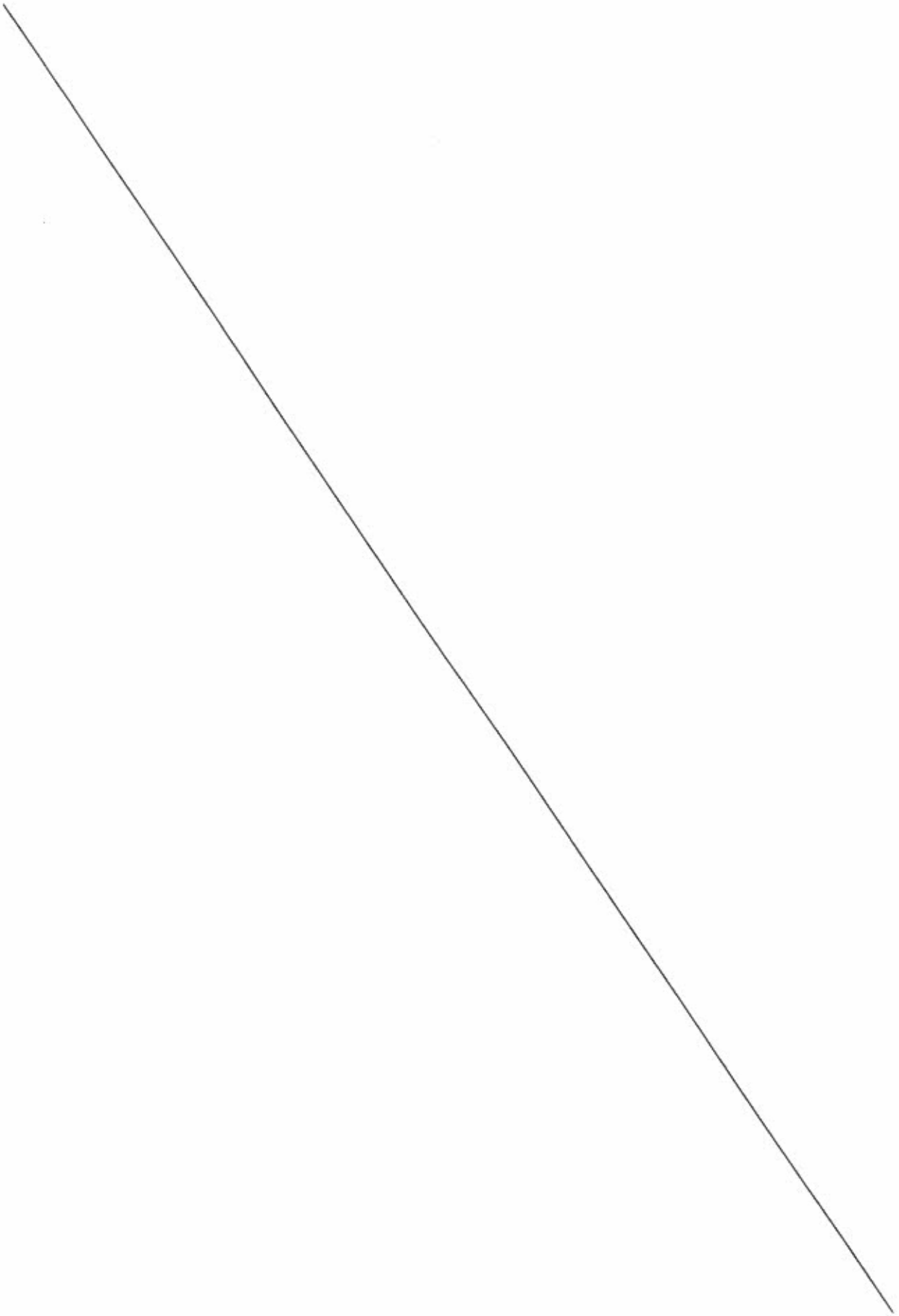
La fusione risponde anche alle linee guida di Legacoop che da tempo auspica la concentrazione delle cooperative esistenti per far fronte con maggiore forza alle mutate esigenze sociali, economiche, finanziarie e di mercato.

La fusione avverrà sulla base dei rispettivi bilanci al 30 giugno 2023 delle cooperative partecipanti.

Le ragioni della fusione sono quelle sopra elencate. fra le quali vi è la riduzione dei costi di struttura ed è assente una qualsivoglia norma tributaria da eludere per ottenere un indebito risparmio d'imposta.

Nella presente fusione non vi sono intenti elusivi con riferimento alle perdite pregresse in capo alle cooperative, le cui perdite possono essere riportate nelle dichiarazioni IRES post-fusione solo ed esclusivamente antro i limiti ed in presenza dei presupposti di cui all'art. 172, comma 7, del TUIR approvato con D.P.R. 917/86.

Pertanto, le quattro cooperative ritengono che la prospettata operazione di unificazione non possa essere in alcun modo considerata elusiva secondo quanto previsto dall'articolo 37-*bis* del D.P.R 29 settembre 1973, n. 600, perché giustificata da valide ragioni economiche e comunque non idonea a realizzare alcun risparmio di imposta.



L'ATTO COSTITUTIVO E LO STATUTO

Trattandosi di fusione fra quattro società cooperative, nelle quali il capitale è variabile, l'atto costitutivo e lo statuto della Cooperativa incorporante contiene gli stessi requisiti mutualistici previsti dagli statuti delle cooperative incorporande, dalla legislazione vigente e l'iscrizione nell'Albo delle Cooperative a mutualità prevalente di cui all'articolo 2512 c.c..

Lo statuto assumerà la seguente nuova denominazione sociale: **LUM – Libera Unione Mutualistica – Società Cooperativa**. La modifica dell'articolo 1 dello statuto dell'incorporante sarà sottoposta alla deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci contestualmente alla approvazione del Progetto di fusione al quale è allegato lo statuto con la predetta nuova ragione sociale **sub A)**.

GLI EFFETTI GIURIDICI

A seguito della unificazione il capitale sociale delle cooperative incorporande confluirà in quello della cooperativa **LUM** – Libera Unione Mutualistica – Soc. Coop. con conseguente aumento del patrimonio netto di pari importo.

Le riserve sono indivisibili in tutte le cooperative partecipanti alla unificazione.

Considerato che il valore minimo della quota sociale è di pari importo in tutte le cooperative partecipanti all'unificazione, il concambio avverrà alla pari senza necessità di valutazioni economico-patrimoniali.

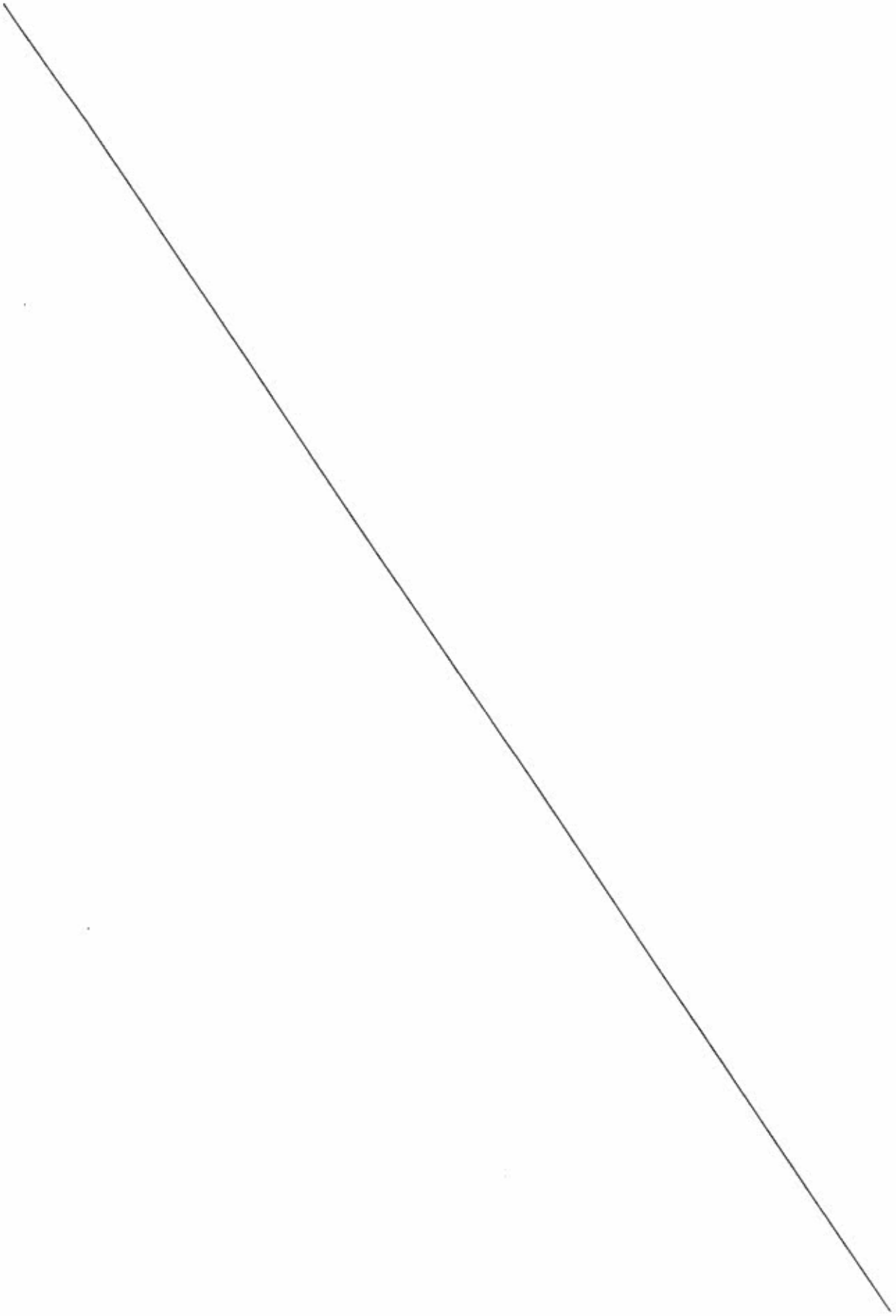
LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2023 E CRITERI DI REDAZIONE

La fusione viene proposta sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 giugno 2023. Le predette situazioni patrimoniali sono state redatte con le stesse regole ed i medesimi criteri dei bilanci di esercizio.

STIMA DEL CAPITALE ECONOMICO

Al fine di una maggiore chiarezza sugli aspetti patrimoniali della fusione si riportano qui di seguito gli schemi dei patrimoni netti al 30 giugno 2023 delle quattro Cooperative oggetto di fusione, ed uno schema del patrimonio netto pro-forma della incorporante **LUM** Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. post fusione.

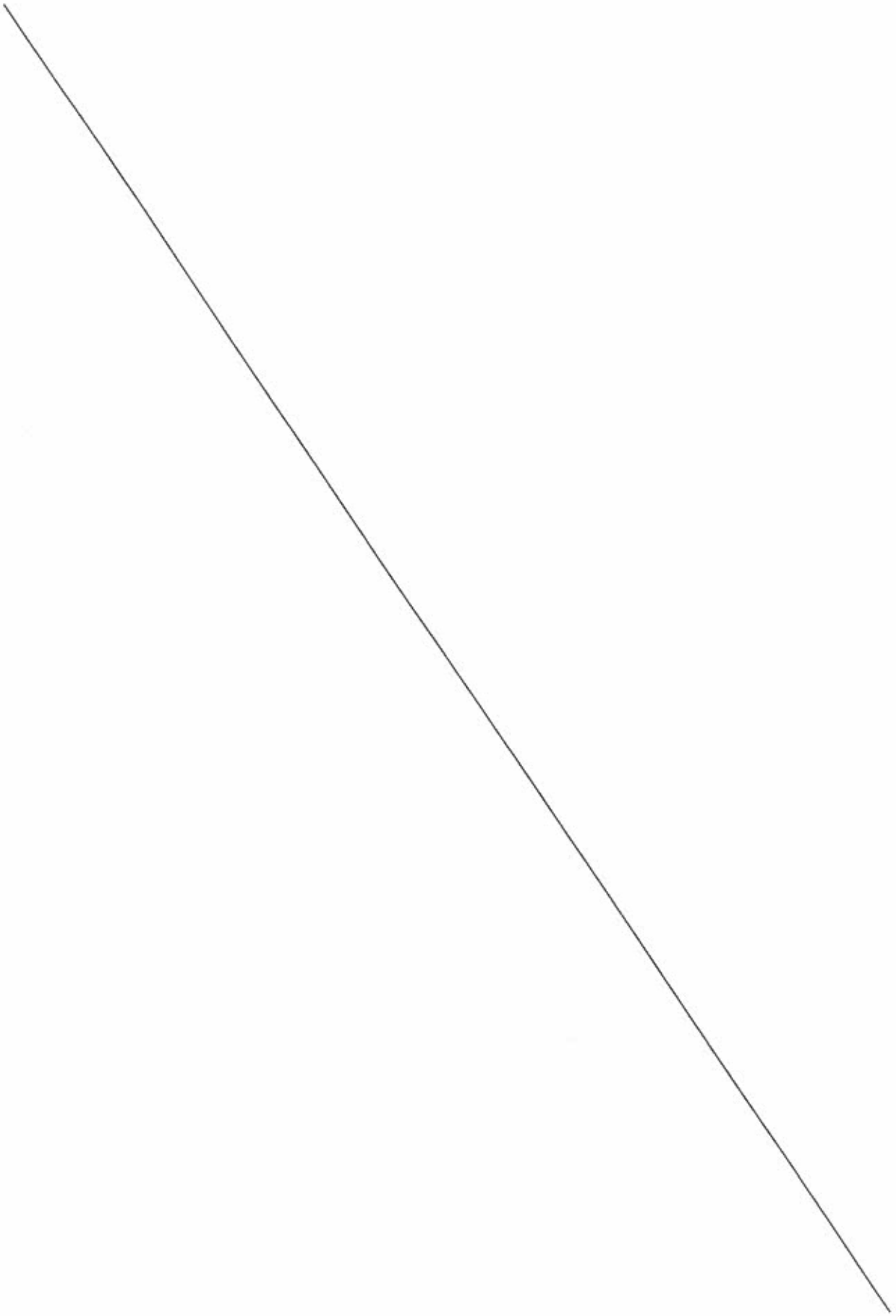
Prospetto riepilogativo determinazione valore capitale netto di



DELTA ECOPOLIS	
Attivo	
Crediti v/Soci	275
Immobilizzazioni	
Immateriali	15.585
Materiali	198.741.329
Finanziarie	20.729.924
Attivo circolante	
Rimanenze	22.694.679
Crediti	3.722.315
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.526.601
Disponibilità liquide	9.681.866
Ratei e risconti	96.230
Totale attivo	**265.208.804**
Passivo	
Patrimonio netto	167.874.614
Fondi per rischi e oneri	1.838.897
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	377.662
Debiti	94.439.842
Ratei e risconti	677.789
Totale passivo	**265.208.804**

Prospetto riepilogativo determinazione valore capitale netto della Cooperativa Edif. Ferruccio Degradi	
Attivo	
Crediti v/Soci	0
Immobilizzazioni	
Immateriali	279.144
Materiali	85.790.747
Finanziarie	1.752.860
Attivo circolante	
Rimanenze	4.575.100
Crediti	1.552.043
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0
Disponibilità liquide	2.782.772
Ratei e risconti	63.687
Totale attivo	**96.796.353**
Passivo	
Patrimonio netto	30.585.205
Fondi per rischi e oneri	262.211
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	407.631
Debiti	61.768.654
Ratei e risconti	3.772.652
Totale passivo	**96.796.353**

Prospetto riepilogativo determinazione valore capitale netto della Cooperativa Edif. Operaia Filippo Corridoni	
Attivo	
Crediti v/Soci	0
Immobilizzazioni	
Immateriali	7.900
Materiali	39.304.293
Finanziarie	79.305
Attivo circolante	
Rimanenze	0
Crediti	1.452.674
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0
Disponibilità liquide	1.815.237
Ratei e risconti	23.251



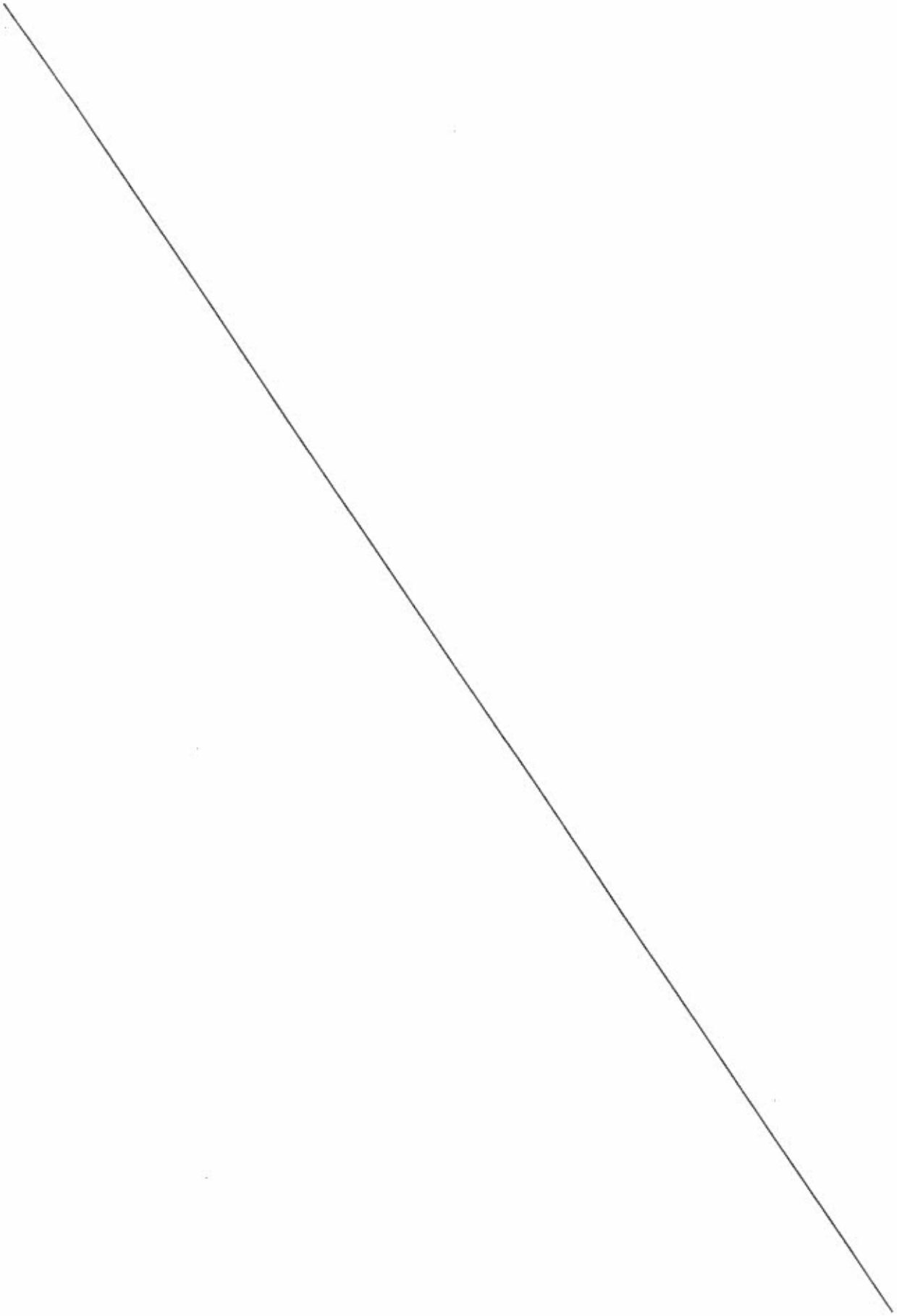
Totale attivo	**42.682.660**
Passivo	
Patrimonio netto	25.584.258
Fondi per rischi e oneri	293.131
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	143.568
Debiti	16.417.750
Ratei e risconti	243.953
Totale passivo	**42.682.660**

Prospetto riepilogativo determinazione valore capitale netto della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese	
Attivo	
Crediti v/Soci	0
Immobilizzazioni	
Immateriali	16.893
Materiali	51.554.625
Finanziarie	734.884
Attivo circolante	
Rimanenze	670.134
Crediti	2.599.956
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0
Disponibilità liquide	2.022.199
Ratei e risconti	104.263
Totale attivo	**57.702.954**
Passivo	
Patrimonio netto	42.080.961
Fondi per rischi e oneri	23.263
Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	163.355
Debiti	15.431.154
Ratei e risconti	4.221
Totale passivo	**57.702.954**

Il valore del patrimonio netto post unificazione rilevato sulla base delle situazioni patrimoniali al 30/06/2023, con gli importi sopra evidenziati, senza procedere a rettifiche degli elementi attivi e passivi dei patrimoni sociali, in quanto, alla luce delle analisi effettuate, sono stati ritenuti sostanzialmente corretti ed adeguati.

Il patrimonio netto è quindi così definito:

Prospetto valore patrimonio netto della Cooperativa LUM – Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. Post unificazione	
Attivo	
Crediti v/Soci	275
Immobilizzazioni	
Immateriali	319.522
Materiali	375.390.994
Finanziarie	23.296.973
Attivo circolante	
Rimanenze	27.939.913
Crediti	9.326.988
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	9.526.601
Disponibilità liquide	16.302.074
Ratei e risconti	287.431
Totale attivo	**462.390.771**
Passivo	
Patrimonio netto	266.125.038
Fondi per rischi e oneri	2.417.502



Trattamento fine rapp.to di lavoro subordinato	1.092.216
Debiti	188.057.400
Ratei e risconti	4.698.615
Totale passivo	**462.390.771**

RAPPORTO DI CONCAMBIO

Per le ragioni già evidenziate nel progetto di fusione, non vi è rapporto di concambio da determinare (art. 2504-sexies c.c.) per la semplice ragione che ciascun socio sarà possessore della quota sociale che avrà il valore nominale della medesima quota sociale posseduta nella cooperativa di provenienza.

EFFETTI ED EFFICACIA DELLA UNIFICAZIONE

Come dettagliato nel progetto di fusione, si evidenzia quanto segue:

Modalità di assegnazione delle quote di LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop.

Non corre l'obbligo di stabilire alcuna modalità di assegnazione delle quote della Cooperativa Lum, incorporante. Infatti, ai soci delle tre cooperative incorporande sarà riconosciuta una quota di partecipazione del medesimo valore di quella posseduta nella cooperativa partecipante alla fusione.

Data di decorrenza dalla quale le quote dei soci partecipano agli utili della nuova società

Le società cooperative partecipanti alla unificazione ritengono che, ai fini e per gli effetti della presente unificazione, la data di decorrenza dalla quale le quote dei soci delle cooperative incorporande partecipano agli utili di **LUM** – Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. è verosimilmente quella del 1° gennaio 2024. Si ricorda, come evidenziato anche nel progetto di fusione, che gli utili accantonati delle cooperative vengono destinati interamente a fondi di riserva con divieto assoluto di divisibilità, sia durante la vita che all'atto del loro scioglimento

Trattamento eventualmente riservato a particolari categorie di soci

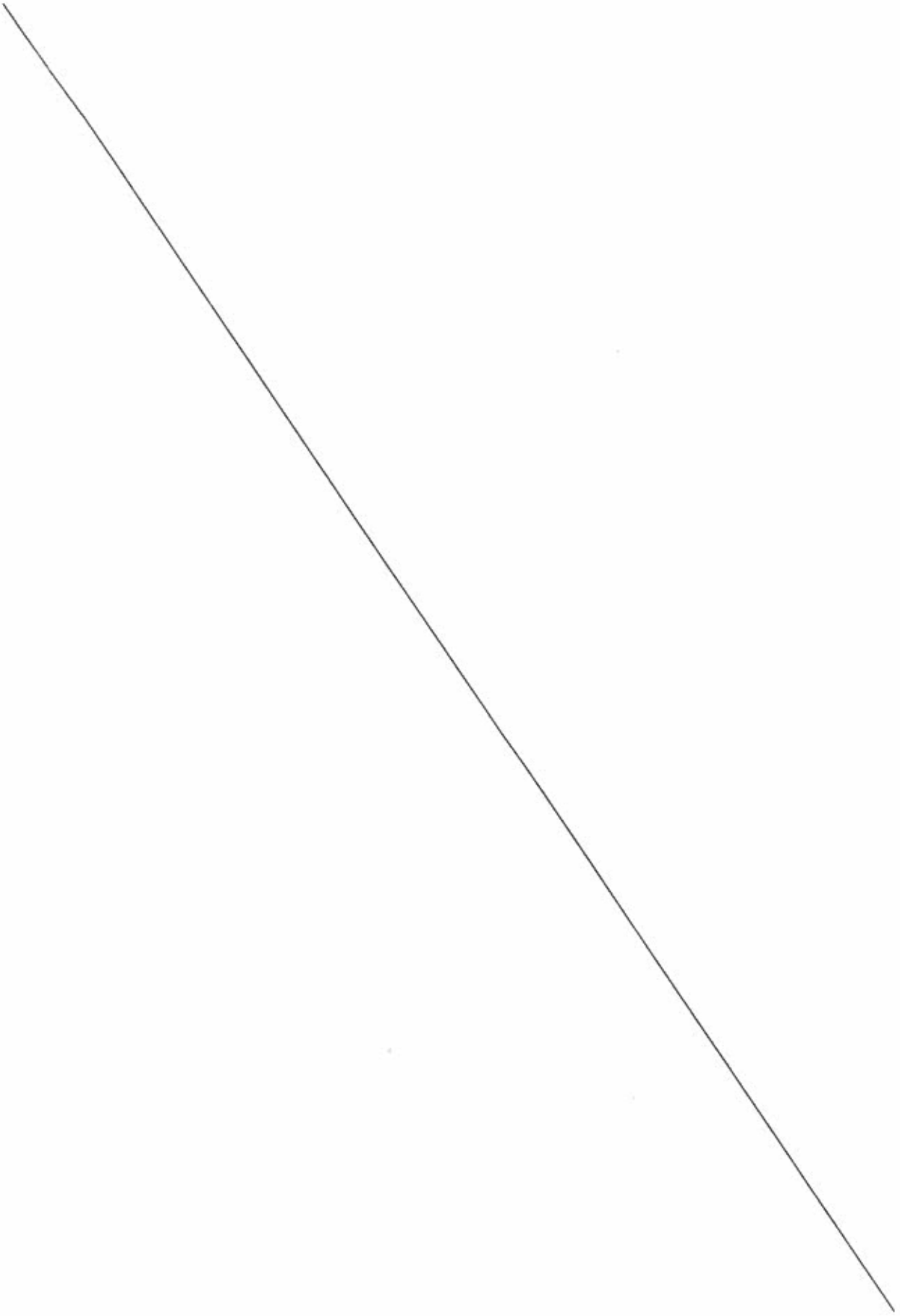
Non sussistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato.

Vantaggi particolari a favore degli amministratori

Non sussistono benefici o vantaggi particolari per gli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

Efficacia della fusione

Gli effetti giuridici della fusione decorreranno, ai sensi dell'art. 2504-*bis* del Codice Civile, dalla data in cui sarà stata eseguita l'ultima delle iscrizioni prescritte dall'art. 2504 del



Codice Civile, dell'atto di fusione nel Registro delle Imprese.

La fusione avrà efficacia, ai fini contabili, dal 1° gennaio 2024. Da tale data le operazioni delle altre società cooperative partecipanti alla unificazione sono imputate al bilancio della Cooperativa LUM Libera Unione Mutualistica Soc. Coop.. Da tale data decorrono altresì gli effetti fiscali di cui all'articolo 172, comma 9, D.P.R. 917/1986.

Deposito degli atti ex art. 2501-*septies* c.c.

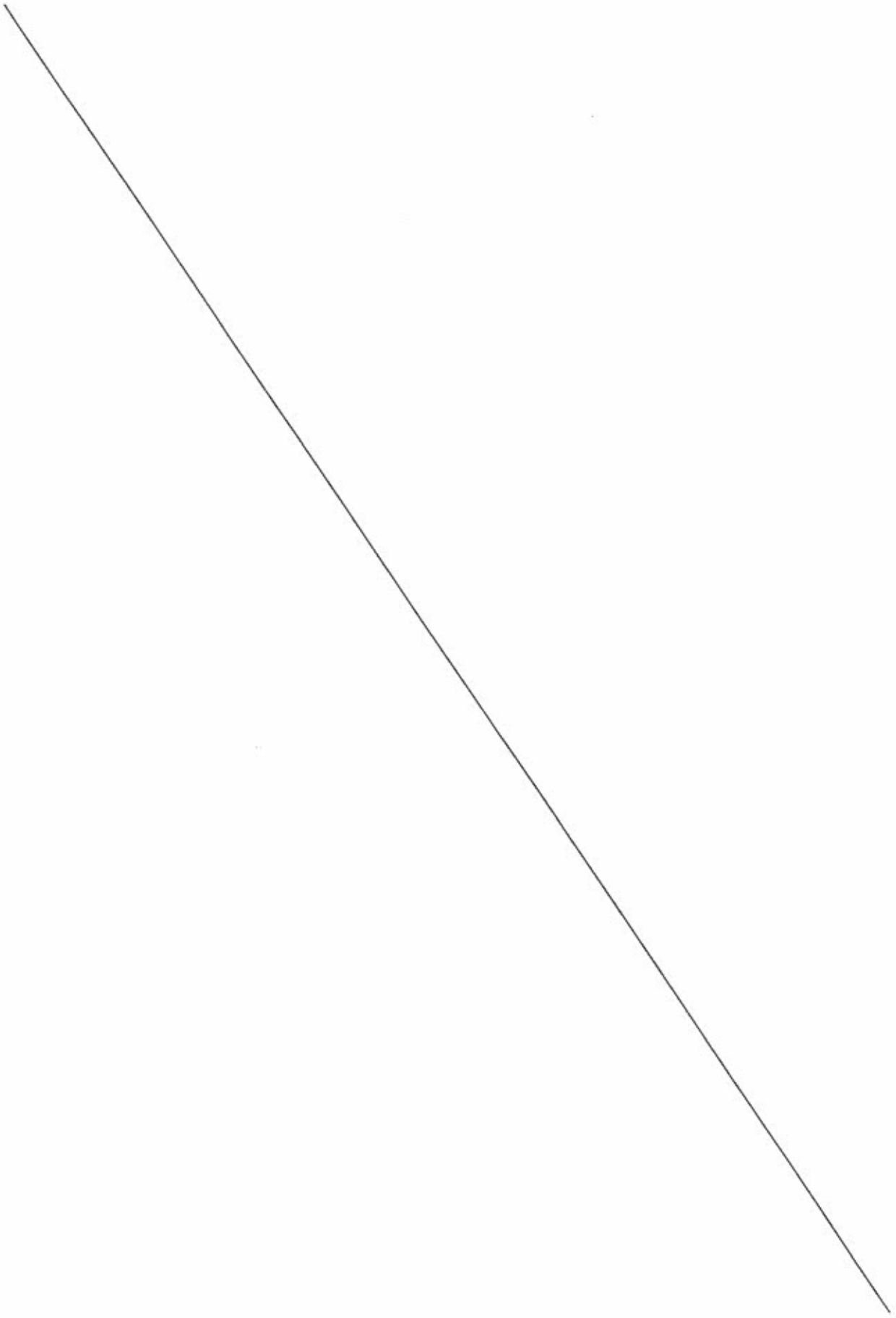
I bilanci d'esercizio prescritti dalla Legge, iscritti presso il competente ufficio del Registro delle Imprese, le relazioni degli amministratori e lo statuto di **LUM** – Libera Unione Mutualistica rimangono depositati presso ogni sede delle Cooperative partecipanti alla Unificazione nei termini di legge.

Milano, …. ottobre 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Sergio Viganò



Il sottoscritto Rag. Antonino Buscemi, nato a Mirabella Imbaccari (CT) il 25/05/1950, consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del dpr 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni, attesta ai sensi dell'art. 47 del medesimo dpr 445/2000 l'identicità dei contenuti della presente copia informatica all'originale cartaceo conservato agli atti della società.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI

Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

ESITO EVASIONE PROTOCOLLO 612920/2023 DEL 16/10/2023

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOCIETA' COOPERATIVA

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	SETTIMO MILANESE (MI) VIA LIBERTA' 23 CAP 20019
Domicilio digitale/PEC	consabsettimo@pec.it
Numero REA	MI - 1839962
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	05673510961
Forma giuridica	societa' cooperativa
Presidente Consiglio Amministrazione	VIGANO' SERGIO ALDO *Rappresentante dell'Impresa*

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

Il presente documento *è fornito unicamente a riscontro dell'evasione del protocollo dell'istanza.*
Si ricorda che la visura ufficiale aggiornata dell'impresa è consultabile gratuitamente, da parte del legale rappresentante, tramite il cassetto digitale dell'imprenditore all'indirizzo www.impresa.italia.it

Estremi di firma digitale
Digitally signed by GIANFRANCESCO VANZELLI
Date: 18/10/2023 11:45:18 CEST
Reason: Conservatore Registro Imprese
Location: C.C.I.A.A. MILANO MONZA BRIANZA LODI

Indice

1 Informazioni da statuto/atto costitutivo 2
2 Capitale e strumenti finanziari 6
3 Amministratori 6
4 Sindaci, membri organi di controllo 11
5 Fusioni, scissioni, subentri 13
6 Attività, albi ruoli e licenze 16
7 Sede ed unita' locali in provincia 16
8 Protocollo evaso 17

1 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: 05673510961 Data di iscrizione: 27/03/2007 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 06/03/2007
Sistema di amministrazione	consiglio di amministrazione (in carica)
Oggetto sociale	LA SOCIETA', CON SCOPO MUTUALISTICO E SENZA FINALITA' SPECULATIVE, CON RIFERIMENTO AGLI INTERESSI DEI SOCI, HA PER OGGETTO PRINCIPALMENTE L ASSEGNAZIONE AI SOCI IN GODIMENTO A TEMPO INDETERMINATO, IN LOCAZIONE O CON ...

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese	Codice fiscale e numero d'iscrizione: 05673510961 del Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI Data iscrizione: 27/03/2007
sezioni	Iscritta nella sezione ORDINARIA il 27/03/2007
informazioni costitutive	Denominazione: COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOCIETA' COOPERATIVA Data atto di costituzione: 06/03/2007

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società	Data termine: 31/12/2100
scadenza esercizi	Scadenza primo esercizio: 31/12/2007 Scadenza esercizi successivi: 31/12 Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60
sistema di amministrazione e controllo contabile	Sistema di amministrazione adottato: amministrazione pluripersonale collegiale Soggetto che esercita il controllo contabile: societa' di revisione

organi amministrativi

consiglio di amministrazione (in carica)

collegio sindacale

Numero effettivi: 3
Numero supplenti: 2

Oggetto sociale

LA SOCIETA', CON SCOPO MUTUALISTICO E SENZA FINALITA' SPECULATIVE, CON RIFERIMENTO AGLI INTERESSI DEI SOCI, HA PER OGGETTO PRINCIPALMENTE L ASSEGNAZIONE AI SOCI IN GODIMENTO A TEMPO INDETERMINATO, IN LOCAZIONE O CON ALTRE FORME CONTRATTUALI RITENUTE UTILI AI PROPRI SOCI, ED IN PROPRIETA'. LA COOPERATIVA POTRA', IN VIA ACCESSORIA O STRUMENTALE, SVOLGERE ATTIVITA' O PRESTARE SERVIZI ANCHE DI INTERESSE COLLETTIVO, CHE POSSONO FAVORIRE L INTEGRAZIONE SOCIALE, LA ELEVAZIONE CULTURALE E LA TUTELA DELLA SALUTE DEGLI STESSI SOCI, E QUANT ALTRO E' CONNESSO DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE ALL OGGETTO SOCIALE PRINCIPALE. 2. PER LA REALIZZAZIONE DELLE FINALITA', CHE NE COSTITUISCONO L OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETA' PUO' COMPIERE TUTTI I CONTRATTI, LE OPERAZIONI O ATTI DI NATURA IMMOBILIARE, MOBILIARE E FINANZIARIA ED AVVALERSI DI TUTTI GLI STRUMENTI, RAPPORTI ED APPORTI PREVISTI O AMMESSI DALLE DISPOSIZIONI IN VIGORE. IN PARTICOLARE, LA SOCIETA' PUO': A. COSTRUIRE, ACQUISTARE, RISANARE, RISTRUTTURARE, COMPLETARE, AMMINISTRARE E GESTIRE EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AD USO DIVERSO; ALIENARE AREE ANCHE A MEZZO DI PERMUTE; OTTENERE IL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DI PROPRIETA' DI ENTI PUBBLICI E PRIVATI; ACQUISTARE ED ALIENARE IMMOBILI, ANCHE SE LOCATI ED ANCHE DA DEMOLIRE, E COSTITUIRE O ACQUISIRE L USUFRUTTO SUGLI STESSI; PARTECIPARE, REALIZZARE PROGRAMMI E PROGETTI DI HOUSING SOCIALE; B. COSTRUIRE ED EFFETTUARE INTERVENTI DI MANUTENZIONE, RECUPERO, RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI, E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA; C. ASSEGNARE IN GODIMENTO A TEMPO INDETERMINATO, IN GODIMENTO CON PROPRIETA' DIFFERITA O IN PROPRIETA' AI SOCI E/O LOCARE AI SOCI LE UNITA' IMMOBILIARI COMPRESE NEGLI EDIFICI SOCIALI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A O IMPIEGARE ALTRE FORME CONTRATTUALI CHE COMUNQUE CONSENTANO DI SODDISFARE I BISOGNI ABITATIVI ESPRESSI DAI SOCI; PER LE ABITAZIONI ASSEGNATE IN PROPRIETA', IL RELATIVO ATTO PUBBLICO DI TRASFERIMENTO POTRA' RICONOSCERE ALLA SOCIETA' IL DIRITTO DI PRELAZIONE QUALORA IL SOCIO ASSEGNATARIO DECIDA DI ALIENARE L ABITAZIONE A TERZI DIVERSI DAL CONIUGE E DAI DISCENDENTI, ASCENDENTI E COLLATERALI ENTRO IL SECONDO GRADO; D. REALIZZARE INTERVENTI DI RISANAMENTO E RECUPERO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' O DEI SOCI, ANCHE SE PARTE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SIANO DI PROPRIETA' DI TERZI; E. ALIENARE A SOCI E A TERZI LE UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE; F. PRESTARE AI SOCI SERVIZI DIRETTI AD ASSISTERLI NELL USO E NELLA GESTIONE DELLE ABITAZIONI; G. PRESTARE AI SOCI SERVIZI DIRETTI A SODDISFARE BISOGNI DI NATURA AMMINISTRATIVA; H. PRESTARE AI SOCI SERVIZI DIRETTI AD ASSISTERLI NEI RAPPORTI CON GLI ENTI LOCALI E GLI ENTI EROGATORI DI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI O DI INTERESSE COLLETTIVO; I. CONTRARRE MUTUI E FINANZIAMENTI DI ALTRA NATURA, ANCHE CON GARANZIA IPOTECARIA, E COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI BANCARIE E FINANZIARIE FINALIZZATE AL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE, COMPRESE L APERTURA DI CONTI CORRENTI, L ASSUNZIONE DI AFFIDAMENTI BANCARI E LA EMISSIONE DI CAMBIALI; L. AVVALERSI DI TUTTE AGEVOLAZIONI VIGENTI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE, CON L OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI E DEI VINCOLI PREVISTI DALLE DISPOSIZIONI CHE LE DISCIPLINANO; IN PARTICOLARE QUALORA RICHIESTO DALLE DISPOSIZIONI AGEVOLATIVA, NON ASSEGNARE IN PROPRIETA' AI SOCI NE ALIENARE, SE NON NEI LIMITI ED ALLE CONDIZIONI EVENTUALMENTE PREVISTI, LE ABITAZIONI DESTINATE ALL ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO A TEMPO INDETERMINATO, TRASFERENDONE LA PROPRIETA', IN CASO DI LIQUIDAZIONE O SCIOGLIMENTO DELLA SOCIETA', ALL ENTE INDICATO DALLA MEDESIMA DISPOSIZIONE AGEVOLATIVA ED ALLE CONDIZIONI PREVISTE DALLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO TALI TRASFERIMENTI; M. RICEVERE PRESTITI DAI SOCI PERSONE FISICHE DESTINATI ESCLUSIVAMENTE AL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE, NEI LIMITI E ALLE CONDIZIONI PREVISTI NELL ARTICOLO 19; N. STIPULARE CONTRATTI DI ASSICURAZIONE, SIA NELL INTERESSE DELLA SOCIETA' CHE DEI SOCI; O. EFFETTUARE ANTICIPAZIONI E FINANZIAMENTI AI SOCI IN QUANTO NECESSARI PER IL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE; P. CONCEDERE ED OTTENERE AVALLI, FIDEIUSSIONI, IPOTECHE ED ANALOGHE GARANZIE NELL INTERESSE DELLA SOCIETA' O DEI SOCI, PURCHE' RELATIVE AD OPERAZIONI FINALIZZATE AL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE E PRIVI DI RISCHI CHE NON SIANO PREVENTIVAMENTE VALUTABILI E COMPATIBILI CON LA NATURA E LE FINALITA' DELLA SOCIETA'; Q. PROMUOVERE O PARTECIPARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI DI RICERCA APPLICATA E DI SPERIMENTAZIONE DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' ABITATIVA E AL CONTENIMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE E GESTIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI,

VALIDO UNICAMENTE AL FINE DI PROTOCOLLO
DOCUMENTO

ANCHE ATTRAVERSO L IMPIEGO DI ENERGIE ALTERNATIVE; PRESTARE CONSULENZA ED ASSISTENZA TECNICA ED AMMINISTRATIVA AGLI ENTI LOCALI, SE OPPORTUNE PER AGEVOLARE IL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE; R. CONSORZIARSI CON ALTRE SOCIETA' COOPERATIVE PER LO SVOLGIMENTO E IL COORDINAMENTO DELLE ATTIVITA' E DEI SERVIZI DI COMUNE INTERESSE; S. QUALE ATTIVITA' STRUMENTALE E NON PREVALENTE, ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' COOPERATIVE, CONSORZI DI COOPERATIVE (ANCHE PROMUOVENDONE LA COSTITUZIONE), SOCIETA' PER AZIONI E SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CHE SVOLGONO ATTIVITA' DI EFFETTIVA RILEVANZA ED INTERESSE PER IL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE, CHE NON NE DEVE RISULTARE IN ALCUN MODO MODIFICATO; T. PARTECIPARE A GRUPPI COOPERATIVE PARITETICI DI CUI ALL ART. 2545 SEPTIES DEL CODICE CIVILE SE UTILE AL MIGLIOR CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE; U. ADERIRE AD ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI ED ENTI ALLO SCOPO DI FACILITARE IL CONSEGUIMENTO DELL OGGETTO SOCIALE; V. PROMUOVERE LA CRESCITA PROFESSIONALE DEL PERSONALE DIPENDENTE ATTRAVERSO LA FORMAZIONE CONTINUA NONCHE' L'OTTIMIZZAZIONE DELLE RISORSE E DELLE COMPETENZE ESISTENTI. 3. LE ATTIVITA' COMPRESE NELL OGGETTO SOCIALE O FINALIZZATE AL SUO CONSEGUIMENTO, DI CUI AI COMMI PRECEDENTI, POSSONO ESSERE SVOLTE, IN MISURA COMUNQUE NON PREVALENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 2512 E 2513 DEL CODICE CIVILE, ANCHE NEI CONFRONTI ED A FAVORE DI TERZI CHE NON SIANO SOCI DELLA SOCIETA'. 4. AD INTEGRAZIONE DEGLI SCOPI SOCIALI PRIMARI, LA COOPERATIVA SI PROPONE INOLTRE DI COLLABORARE ALLO SVILUPPO ED ALLA PROMOZIONE DEL MOVIMENTO COOPERATIVO, DIFFONDENDONE I PRINCIPI SOPRATTUTTO FRA LE GIOVANI GENERAZIONI."

Poteri

poteri associati alla carica di Consiglio D'amministrazione

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PROVVEDE, IN CONFORMITA' ALLA LEGGE ED ALLO STATUTO, ALLA GESTIONE DELLA COOPERATIVA, DI CUI HA L'ESCLUSIVA COMPETENZA E RESPONSABILITA', PER IL MIGLIOR CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO MUTUALISTICO E DELL'OGGETTO SOCIALE, COMPIENDO TUTTI GLI ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE CHE NON SIANO ESPRESSAMENTE DEMANDATI ALL'ASSEMBLEA DALLA LEGGE O DAL PRESENTE STATUTO, E SEMPRE IN OSSEQUIO A QUANTO PREVISTO DAL COMMA 5. DELL'ART. 27 DEL PRESENTE STATUTO PER L'ALIENAZIONE O ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SOCIALI A PROPRIETA' INDIVISA ASSEGNATI IN GODIMENTO AI SOCI.
2. IN PARTICOLARE, OLTRE ALLE ULTERIORI ATTRIBUZIONI PREVISTE DA ALTRE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE STATUTO, AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE COMPETE:
A. ASSUMERE I PROVVEDIMENTI IN MATERIA DI AMMISSIONE, RECESSO, ESCLUSIONE E DECESSO DEI SOCI E DI LIQUIDAZIONE DELLA RELATIVA QUOTA SOCIALE;
B. PROPORRE ALL'ASSEMBLEA, CONTESTUALMENTE ALLA PRESENTAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO, L'EVENTUALE SOVRAPPREZZO DI CUI ALL'ARTICOLO 2528, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE, TENENDO CONTO DELLE RISERVE PATRIMONIALI RISULTANTI DALLO STESSO BILANCIO;
C. DELIBERARE SULLA COSTITUZIONE DI PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE DI CUI AGLI ARTICOLI 2447 BIS E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE;
D. CONVOCARE L'ASSEMBLEA DEI SOCI E, SE COSTITUITE, LE ASSEMBLEE SPECIALI;
E. CURARE L'ESECUZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA;
F. PREDISPORRE I REGOLAMENTI STATUTARI CHE DISCIPLINANO I RAPPORTI TRA LA COOPERATIVA E I SOCI, ED I REGOLAMENTI ORGANIZZATIVI CHE DISCIPLINANO IL FUNZIONAMENTO DELLA COOPERATIVA, DA SOTTOPORRE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI;
G. DELIBERARE GLI ADEGUAMENTI DELLO STATUTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NORMATIVE INDEROGABILI CHE NON COMPORTINO VALUTAZIONI DISCREZIONALI, DANDONE COMUNICAZIONE ALL'ASSEMBLEA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA; LA DELIBERAZIONE DEVE RISULTARE DA VERBALE REDATTO DA NOTAIO ED E' DEPOSITATA ED ISCRITTA A NORMA DELL'ARTICOLO 2436 DEL CODICE CIVILE;
H. DELIBERARE LA COSTITUZIONE E L'APERTURA DI UFFICI E SEDI SECONDARIE DELLA COOPERATIVA;
I. STIPULARE TUTTI GLI ATTI E CONTRATTI DI OGNI GENERE INERENTI ALL'ATTIVITA'; IN PARTICOLARE, FRA L'ALTRO, DELIBERARE LA COSTRUZIONE E L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI, CONTRARRE MUTUI, CHIEDERE PREFINANZIAMENTI SU MUTI GIA' CONCESSI, CONSENTIRE IPOTECHE, ACCENDERE, POSTERGARE, RIDURRE O RADIARE IPOTECHE O QUALSIASI ANNOTAZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI, RINUNZIARE AD IPOTECHE, ANCHE SE LEGALI, AUTORIZZARE E COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE PRESSO ISTITUTI DI CREDITO, SVOLGERE OGNI AZIONE PRESSO OGNI UFFICIO PUBBLICO O PRIVATO;
J. TRANSIGERE E COMPROMETTERE VERTENZE A MEZZO DI ARBITRI;
K. DELIBERARE IL CONFERIMENTO DI PROCURE PER PIU' ATTI O PER DETERMINATE CATEGORIE DI ATTI, FERMA LA FACOLTA' ATTRIBUITA AL PRESIDENTE DELLA COOPERATIVA;

VALIDO UNICAMENTE ALLA RISCOSSIONE DEL DIRITTO DI SEGRETERIA
DOCUMENTO

L. ASSUMERE E LICENZIARE I DIRIGENTI E I DIPENDENTI DELLA COOPERATIVA E DISCIPLINARNE IL RAPPORTO DI LAVORO;
M. NOMINARE DIRETTORI GENERALI, TECNICI ED AMMINISTRATIVI, DETERMINANDONE LA MANSIONI ED I COMPENSI;
N. PROVVEDERE ALLA SOSTITUZIONE DEI CONSIGLIERI CHE VENISSERO A MANCARE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO AI SENSI ED ENTRO I LIMITI DELL'ARTICOLO 2386 CODICE CIVILE;
O. VALUTARE L'ADEGUATEZZA DELL'ASSETTO ORGANIZZATIVO, AMMINISTRATIVO E CONTABILE, NONCHE' DELL'ORGANICO DELLA COOPERATIVA; ESAMINARE I PIANI STRATEGICI E FINANZIARI ED I PROGRAMMI DI ATTIVITA' DELLA COOPERATIVA; VALUTARE IL GENERALE ANDAMENTO DELLA GESTIONE, ADOTTANDO LE CONSEGUENTI DELIBERAZIONI;
P. REDIGERE, OVE OCCORRA, I PROGETTI DI FUSIONE E DI SCISSIONE PREVISTI, RISPETTIVAMENTE, DAGLI ARTICOLI 2501 TER E 2506 BIS DEL CODICE CIVILE;
Q. DELIBERARE SULLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI SOCIETA' INTERAMENTE POSSEDUTE DALLA COOPERATIVA O DELLE QUALI LA COOPERATIVA POSSIEDE ALMENO IL NOVANTA PER CENTO DELLE AZIONI O DELLE QUOTE, DEMANDATA AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 2505 E 2505 BIS DEL CODICE CIVILE;
R. REDIGERE IL BILANCIO DI ESERCIZIO, DOCUMENTANDO NELLA NOTA INTEGRATIVA LA CONDIZIONE DI PREVALENZA DI CUI ALL'ARTICOLO 2512 CODICE CIVILE, PRIMO COMMA, CON LE MODALITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 2513 CODICE CIVILE, E PREDISPONE LA RELAZIONE SULLA GESTIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 2428 DEL CODICE CIVILE, CHE DEVE INDICARE SPECIFICAMENTE I CRITERI SEGUITI NELLA GESTIONE SOCIALE PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO MUTUALISTICO, NONCHE' LE RAGIONI DELLE DETERMINAZIONI ASSUNTE CON RIGUARDO ALL'AMMISSIONE DEI NUOVI SOCI;
S. ISTITUIRE, QUALORA LO RITENGA OPPORTUNO AL FINE DI SODDISFARE NEL MIGLIOR MODO LE ESIGENZE RAPPRESENTATE DAI SINGOLI SOCI, INTERPRETANDONE I BISOGNI ESPRESSI, COMITATI DI QUARTIRE E/O STABILE CON FINALITA' MERAMENTE D'IMPULSO E CONSULTIVE, DISCIPLINANDONE CON APPOSITO REGOLAMENTO LE ATTRIBUZIONI, COMPETENZE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO;
T. ASSUMERE LE DELIBERAZIONI ALLO STESSO AFFIDATE DAI REGOLAMENTI DELLA COOPERATIVA;
U. ACQUISTARE QUOTE O AZIONI PROPRIE DELLA COOPERATIVA NEI LIMITI E NEI MODI DI LEGGE E DI STATUTO;
V. DELIBERARE, NEI LIMITI E PER LE FINALITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 4 LETTERA P, L'ASSUNZIONE DI PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE, PREVIA L'AUTORIZZAZIONE DELL'ASSEMBLEA PER LE PARTECIPAZIONI COMPORTANTI UNA RESPONSABILITA' ILLIMITATA PER LE OBBLIGAZIONI DELLE MEDESIME;
Z. DELIBERARE LA PARTECIPAZIONE A GRUPPI COOPERATIVI PARITETICI DI CUI ALL'ARTICOLO 2545 SEPTIES CODICE CIVILE.
AA. DELIBERARE IN ORDINE ALL'ACCETTAZIONE DI LASCITI, DONAZIONI E LIBERALITA' CHE SARANNO DESTINATI SECONDO LE MODALITA' ESPRESSE DAL DANTE CAUSA PURCHE' COMPATIBILI CON LO SCOPO E LO SPIRITO MUTUALISTICO DELLA COOPERATIVA;
A TAL FINE IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE POTRA' COSTITUIRE UN APPOSITO FONDO DA DESTINARE AL FINANZIAMENTO DI OPERE SOCIALI, ASSISTENZA AI SOCI, BORSE DI STUDIO, OPERE DI ISTRUZIONE E DI EDUCAZIONE.
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DELLA COOPERATIVA E' NOMINATO DAL CONSIGLIO ED HA LA FIRMA E LA RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA SOCIETA'.
OLTRE ALLE ULTERIORI FUNZIONI EVENTUALMENTE DELEGATE DAL CONSIGLIO, AL PRESIDENTE, IN PARTICOLARE, COMPETE:
A. STIPULARE I CONTRATTI E GLI ATTI DI OGNI GENERE AUTORIZZATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE;
B. INCASSARE LE SOMME DOVUTE ALLA SOCIETA', A QUALUNQUE TITOLO, DAI SOCI E DA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI, CON IL RILASCIO DELLE RELATIVE QUIETANZE LIBERATORIE;
C. STARE IN GIUDIZIO PER CONTO DELLA SOCIETA', PRESSO QUALUNQUE ORGANO DI GIURISDIZIONE ORDINARIA E SPECIALE, E NOMINARE, REVOCARE E SOSTITUIRE AVVOCATI NELLE LITI ATTIVE E PASSIVE RIGUARDANTI LA SOCIETA' PRESSO QUALUNQUE ORGANO DI GIURISDIZIONE ORDINARIA E SPECIALE;
D. CURARE L'AFFISSIONE, PRESSO LA SEDE SOCIALE ED IN LUOGO ACCESSIBILE AI SOCI, DI UN ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE RELATIVO ALLA PIU' RECENTE REVISIONE COOPERATIVA O ISPEZIONE STRAORDINARIA ESEGUITA DAGLI ORGANI COMPETENTI AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI;
E. RILASCIARE, AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI MUTUALISTICI, LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 6 DEL DECRETO LEGISLATIVO 2 AGOSTO 2002, N. 220;
F. CURARE LA TENUTA DEL LIBRO DEI SOCI E, SE EMESSE, DEI LIBRI DEGLI AZIONISTI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA, DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE OBBLIGAZIONI, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, E SE EMESSI,

VALIDO UNICAMENTE PER LA CONSULTAZIONE
DOCUMENTO

DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA SPECIALE DEI POSSESSORI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI;
G. PROVVEDERE AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALL'ARTICOLO 2383, QUARTO COMMA, DEL CODICE CIVILE PER LA ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DEI CONSIGLIERI E DALL'ARTICOLO 2400, TERZO COMMA, PER LA ISCRIZIONE DELLA NOMINA E DELLA CESSAZIONE DEI SINDACI.
3. QUALORA IL PRESIDENTE SIA IMPOSSIBILITATO AD ADEMPIERE ALLE PROPRIE FUNZIONI, QUESTE SONO SVOLTE DAL VICE PRESIDENTE, LA CUI FIRMA FA PIENA PROVA, NEI CONFRONTI DEI SOCI E DEI TERZI, DELL'ASSENZA O IMPEDIMENTO DEL PRESIDENTE.

ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

ART. 22 DELLO STATUTO.

Altri riferimenti statutari

clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di esclusione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

2 Capitale e strumenti finanziari

strumenti finanziari previsti dallo statuto

Altre categorie di azioni:
ART. 15 DELLO STATUTO.
Altri strumenti finanziari:
ART. 16 DELLO STATUTO.

3 Amministratori

Presidente Consiglio Amministrazione	VIGANO' SERGIO ALDO	Rappresentante dell'impresa
Vice Presidente Del Consiglio D'amministrazione	BONELLI PIETRO	
Consigliere	LUPACCINI LUCIANO	
Consigliere	GARAVAGLIA SAMUELE	
Consigliere	DI NUNNO MICHELE	
Consigliere	CRESPI DARIO	
Consigliera	PRAVETTONI MANUELA	
Consigliere	LOMBARDI PAOLO	
Consigliere	GARDONI GIOVANNI	
Consigliere	CRESPI ALVARO	
Consigliera	MONTESANO MARIA STELLA	
Consigliere	RUBAGOTTI DANIELE	
Consigliere	CACIOLI CARLO	

Organi amministrativi in carica

consiglio di amministrazione

Numero componenti: 13

Elenco amministratori

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DELLA PRATICA
DOCUMENTO

Presidente Consiglio Amministrazione

VIGANO' SERGIO ALDO

Rappresentante dell'impresa
Nato a SETTIMO MILANESE (MI) il 03/01/1952
Codice fiscale: VGNSGL52A03I700Z

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA SANDRO PERTINI 1 CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Durata in carica: 3 esercizi

carica
presidente consiglio amministrazione
Data atto di nomina: 26/07/2021
Data iscrizione: 07/09/2021
Durata in carica: 3 esercizi

poteri
IL CDA DEL 26/07/2021 AI SENSI DELLO ART 35 DELLO STATUTO, IN PARTICOLARE;
1. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DELLA COOPERATIVA E' NOMINATO DAL CONSIGLIO ED HA LA FIRMA E LA RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA SOCIETA'.
2. OLTRE ALLE ULTERIORI FUNZIONI EVENTUALMENTE DELEGATE DAL CONSIGLIO, AL PRESIDENTE, IN PARTICOLARE, COMPETE:
A. STIPULARE I CONTRATTI E GLI ATTI DI OGNI GENERE AUTORIZZATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE;
B. INCASSARE LE SOMME DOVUTE ALLA SOCIETA', A QUALUNQUE TITOLO, DAI SOCI E DA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI, CON IL RILASCIO DELLE RELATIVE QUIETANZE LIBERATORIE;
C. STARE IN GIUDIZIO PER CONTO DELLA SOCIETA', PRESSO QUALUNQUE ORGANO DI GIURISDIZIONE ORDINARIA E SPECIALE, E NOMINARE, REVOCARE E SOSTITUIRE AVVOCATI NELLE LITI ATTIVE E PASSIVE RIGUARDANTI LA SOCIETA' PRESSO QUALUNQUE ORGANO DI GIURISDIZIONE ORDINARIA E SPECIALE;
D. CURARE L'AFFISSIONE, PRESSO LA SEDE SOCIALE ED IN LUOGO ACCESSIBILE AI SOCI, DI UN ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE RELATIVO ALLA PIU' RECENTE REVISIONE COOPERATIVA O ISPEZIONE STRAORDINARIA ESEGUITA DAGLI ORGANI COMPETENTI AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI;
E. RILASCIARE, AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI MUTUALISTICI, LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 6 DEL DECRETO LEGISLATIVO 2 AGOSTO 2002, N. 220;
F. CURARE LA TENUTA DEL LIBRO DEI SOCI E, SE EMESSE, DEI LIBRI DEGLI AZIONISTI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA, DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE OBBLIGAZIONI, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, E SE EMESSI, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA SPECIALE DEI POSSESSORI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI;
G. PROVVEDERE AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALL'ARTICOLO 2383, QUARTO COMMA, DEL CODICE CIVILE PER LA ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DEI CONSIGLIERI E DALL'ARTICOLO 2400, TERZO COMMA, PER LA ISCRIZIONE DELLA NOMINA E DELLA CESSAZIONE DEI SINDACI.
3. QUALORA IL PRESIDENTE SIA IMPOSSIBILITATO AD ADEMPIERE ALLE PROPRIE FUNZIONI, QUESTE SONO SVOLTE DAL VICE PRESIDENTE, LA CUI FIRMA FA PIENA PROVA, NEI CONFRONTI DEI SOCI E DEI TERZI, DELL'ASSENZA O IMPEDIMENTO DEL PRESIDENTE. AL TERMINE IL CONSIGLIO APPROVA ALL'UNANIMITA' AL PRESIDENTE E AL VICE PRESIDENTE I POTERI SECONDO L'ARTICOLO 35 DELLO STATUTO.
DI SEGUITO SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE E DOPO AVERNE DATO LETTURA IL CONSIGLIO APPROVA ALL'UNANIMITA' COMPETENZE E POTERI AL PRESIDENTE, DA ESERCITARSI CON FIRMA DISGIUNTA DA QUELLA DEGLI ALTRI CONSIGLIERI, COME DI SEGUITO INDIVIDUATI:
1) STIPULARE E SOTTOSCRIVERE CONTRATTI DI APPALTO PER MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SUGLI IMMOBILI D'IMPORTO NON SUPERIORE A E.. 40.000 - PER SINGOLO APPALTO=
2) STIPULARE E SOTTOSCRIVERE PRECONTRATTI E CONTRATTI PER LA PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA INERENTE ALLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 30.000 =
3) SOTTOSCRIVERE CONTRATTI DI APPALTO PER RIPRISTINO DEL NORMALE DECORO ABITATIVO PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 20.000 - PER SINGOLO APPALTO =
4) STIPULARE CONTRATTI OD ACCORDI CON PROFESSIONISTI PER L'ASSISTENZA E LA

VALIDO UNICAMENTE ALL'INTERNO DEL PROCOLLO

CONSULENZA SOCIETARIA, LEGALE, FISCALE E AMMINISTRATIVA PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 30.000 PER CIASCUNA OPERAZIONE.
5) CONCLUDERE, FIRMARE CONTRATTI DI ASSICURAZIONE PER QUALUNQUE RISCHIO E QUALSIASI AMMONTARE IN RELAZIONE AD ATTIVITA' CHE RIENTRINO NELL'OGGETTO SOCIALE.
6) AUTORIZZARE VARIANTI, SU APPALTI, PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 20.000 =
7) STIPULARE CONTRATTI DI CONSULENZA IMMOBILIARE NON SUPERIORI A E.. 20.000 =
8) STIPULARE CONTRATTI DI PROMOZIONE E PUBBLICITA' IMMOBILIARE PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 20.000 =;
9) DEFINIRE CONTROVERSIE POST VENDITA IMMOBILI PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 10.000 =
10) STIPULARE CONTRATTI FORNITURA DI BENI E SERVIZI PER LA GESTIONE DELLA SOCIETA', (ESCLUSO TELEFONIA), SERVIZI DI PUBBLICITA' E PROMOZIONE MARKETING, PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 20.000 =
11) STIPULARE CONTRATTI DI UTENZA TELEFONICA ED ELETTRICA SENZA NESSUN LIMITE DI IMPORTO.
12) STIPULARE E SOTTOSCRIVERE CONTRATTI DI CONSULENZA INFORMATICA, ASSISTENZA TECNICA, SISTEMISTICA, ACQUISTO PER ATTREZZATURE INFORMATICHE, HARDWARE, SOFTWARE, STAMPANTI, PERSONAL COMPUTER, PERIFERICHE E ACCESSORI TECNICI PER UN VALORE, PER SINGOLA FORNITURA, NON SUPERIORE A E.. 30.000.=
13) STIPULARE CONTRATTI DI ACQUISTO MOBILI E ARREDI, MATERIALE DI CONSUMO, CANCELLERIA ED ALTRI ARTICOLI PER LA GESTIONE DELLA SOCIETA' PER IMPORTI NON SUPERIORI A E.. 30.000.=

Vice Presidente Del Consiglio D'amministrazione

BONELLI PIETRO

Nato a CASALINCONTRADA (CH) il 18/11/1950
Codice fiscale: BNLPTR50S18B896W

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA DI VITTORIO 41/C CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 24/06/2015
Durata in carica: 3 esercizi

carica
vice presidente del consiglio d'amministrazione
Data atto di nomina: 26/07/2021
Data iscrizione: 07/09/2021
Durata in carica: 3 esercizi

poteri
CON VERBALE DEL CDA DEL 26/07/2021, VIENE DELIBERATO DI CONFERIRE I SEGUENTI POTERI AL PRESIDENTE E AL VICE PRESIDENTE SECONDO L'ARTICOLO 35 DELLO STATUTO, IN PARTICOLARE;
1. IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DELLA COOPERATIVA E' NOMINATO DAL CONSIGLIO ED HA LA FIRMA E LA RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA SOCIETA'.
2. OLTRE ALLE ULTERIORI FUNZIONI EVENTUALMENTE DELEGATE DAL CONSIGLIO, AL PRESIDENTE, IN PARTICOLARE, COMPETE:
A. STIPULARE I CONTRATTI E GLI ATTI DI OGNI GENERE AUTORIZZATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE;
B. INCASSARE LE SOMME DOVUTE ALLA SOCIETA', A QUALUNQUE TITOLO, DAI SOCI E DA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI, CON IL RILASCIO DELLE RELATIVE QUIETANZE LIBERATORIE;
C. STARE IN GIUDIZIO PER CONTO DELLA SOCIETA', PRESSO QUALUNQUE ORGANO DI GIURISDIZIONE ORDINARIA E SPECIALE, E NOMINARE, REVOCARE E SOSTITUIRE AVVOCATI NELLE LITI ATTIVE E PASSIVE RIGUARDANTI LA SOCIETA' PRESSO QUALUNQUE ORGANO DI GIURISDIZIONE ORDINARIA E SPECIALE;
D. CURARE L'AFFISSIONE, PRESSO LA SEDE SOCIALE ED IN LUOGO ACCESSIBILE AI SOCI, DI UN ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE RELATIVO ALLA PIU' RECENTE REVISIONE COOPERATIVA O ISPEZIONE STRAORDINARIA ESEGUITA DAGLI ORGANI COMPETENTI AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI;
E. RILASCIARE, AI FINI DELLA CERTIFICAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI MUTUALISTICI, LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 6 DEL DECRETO LEGISLATIVO 2 AGOSTO 2002, N. 220;

DOCUMENTO UFFICIALMENTE VALIDO AI FINI DEL RISCONTRO DELL'ELENCO PROTOCOLLO

F. CURARE LA TENUTA DEL LIBRO DEI SOCI E, SE EMESSE, DEI LIBRI DEGLI AZIONISTI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA, DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE OBBLIGAZIONI, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, E SE EMESSI, DEL LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA SPECIALE DEI POSSESSORI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI;
G. PROVVEDERE AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALL'ARTICOLO 2383, QUARTO COMMA, DEL CODICE CIVILE PER LA ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DEI CONSIGLIERI E DALL'ARTICOLO 2400, TERZO COMMA, PER LA ISCRIZIONE DELLA NOMINA E DELLA CESSAZIONE DEI SINDACI.
3. QUALORA IL PRESIDENTE SIA IMPOSSIBILITATO AD ADEMPIERE ALLE PROPRIE FUNZIONI, QUESTE SONO SVOLTE DAL VICE PRESIDENTE, LA CUI FIRMA FA PIENA PROVA, NEI CONFRONTI DEI SOCI E DEI TERZI, DELL'ASSENZA O IMPEDIMENTO DEL PRESIDENTE. AL TERMINE IL CONSIGLIO APPROVA ALL'UNANIMITA' AL PRESIDENTE E AL VICE PRESIDENTE I POTERI SECONDO L'ARTICOLO 35 DELLO STATUTO.

Consigliere

LUPACCINI LUCIANO

Nato a ROMA (RM) il 02/07/1948
Codice fiscale: LPCLCN48L02H501V

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA MELEGNANO 25 CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliere

GARAVAGLIA SAMUELE

Nato a MAGENTA (MI) il 25/03/1979
Codice fiscale: GRVSML79C25E801C

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA BARNI 33 CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 03/08/2012
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliere

DI NUNNO MICHELE

Nato a CANOSA DI PUGLIA (BA) il 23/11/1948
Codice fiscale: DNNMHL48S23B619A

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA VITTORIO VENETO 13/B CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 03/08/2012
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliere

CRESPI DARIO

Nato a MILANO (MI) il 10/05/1963
Codice fiscale: CRSDRA63E10F205T

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA ALBARELLA 2 CAP 20019

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

carica

consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 03/08/2012
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliera

PRAVETTONI MANUELA

Nata a SETTIMO MILANESE (MI) il 29/08/1962
Codice fiscale: PRVMNL62M69F205C

domicilio

SETTIMO MILANESE (MI)
VIA DI VITTORIO 41/A CAP 20019

carica

consigliera
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 24/06/2015
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliere

LOMBARDI PAOLO

Nato a MILANO (MI) il 08/10/1976
Codice fiscale: LMBPLA76R08F205E

domicilio

SETTIMO MILANESE (MI)
VIA DI VITTORIO 41/A CAP 20019

carica

consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 22/06/2018
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliere

GARDONI GIOVANNI

Nato a MILANO (MI) il 02/08/1962
Codice fiscale: GRDGNN62M02F205L

domicilio

SETTIMO MILANESE (MI)
VIA PAVESE 65 CAP 20019

carica

consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 22/06/2018
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliere

CRESPI ALVARO

Nato a MILANO (MI) il 16/08/1960
Codice fiscale: CRSLVR60M16F205O

domicilio

SETTIMO MILANESE (MI)
VIA ALBARELLA 12 CAP 20019

carica

consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 30/06/2020
Durata in carica: 3 esercizi

Consigliera

MONTESANO MARIA STELLA

Nata a CENADI (CZ) il 18/08/1955
Codice fiscale: MNTMST55M58C453P

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA DI VITTORIO 43/B CAP 20019

carica
consigliera
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data iscrizione: 01/09/2021
Durata in carica: 3 esercizi
Data presentazione carica: 02/08/2021

Consigliere
RUBAGOTTI DANIELE
Nato a MILANO (MI) il 18/04/1970
Codice fiscale: RBGDNL70D18F205V

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA SAN MARTINO 20 CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data iscrizione: 01/09/2021
Durata in carica: 3 esercizi
Data presentazione carica: 02/08/2021

Consigliere
CACIOLI CARLO
Nato a AREZZO (AR) il 25/05/1960
Codice fiscale: CCLCRL60E25A390K

domicilio
SETTIMO MILANESE (MI)
VIA ALBARELLA 5 CAP 20019

carica
consigliere
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data iscrizione: 01/09/2021
Durata in carica: 3 esercizi
Data presentazione carica: 02/08/2021

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

4 Sindaci, membri organi di controllo

Presidente Del Collegio Sindacale	ORLANDI IVAN
Sindaco	ROMANO MICHELE MATTEO
Sindaco	PANZETTI ATTILIO PIETRO
Sindaco Supplente	ORLANDI GIANPAOLO
Sindaca Supplente	COLOMBO DONATA
Societa' Di Revisione	RIA GRANT THORNTON S.P.A.

Organi di controllo
collegio sindacale
Numero in carica: 5

Elenco sindaci, membri degli organi di controllo

Presidente Del Collegio Sindacale

ORLANDI IVAN
Nato a MILANO (MI) il 29/06/1966
Codice fiscale: RLNVNI66H29F205Q

domicilio
PARABIAGO (MI)
VIA EDOARDO JENNER 23 CAP 20015

carica
presidente del collegio sindacale
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 03/08/2012
Durata in carica: 3 esercizi

registro revisori legali
Numero: 124837
Data: 19/02/2002
Ente: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Sindaco

ROMANO MICHELE MATTEO
Nato a MILANO (MI) il 08/10/1947
Codice fiscale: RMNMHL47R08F205Q

domicilio
ORNAGO (MB)
VIA ROSSINO 25 CAP 20876

carica
sindaco
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 30/01/2019
Durata in carica: 3 esercizi

registro revisori legali
Numero: 117777
Data: 10/02/2000
Ente: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

Sindaco

PANZETTI ATTILIO PIETRO
Nato a MILANO (MI) il 26/01/1948
Codice fiscale: PNZTLP48A26F205F

domicilio
BAREGGIO (MI)
VIA A. GRAMSCI 10 CAP 20010

carica
sindaco
Data atto di nomina: 14/07/2021
Data di prima iscrizione: 03/08/2012
Durata in carica: 3 esercizi

registro revisori legali
Numero: 43038
Data: 12/04/1995
Ente: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Sindaco Supplente

ORLANDI GIANPAOLO
Nato a SUZZARA (MN) il 25/01/1949
Codice fiscale: RLNGPL49A25L020E

domicilio
NOVATE MILANESE (MI)
VIA MONTE ROSA 16 CAP 20026

carica	**sindaco supplente** Data atto di nomina: 14/07/2021 Data iscrizione: 01/09/2021 Durata in carica: 3 esercizi Data presentazione carica: 02/08/2021
registro revisori legali	Numero: 41848 Data: 12/04/1995 Ente: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Sindaca Supplente

COLOMBO DONATA	Nata a CASTELLANZA (VA) il 14/03/1952 Codice fiscale: CLMDNT52C54C139G
domicilio	RESCALDINA (MI) VIA MAGENTA 13 CAP 20027
carica	**sindaca supplente** Data atto di nomina: 14/07/2021 Data di prima iscrizione: 22/06/2018 Durata in carica: 3 esercizi
registro revisori legali	Numero: 171247 Data: 04/04/2014 Ente: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Societa' Di Revisione

RIA GRANT THORNTON S.P.A.	Codice fiscale: 02342440399
sede	MILANO (MI) MELCHIORRE GIOIA 8 CAP 20124
carica	**societa' di revisione** Data atto di nomina: 14/07/2021 Data iscrizione: 01/09/2021 Durata in carica: 3 esercizi Data presentazione carica: 02/08/2021
registro revisori legali	Numero: 157902 Data: 08/02/2010 Ente: MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

5 Fusioni, scissioni, subentri

Fusioni e scissioni

Tipi di atto	Data atto	Denominazione
Progetto di fusione mediante incorporazione della societa'	21/04/2012	COOPERATIVA DEL POPOLO CON SEZIONE EDIFICATRICE SOC.COOP. A.R.L. C.F. 00854530151 COOPERATIVA EDIFICATRICE CON SEZIONE DI CONSUMO PATRIA E LAVORO C.F. 01982390153 COOPERATIVA EDIFICATRICE VILLAGGIO CAVOUR DI SETTIMO MILANESE C.F. 01936350154
Progetto di fusione mediante incorporazione della societa'	21/04/2012	SOCIETA' COOPERATIVA SAN GIORGIO C.F. 03527990158
Fusione mediante incorporazione di	28/06/2012	SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN GIORGIO

Tipi di atto	Data atto	Denominazione
		C.F. 03527990158
Fusione mediante incorporazione di	28/06/2012	COOPERATIVA DEL POPOLO CON SEZIONE EDIFICATRICE SOC. COOP. A R.L C.F. 00854530151
Fusione mediante incorporazione di	28/06/2012	COOPERATIVA EDIFICATRICE VILLAGGIO CAVOUR DI SETTIMO MILANESE SO C.F. 01936350154
Fusione mediante incorporazione di	28/06/2012	COOPERATIVA EDIFICATRICE CON SEZIONE DI CONSUMO PATRIA E LAVORO C.F. 01982390153
Progetto di fusione mediante incorporazione della societa'	24/05/2013	SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE I FONTANILI C.F. 05748210969
Fusione mediante incorporazione di	28/06/2013	SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE I FONTANILI C.F. 05748210969
Progetto di fusione mediante incorporazione nella societa'	20/12/2018	DELTA ECOPOLIS - SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 09730850964
Progetto di fusione mediante incorporazione nella societa'	26/06/2019	DELTA ECOPOLIS - SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 09730850964
Progetto di fusione mediante incorporazione nella societa'	16/10/2023	DELTA ECOPOLIS-SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 09730850964

Fusioni, scissioni

progetto di fusione mediante incorporazione della societa'

COOPERATIVA DEL POPOLO CON SEZIONE EDIFICATRICE SOC.COOP. A.R.L.
Codice fiscale: 00854530151
Sede: SETTIMO MILANESE

COOPERATIVA EDIFICATRICE CON SEZIONE DI CONSUMO PATRIA E LAVORO
Codice fiscale: 01982390153
Sede: SETTIMO MILANESE

COOPERATIVA EDIFICATRICE VILLAGGIO CAVOUR DI SETTIMO MILANESE
Codice fiscale: 01936350154
Sede: SETTIMO MILANESE

estremi della pratica
Data atto: 21/04/2012
Data iscrizione: 23/04/2012

progetto di fusione mediante incorporazione della societa'

SOCIETA' COOPERATIVA SAN GIORGIO
Codice fiscale: 03527990158
Sede: SETTIMO MILANESE

estremi della pratica
Data atto: 21/04/2012
Data iscrizione: 23/04/2012

fusione mediante incorporazione di

SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN GIORGIO
Codice fiscale: 03527990158
Sede: SETTIMO MILANESE

estremi della pratica
Data delibera: 28/06/2012
Data iscrizione: 18/07/2012
Data atto di esecuzione: 30/10/2012
Data modifica: 26/11/2012

fusione mediante incorporazione di

COOPERATIVA DEL POPOLO CON SEZIONE EDIFICATRICE SOC. COOP. A R.L
Codice fiscale: 00854530151
Sede: SETTIMO MILANESE

estremi della pratica
Data delibera: 28/06/2012
Data iscrizione: 18/07/2012
Data atto di esecuzione: 30/10/2012
Data modifica: 26/11/2012

VALIDO UNICAMENTE A FINI DI RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

fusione mediante incorporazione di	**COOPERATIVA EDIFICATRICE VILLAGGIO CAVOUR DI SETTIMO MILANESE SO**
	Codice fiscale: 01936350154
	Sede: SETTIMO MILANESE
estremi della pratica	Data delibera: 28/06/2012
	Data iscrizione: 18/07/2012
	Data atto di esecuzione: 30/10/2012
	Data modifica: 26/11/2012
fusione mediante incorporazione di	**COOPERATIVA EDIFICATRICE CON SEZIONE DI CONSUMO PATRIA E LAVORO**
	Codice fiscale: 01982390153
	Sede: SETTIMO MILANESE
estremi della pratica	Data delibera: 28/06/2012
	Data iscrizione: 18/07/2012
	Data atto di esecuzione: 30/10/2012
	Data modifica: 26/11/2012
progetto di fusione mediante incorporazione della societa'	**SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE I FONTANILI**
	Codice fiscale: 05748210969
	Sede: MILANO
estremi della pratica	Data atto: 24/05/2013
	Data iscrizione: 27/05/2013
fusione mediante incorporazione di	**SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE I FONTANILI**
	Codice fiscale: 05748210969
	Sede: CORNAREDO
estremi della pratica	Data delibera: 28/06/2013
	Data iscrizione: 24/07/2013
	Data atto di esecuzione: 05/12/2013
	Data modifica: 23/12/2013
progetto di fusione mediante incorporazione nella societa'	**DELTA ECOPOLIS - SOCIETA' COOPERATIVA**
	Codice fiscale: 09730850964
	Sede: MILANO
estremi della pratica	Data atto: 20/12/2018
	Data iscrizione: 24/12/2018
progetto di fusione mediante incorporazione nella societa'	**DELTA ECOPOLIS - SOCIETA' COOPERATIVA**
	Codice fiscale: 09730850964
	Sede: MILANO
estremi della pratica	Data atto: 26/06/2019
	Data iscrizione: 01/07/2019
progetto di fusione mediante incorporazione nella societa'	**DELTA ECOPOLIS-SOCIETA' COOPERATIVA**
	Codice fiscale: 09730850964
	Sede: MILANO
estremi della pratica	Data atto: 16/10/2023
	Data iscrizione: 18/10/2023

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

6 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa	06/03/2007
Attività esercitata	ACQUISIZIONE AREE, ATTUAZIONE COORDINAMENTO E GESTIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO.

Attività

inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 06/03/2007

attivita' esercitata nella sede legale

ACQUISIZIONE AREE, ATTUAZIONE COORDINAMENTO E GESTIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO.

Albi e Ruoli

Albo Società Cooperative

Iscritta con il numero: A181756
Data di iscrizione: 28/03/2007
Sezione: cooperativa a mutualita' prevalente di cui agli art. 2512 e seg.
Categoria: cooperative edilizie di abitazione
Numero totale dei soci: 3.140

7 Sede ed unita' locali in provincia

Indirizzo Sede legale	SETTIMO MILANESE (MI) VIA LIBERTA' 23 CAP 20019
Domicilio digitale/PEC	consabsettimo@pec.it
Partita IVA	05673510961
Numero repertorio economico amministrativo (REA)	MI - 1839962
Unita' Locale n. MI/1	VIA DEI GARIBALDINI 22 SETTIMO MILANESE (MI) CAP 20019
Unita' Locale n. MI/2	VIA IV NOVEMBRE 112 SETTIMO MILANESE (MI) CAP 20019

Sedi secondarie ed unità locali

Unita' Locale n. MI/1

Ufficio Amministrativo
Data apertura: 03/01/2013

Indirizzo

SETTIMO MILANESE (MI)
VIA DEI GARIBALDINI 22 CAP 20019

Attivita' esercitata

ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

Unita' Locale n. MI/2

Ufficio Amministrativo
Data apertura: 03/01/2013

Indirizzo

SETTIMO MILANESE (MI)
VIA IV NOVEMBRE 112 CAP 20019

Attivita' esercitata

ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

DOCUMENTO
VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELLA EVASIONE DEL PROTOCOLLO

8 Protocollo evaso

Protocollo n. 612920/2023 del 16/10/2023

moduli

C1 - **comunicazione unica presentata ai fini r.i.**
S2 - **modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.**

atti

• fusioni **progetto**
Data atto: 16/10/2023
Data iscrizione: 18/10/2023
altra forma

Iscrizioni

Data iscrizione: 18/10/2023

FUSIONE

IN DATA 16/10/2023 E' STATO REDATTO IL PROGETTO DI FUSIONE MEDIANTE

INCORPORAZIONE NELLA SOCIETA' DELTA ECOPOLIS-SOCIETA' COOPERATIVA SEDE MILANO

VALIDO UNICAMENTE A RISCONTRO DELL'EVASIONE DEL PROTOCOLLO
DOCUMENTO

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 2 – BILANCI

a. **Bilancio chiuso al 31/12/2020 e allegati;**
b. **Bilancio chiuso al 31/12/2021 e allegati;**
c. **Bilancio chiuso al 31/12/2022 e allegati.**

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

Allegato a –

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2020

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

BILANCIO D'ESERCIZIO 2020

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.
Sede:	VIA LIBERTA', 23 - SETTIMO MILANESE (MI) 20019
Capitale sociale:	52.176
Capitale sociale interamente versato:	
Codice CCIAA:	MI
Partita IVA:	05673510961
Codice fiscale:	05673510961
Numero REA:	1839962
Forma giuridica:	Societa' cooperative
Settore di attività prevalente (ATECO):	411000
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	A181756

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.648	6.642
Totale immobilizzazioni immateriali	4.648	6.642
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	50.425.936	50.203.598
2) impianti e macchinario	5.164	8.768
4) altri beni	27.868	34.714
Totale immobilizzazioni materiali	50.458.968	50.247.080
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	81.397	81.929
Totale partecipazioni	81.397	81.929
3) altri titoli	620.673	964.043
Totale immobilizzazioni finanziarie	702.070	1.045.972
Totale immobilizzazioni (B)	51.165.686	51.299.694
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	1.611.359	1.611.359
Totale rimanenze	1.611.359	1.611.359
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	528.056	573.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.303.035	4.901.255
Totale crediti verso clienti	4.831.091	5.474.750
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	139.210	74.003

	31-12-2020	31-12-2019
Totale crediti tributari	139.210	74.003
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.343	615
esigibili oltre l'esercizio successivo	400.393	331.954
Totale crediti verso altri	416.736	332.569
Totale crediti	5.387.037	5.881.322
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.977.496	1.641.198
2) assegni	-	5.229
3) danaro e valori in cassa	23.424	32.432
Totale disponibilità liquide	2.000.920	1.678.859
Totale attivo circolante (C)	8.999.316	9.171.540
D) Ratei e risconti	8.414	8.680
Totale attivo	60.173.416	60.479.914
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	52.176	50.781
III - Riserve di rivalutazione	26.009.072	26.009.072
IV - Riserva legale	9.477.656	9.394.369
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.671.178	4.485.096
Totale altre riserve	4.671.178	4.485.096
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	277.622
Totale patrimonio netto	40.795.189	40.216.940
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	167.853	154.489
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.457.603	15.153.759

	31-12-2020	31-12-2019
Totale debiti verso soci per finanziamenti	14.457.603	15.153.759
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	205.206	349.814
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.685.421	2.689.251
Totale debiti verso banche	2.890.627	3.039.065
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	670	175
Totale acconti	670	175
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.079.647	1.036.537
Totale debiti verso fornitori	1.079.647	1.036.537
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.404	101.679
Totale debiti tributari	41.404	101.679
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.086	9.581
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.086	9.581
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	310.460	364.797
esigibili oltre l'esercizio successivo	394.221	375.239
Totale altri debiti	704.681	740.036
Totale debiti	19.183.718	20.080.832
E) Ratei e risconti	3.393	4.390
Totale passivo	60.173.416	60.479.914

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		

	31-12-2020	31-12-2019
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.728.014	3.207.255
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(301.101)
5) altri ricavi e proventi		
altri	278.624	526.574
Totale altri ricavi e proventi	278.624	526.574
Totale valore della produzione	3.006.638	3.432.728
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.676	9.564
7) per servizi	1.684.386	1.596.373
8) per godimento di beni di terzi	-	705
9) per il personale		
a) salari e stipendi	151.408	171.723
b) oneri sociali	44.812	51.478
c) trattamento di fine rapporto	13.758	17.168
e) altri costi	7.242	9.698
Totale costi per il personale	217.220	250.067
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.295	2.516
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	76.174	81.042
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	67.900	503.717
Totale ammortamenti e svalutazioni	146.369	587.275
14) oneri diversi di gestione	189.424	409.079
Totale costi della produzione	2.243.075	2.853.063
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	763.563	579.665
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	0	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	75

	31-12-2020	31-12-2019
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.335	3.779
Totale proventi diversi dai precedenti	7.335	3.779
Totale altri proventi finanziari	7.335	3.854
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	181.210	194.646
Totale interessi e altri oneri finanziari	181.210	194.646
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(173.875)	(190.792)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	12.289	9.090
Totale rivalutazioni	12.289	9.090
19) svalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	2.586	2.445
Totale svalutazioni	2.586	2.445
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	9.703	6.645
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	599.391	395.518
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.284	117.896
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.284	117.896
21) Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	277.622

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	277.622
Imposte sul reddito	14.284	117.896
Interessi passivi/(attivi)	173.875	190.792
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	773.266	586.310

	31-12-2020	31-12-2019
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	13.758	17.168
Ammortamenti delle immobilizzazioni	78.469	83.557
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(9.703)	(6.645)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	82.524	94.080
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	855.790	680.390
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	301.101
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	643.659	1.049.886
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	43.604	89.339
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	266	3.796
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(997)	(1.783)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(831.922)	(1.357.860)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(145.390)	84.479
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	710.400	764.869
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(173.875)	(190.792)
(Imposte sul reddito pagate)	(74.559)	(67.315)
(Utilizzo dei fondi)	9.309	(71.850)
Totale altre rettifiche	(239.125)	(329.957)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	471.275	434.912
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(288.062)	(366.372)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(301)	(2.476)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(2.793)
Disinvestimenti	343.902	-
Attività finanziarie non immobilizzate		

	31-12-2020	31-12-2019
(Investimenti)	(49.457)	-
Disinvestimenti	-	96.665
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	6.082	(274.976)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(144.608)	6.842
(Rimborso finanziamenti)	(3.830)	(428.708)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.395	265
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(8.253)	(348)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(155.296)	(421.949)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	322.061	(262.013)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.641.198	1.921.982
Assegni	5.229	350
Danaro e valori in cassa	32.432	18.540
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.678.859	1.940.872
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.977.496	1.641.198
Assegni	-	5.229
Danaro e valori in cassa	23.424	32.432
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.000.920	1.678.859

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2020, 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.

Continuità aziendale

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.

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.

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

La società non si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D.L. 14.08.2020 n. 104, convertito dalla Legge 13.10.2020 n. 126, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1,

n.2 C.C., con riguardo alla sospensione delle quote di ammortamento per l'esercizio 2020 del costo delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.

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 31/12/2020, 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 4.648.

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'acceso 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 relatii 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 4.648 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 31/12/2020	4.648
Saldo al 31/12/2019	6.642
Variazioni	-1.994

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

	Costi di impianto e di ampliam.	Costi di sviluppo	Diritti brevetto ind. e diritti utilizz. opere ingegno	Conce., licenze, marchi e diritti simili	Avviam.	Imm. Imm. In corso e acconti	Altre imm. Imm.	Totale imm. Imm.
Valore di inizio esercizio								
Costo	108.826	-	-	14.799	-	-	-	123.625
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	-	-	8.157	-	-	-	116.983
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	-	-	-	6.642	-	-	-	6.642
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	300	0	0	0	300
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamento	0	0	0	2.294	0	0	0	2.294

	Costi di impianto e di ampliam.	Costi di sviluppo	Diritti brevetto ind. e diritti utilizz. opere ingegno	Conce., licenze, marchi e diritti simili	Avviam.	Imm. Imm. In corso e acconti	Altre imm. Imm.	Totale imm. Imm.
dell'esercizio								
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	(1.994)	0	0	0	(1.994)
Valore di fine esercizio								
Costo	108.826	-	-	15.099	-	-	-	123.925
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	-	-	10.451	-	-	-	119.277
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	-	-	-	4.648	-	-	-	4.648

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni immateriali 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 50.458.968, 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.

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali

La Cooperativa non ha ricevuto contributi pubblici relativi alle immobilizzazioni materiali.

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 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 31/12/2020 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

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

manutenzioni, ecc..

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

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati Terreni e aree edificabili/edificate Fabbricati a uso civile abitazione Fabbricati industriali e commerciali Costruzioni leggere	 Non ammortizzato Non ammortizzato 3%
Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici	 12% 15%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta	20%
Altri beni Mobili e macchine ufficio Macchine ufficio elettroniche e computer	10% 20%

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2020	50.458.968
Saldo al 31/12/2019	50.247.080
Variazioni	211.888

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	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	51.263.550	318.763	16.831	229.524	-	51.828.668
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.059.955	309.996	16.831	194.808	-	1.581.590
Svalutazioni	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	50.203.598	8.768	-	34.714	-	50.247.080
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	285.977	1.080	0	1.006	0	288.063
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	63.639	4.684	0	7.851	0	76.174
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	222.338	(3.604)	0	(6.846)	0	211.888
Valore di fine esercizio						
Costo	51.549.527	319.843	16.831	230.530	-	52.116.731

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.123.594	314.680	16.831	202.659	-	1.657.764
Svalutazioni	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	50.425.936	5.164	-	27.868	-	50.458.968

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 31/12/2020, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2020	702.070
Saldo al 31/12/2019	1.045.972
Variazioni	-343.902

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 81.397, 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 620.673.

I titoli presemti in bilancio sono stati valutati al valore presumibile di realizzo alla data del bilancio.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 **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 imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio							
Costo	-	-	-	-	112.407	112.407	964.043
Svalutazioni	-	-	-	-	30.478	30.478	-
Valore di bilancio	-	-	-	-	81.929	81.929	964.043
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	12.289
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	355.659

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	532	532	-
Totale variazioni	0	0	0	0	(532)	(532)	(343.370)
Valore di fine esercizio							
Costo	-	-	-	-	111.875	111.875	620.673
Svalutazioni	-	-	-	-	30.478	30.478	-
Valore di bilancio	-	-	-	-	81.397	81.397	620.673

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La Cooperativa non detiene crediti immobilizzati.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Attivo circolante

Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

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

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

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2020 è pari a euro 8.999.316. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 172.224.

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 31/12/2020 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	0	-
Prodotti in corso di lavorazione e	-	0	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione	-	0	-
Prodotti finiti e merci	1.611.359	0	1.611.359
Acconti	-	0	-
Totale rimanenze	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 31/12/2020, 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 euro 3.968.

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

Crediti d'imposta locazioni

Non presenti

Crediti d'imposta sanificazione

L'art. 125 del D.L. n. 34/2020, convertito dalla Legge n. 77/2020, ha introdotto un credito d'imposta a fronte delle spese sostenute per:

a. la sanificazione degli ambienti nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività;
b. 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;
c. l'acquisto di dispositivi atti a garantire la distanza di sicurezza interpersonale, ivi incluse le spese di installazione.

Nella voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale, tra i crediti tributari, si è imputato l'ammontare del credito d'imposta per euro 2.706 (di cui euro 897 già utilizzato nel corso dell'esercizio 2020) relativo alle spese per euro 9.564, interamente sostenute entro il 31.12.2020.

Crediti d'imposta adeguamento ambienti di lavoro

Non presenti.

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 5.387.037.

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	5.474.750	(643.659)	4.831.091	528.056	4.303.035
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	74.003	65.207	139.210	139.210	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0	-		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	332.569	84.167	416.736	16.343	400.393
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.881.322	(494.285)	5.387.037	-	-

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 416.736

Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti diversi	16.333
Acconto inail	11

Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali	29.895
Crediti verso Circoli Uniti	24.074
Crediti verso Settimo Borgo	346.423

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse “C.IV per euro 2.000.920, 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	1.641.198	336.298	1.977.496
Assegni	5.229	(5.229)	-
Denaro e altri valori in cassa	32.432	(9.008)	23.424
Totale disponibilità liquide	1.678.859	322.061	2.000.920

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 31/12/2020 ammontano a euro 8.414. Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	0	-
Risconti attivi	-	0	-
Totale ratei e risconti attivi	8.680	(266)	8.414

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

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

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

RISCONTI ATTIVI	IMPORTI
Garaventa Lift S.r.l.	99
S.D.G. S.r.l.	202

Caleffi spa	1.012
SM - Fotovoltaico	211
SM - Globale Fabbricato	3.743
Sicli srl(Manut.contr.annuale da contratto 9/9/19)	121
Tesi (pannello fotovoltaici)	965
Xerox Italia Rental Service S.r.l.	248
Studio Legale Cerza & Fiamingo Associazione Professionale	1.813
Saldo al 31/12/2020	8.414

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	0		
Risconti attivi	8.414		

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 31/12/2020, 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 40.795.189 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 578.249.

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.

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.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Ricl.		
Capitale	50.781	-	1.803	408	-		52.176
Riserve di rivalutazione	26.009.072	-	-	-	-		26.009.072
Riserva legale	9.394.369	83.287	-	-	-		9.477.656
Altre riserve							
Riserva straordinaria	4.485.096	-	-	-	-		4.671.178
Totale altre	4.485.096	194.335	76	-	(8.329)		4.671.178

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Ricl.		
riserve							
Utile (perdita) dell'esercizio	277.622	(277.622)	-	-	-	585.107	585.107
Totale patrimonio netto	40.216.940	0	1.879	408	(8.329)	585.107	40.795.189

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	52.176			-
Riserve di rivalutazione	26.009.072	di capitale	B	26.009.072
Riserva legale	9.477.656	accantonamento utili	B	9.477.656
Altre riserve				
Riserva straordinaria	4.671.178	accantonamento utili	B	4.671.178
Totale altre riserve	4.671.178			-

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.

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 31/12/2020 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.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	-	-	23.263	23.263
Variazioni nell'esercizio					
Totale variazioni	0	0	0	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	31/12/2020	31/12/2019
Fondo rischi alloggi via di Vittorio 43	23.263	23.263

Totale	23.263	23.263

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

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

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

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

- le quote di TFR maturate sono rimaste in azienda.

Si evidenziano:

a. nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 167.853.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 13.758.

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	154.489
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	13.758
Altre variazioni	(394)
Totale variazioni	13.364
Valore di fine esercizio	167.853

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.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 1.079.647, 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	270.458

Debiti verso soci appalto Cornaredo	22.732
Debiti per interessi deposito cauzionale G22	535
Altri debiti entro 12 mesi	16.084
Debiti verso soci per contatori oltre 12 mesi	5.753
Debiti verso soci per deposito cauzionale box	388.468
Totale	704.681

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 19.183.718.

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
Obbligazioni	-	0	-	-	-	-
Obbligazioni convertibili	-	0	-	-	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	15.153.759	(696.156)	14.457.603	14.457.603	-	-
Debiti verso banche	3.039.065	(148.438)	2.890.627	205.206	2.685.421	1.070.032
Debiti verso altri finanziatori	-	0	-	-	-	-
Acconti	175	495	670	670	-	-
Debiti verso fornitori	1.036.537	43.110	1.079.647	1.079.647	-	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-	-	-

	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 imprese collegate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti tributari	101.679	(60.275)	41.404	41.404	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.581	(495)	9.086	9.086	-	-
Altri debiti	740.036	(35.355)	704.681	310.460	394.221	-
Totale debiti	20.080.832	(897.114)	19.183.718	16.104.076	3.079.642	1.070.032

Come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 6 C.C., nel prospetto è stato indicato, distintamente per ciascuna voce, anche 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 2.890.627.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	14.457.603	14.457.603
Debiti verso banche	2.890.627	2.890.627	-	2.890.627
Acconti	-	-	670	670
Debiti verso fornitori	-	-	1.079.647	1.079.647
Debiti tributari	-	-	41.404	41.404
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	9.086	9.086
Altri debiti	-	-	704.681	704.681
Totale debiti	2.890.627	2.890.627	16.293.091	19.183.718

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 fondiario	20 anni: 2029	si	Ipoteca si immobile proprietà indivisa	trimestrale

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 14.457.603.

In ordine alle 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	40.216.939
b) prestito sociale alla data del 31/12/2020	14.457.603
c) rapporto CICR (b/a)	0,36

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	31/12/2020
RISPARMIO SOCIALE	14.457.603
DESCRIZIONE	
disponibilità liquide	2.000.920
titoli	620.673
Crediti	528.056
TOTALE	3.149.649
INCIDENZA	21,79%

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/l)/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 2020 ammonta a € 14.457.603. 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. (0,87).
  "Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria."

INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA	VALORI
Patrimonio più debiti a medio lungo termine	44.065.947
Attivo immobilizzato	50.463.616
Indice di struttura finanziaria	0,87

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

SCAGLIONI		Tasso lordo	Tasso netto
da	a		
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 da maggio 2020.

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 31/12/2020 ammontano a euro 3.393.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	0	-
Risconti passivi	-	0	-
Totale ratei e risconti passivi	4.390	(997)	3.393

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

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

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

Risconti passivi	importo
Fatture via Pertini	243
Totale	243

Ratei passivi	importo
Quota interessi S.Martino n.102	1.355
Quota interessi Cornaredo n.31	171
Quota interessi v.Librtà 72 n.42	1.624
Totale	3.150

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

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	3.150		
Risconti passivi	243		

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 31/12/2020, 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 2.728.014.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 278.624.

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 31/12/2020 non ha subito contrazioni di ricavi legati al Covid -19.

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 31/12/2020, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 2.243.075.

Costi: effetti Covid-19

Si dà evidenza del fatto che per l'esercizio in commento non sono presenti costi per godimento beni di terzi

in quanto non si sono tenute assemblee in presenza a seguito dell'emergenza Covid-19.

Inoltre si segnala la riduzione del costo del personale in quanto la Cooperativa ha fatto ricorso alla cassa integrazione per il periodo di lockdown da marzo a maggio 2020.

Sospensione costi per ammortamenti

Non presente.

Proventi e oneri finanziari

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

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	43.367
Altri	137.844
Totale	181.211

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

- la plusvalenza su titoli (Uge Executive) per euro 12.289.

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

- la svalutazione su titoli (Fondo Anima) per euro 2.586.

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 straordianri, 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 ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2020, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Acconti imposte – Covid-19

Ulteriori misure per mitigare gli effetti negativi della pandemia da Covid-19, riguardano i pagamenti degli acconti delle imposte per l'esercizio corrente.

IRAP: SALDO 2019 E PRIMO ACCONTO 2020

In particolare, la società ha beneficiato della norma prevista dall'art. 24 del D.L. 34/2020 (c.d. "Decreto rilancio") per mezzo della quale si è potuto omettere, oltre al versamento del saldo IRAP per l'anno 2019, anche il pagamento della prima rata dell'acconto IRAP relativo al periodo di imposta oggetto del presente bilancio, in presenza di ricavi non superiori a 250 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente.

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 2020
In estrema sintesi il rendiconto finanziario 2020, 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 322.061. In tale contesto la liquidità (euro 2.621.593) è oggetto di un attento monitoraggio da parte del Consiglio di Amministrazione.

Composizione della liquidità	valori

Disponibilità liquide	2.000.920
Titoli	620.673
Totale	2.621.593

Il rendiconto finanziario evidenzia le seguenti attività:

- attività corrente che ha generato risorse per euro 471.275;
- attività d'investimento ha generato risorse per euro 6.082;
- attività finanziaria ha assorbito risorse per euro 155.296.

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata della 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

- 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
Totale Dipendenti	8

Rapporti di collaborazione organizzata dal committente

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati, sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente (2 collaborazioni), disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

Dati occupazione – Covid-19

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio la società ha fatto ricorso all'istituto della cassa integrazione Covid-19 per nr. 2 mesi dell'anno e relativamente nr. 6 dipendenti. Tale scelta ha consentito di contrarre i costi del personale per euro 32.847.

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	22.000

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	29.174

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale, pari a euro 52.176, è rappresentato da numero 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

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	IMPORTI

FIDEIUSSIONI RICEVUTE DA TERZI	
fideiussione a ns. fav. Locazione Nuova Discount - IN'S scad. 31/12/2026	17.500
LOCAZIONI CON PATTO FUTURA VENDIATA VINC.	
locazioni con patto futura vendita	4.464.202
ISCRIZIONI IPOTECARIE	
Mutuo immobili futura vendita	12.000.000
Mutuo alloggi via Libertà 72 Patria el Lav. (Unipol Banca)	2.000.000
Mutuo Appalto Cornaredo 307148/55208	122.094
Fidejussione mutuo Settmo Borgo	1.800.000
TOTALE	15.922.094

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 31/12/2020 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.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

- Fatti successivi che devono essere recepiti nei valori di bilancio – 2020 ;
- Fatti successivi che non devono essere recepiti nei valori di bilancio - 2020;
- Fatti successivi che possono incidere sulla continuità aziendale.

Gli effetti per la cooperativa
L'attività della cooperativa si basa essenzialmente sulla gestione dell'importante patrimonio immobiliare (valore di bilancio €. 50.425.936), che da sempre assicura un flusso finanziario importante, che permette una gestione equilibrata di tutte le attività. In questo contesto un'attenzione particolare è da sempre riservata alla gestione finanziaria, che si basa su due pilastri: la raccolta del risparmio presso i soci (€ 14.457.603) e gli investimenti finanziari delle importanti risorse liquide (€ 620.673).

Effetti sui dati di bilancio 2020
Il principale effetto sul bilancio 2020 dovuto al Covid-19 è la riduzione del costo del personale per l'utilizzo della cassa integrazione per 2 mesi.

La continuità aziendale
L'OIC 11 impone alla Direzione aziendale di effettuare una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi.
Per la cooperativa, non svolgendo un'attività d'impresa rivolta, in senso stretto, al mercato, ma servizi abitativi ai soci, sulla base di un contratto associativo, l'unico elemento di incertezza ipotizzabile, e speriamo remoto, è una crisi economica talmente pesante da impedire ai soci di pagare il canone, unica fonte finanziaria della cooperativa.
Sicuramente, allo stato attuale, i soggetti maggiormente toccati dalla crisi sanitaria sono i titolare di contratti di locazione commerciale, in quanto con attività totalmente ferme.
Tuttavia, occorre osservare che i contratti commerciali della Cooperativa rappresentano l'8% del fatturato, quindi una quota modesta che non può compromettere gli assetti finanziari.

Descrizione	Valori 2020	%
Canoni godimento alloggi	1.162.347	92%
Affitti commerciali	103.176	8%
TOTALE	1.265.523	100%

Quindi è possibile prevedere, con tutte le cautele le incertezze del caso, una certa stabilità dei valore anche per i prossimi mesi.

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 2.677.190 e costituiscono l'98,14% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni complessivamente realizzati.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	ricavi verso soci 2020	ricavi verso non soci 2020	valore 2020
canone godimento alloggi - box	1.265.523		1.265.523

recupero spese ordinarie	1.269.493		1.269.493
recupero spese varie da soci indivisa	4.690		4.690
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	4.272		4.272
recupero spese Straordinarie abitativi	8.925		8.925
ricavi per prestazione energetica tetti DVITT41		12.821	12.821
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41		14.501	14.501
ricavi per interessi pre-finanziamento		480	480
ricavi gest.sp.cond.San Martino	123.948		123.948
recupero spese varie da soci Divisa	339		339
ricavi per servizi		14.060	14.060
recupero spese cond.via Pertini		7.995	7.995
ricavi per incentivo fotovolt.		969	969
totale A1	2.677.190	50.826	2.728.016
Percentuale	98,14%	1,86%	

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

Comma 125-bis – Nessun vantaggio economico "non generale" *ricevuto*

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 585.107 , come segue:

- il 30%, pari a euro 175.532, alla riserva legale;
- il 3% pari a euro 17.553 al fondo mutualistico (art.11 L.59/92);
- il restante pari a euro 392.022 alla riserva straordinaria.

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	21537682				
Riv. ante 90	10496601	0	0	0	0
L. 408/90					
L. 413/91					
L. 342/00					
L. 448/01					
L. 350/03					
L. 266/05					
D.L. 185/08	15512470				
L. 147/13					
L. 208/15					
L. 232/16					
L. 145/18					
L. 160/19					
L. 126/20					
R. Econ.					
Totale Rival.	26009072				

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 rivalutazione ex legge n. 72/1983	99.276
Riserva 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.

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

Signori Soci,

L'esercizio chiuso al 31/12/2020 riporta un risultato positivo pari a Euro 585.107

LA CRISI SANITARIA – COVID -19

La nostra relazione, come per lo scorso anno, si apre necessariamente con un capitolo dedicato al protrarsi della grave emergenza sanitaria "COVID -19".
A tale proposito ricordiamo, ancorché brevemente, che il 23 febbraio 2020 ha rappresentato una data critica per tutta la collettività nazionale. La vita di tutti noi è stata sconvolta dall'aggressione di un virus letale, il "COVID – 19", a cui nessuno era preparato.
E' infatti in tale data che risalgono i primi provvedimenti volti a far fronte alla grave emergenza sanitaria, che ha visto in prima linea medici, infermieri e volontari, e che ha imposto alle autorità l'adozione di provvedimenti fortemente restrittivi volti a "fermare" l'epidemia. Da non trascurare anche i drammi umani che la pandemia ha causato, e sta tutt'ora causando; infatti molte famiglie sono state segnate da lutti dovuti a questo virus aggressivo.
In questo contesto emergenziale è stato necessario fermare tutto il sistema produttivo, salvo ovviamente i servizi essenziali.
Il sistema economico, già affetto da gravi squilibri, ha subito così un trauma di proporzioni inimmaginabili, che alla lunga interesserà l'economia reale e le nostre famiglie. Siamo stati costretti a modificare le abitudini dei rapporti sociali e di lavoro adattandoci a strumenti che la tecnologia ci offre, a distanza, ma sempre cercando di mantenere vivi i rapporti umani.
Sul fronte dei redditi in pochi mesi la pandemia ha prodotto una distruzione senza eguali, ha incrementato la povertà di persone già fragili con pesanti risvolti sociali, ha distrutto posti di lavoro, ha amentato le disuguaglianze.
Dopo più di un anno l'emergenza è purtroppo ancora attiva e non accenna a diminuire. Viviamo come sospesi in una bolla, tra la crisi sanitaria che non passa e una crisi economica e sociale che, dopo le conseguenze del lockdown (isolamento), è sempre minacciosa e di tempo indefinito. In questi lunghi mesi si è capito che la pandemia che ci ha colpiti, non è un fenomeno passeggero e che per uscirne dobbiamo fare affidamento sulla scienza per un vaccino, prodotto su scala mondiale, e fare affidamento sulle nostre forze. Il desiderio di ognuno è quello di tornare presto a vivere esattamente come prima con le stesse abitudini, le stesse frequentazioni e con lo stesso stile di vita.
Questo sarà possibile solo attraverso un lungo percorso, tenendo presente che le trasformazioni sociali/economiche lavorative e ambientali che stiamo attraversando sono rilevanti e incideranno nelle condizioni di vita di ognuno di noi.
Nell'anno 2020 anche la nostra Cooperativa si è trovata ad affrontare queste difficoltà dovute all'emergenza sanitaria, prima di tutto osservando scrupolosamente i provvedimenti emanati sia dal Governo che dalle autorità Regionali, tutelando in tale modo la salute dei dipendenti, dei Soci e dei collaboratori, cercando, contestualmente, di garantire i servizi essenziali, e successivamente affrontando i diversi problemi pratici, non ultimi gli adempimenti societari (Assemblea annuale). In ossequio alle disposizioni di legge siamo costretti anche quest'anno a modificare le nostre abitudini e approvare il bilancio 2020 attraverso il Rappresentante Designato secondo l'art. 135-undices del D. Lgs 24 febbraio 1998, n 58 reso applicabile dall'articolo 106, comma 6 del D.L. 17/03/2020 n. 18. Una figura prevista per le società con azioni quotate in borsa e che il citato Decreto Legislativo nella sua stesura permanente ritiene applicabile alle società cooperative. Nel rispetto del Decreto Legge n 18/2020 il Consiglio di Amministrazione ha individuato nella persona della Responsabile Amministrativa della Cooperativa Sig.ra Paola Belotti il Rappresentante Designato, a cui tutti i soci devono conferire la delega e fornire le istruzioni di voto.

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;
- Scenari di mercato e posizionamento;
- Andamento della gestione;
- Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e di risultato;

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 31.12.2020 che sottoponiamo alla Vostra attenzione in ottemperanza all'art.2364 del c.c. presenta un risultato mutualistico di Euro 585.107, che risente di svalutazioni pari a €. 67.900.=

L'utile di esercizio consente l'incremento del Patrimonio netto che risulta essere di Euro 40.795.189.

La gestione mutualistica della cooperativa, in assenza delle sopracitate poste straordinarie, è ampiamente positiva, e denota l'andamento stabile dell'attività tipica della cooperativa, che come vedremo meglio nei capitoli successivi, è incentrata esclusivamente a soddisfare le esigenze abitative dei soci. Si tratta di un positivo bilancio ottenuto da un'attenta azione prudenziale per preservare l'equilibrio economico, patrimoniale e finanziario, nonostante una situazione socio economica generale ancora difficile e condizionata la situazione pandemica del Paese.

Lo scenario generale

Il 2020 è stato l'anno in cui la pandemia si è manifestata in tutta la sua pericolosità e il dramma creato dal Covid-19 è stato rilevante creando difficoltà a tutti gli strati sociali e modificando profondamente l'economia e la qualità della vita delle famiglie. Nel 2019 auspicavamo che la situazione di incertezza sociale ed economica che stava attraversando il Paese, da diversi anni, cambiasse e che si tornasse a crescere e superare le difficoltà. Purtroppo così non è stato e a causa della pandemia sanitaria dovuta al COVID siamo entrare in una fase non

solo difficile e di incertezza ma anche di paura. Siamo preoccupati, allarmati per l'incertezza sanitaria causata dal virus. Non sappiamo quanto durerà il virus e come saremo obbligati a comportarci ma dobbiamo aver speranza e fiducia.

In questi primi mesi del 2021, a seguito delle vaccinazioni, stiamo assistendo ad una lenta ripartenza del paese, dei rapporti tra le persone, del mondo del lavoro con forme di organizzazione modificate come lo smart working (lavoro a distanza), l'economia sta lentamente riprendendo attraverso il piano di sviluppo elaborato dal governo utilizzando le risorse messe a disposizione dall'Europa. La ripresa occupazionale sarà fondamentale per i lavoratori e per le famiglie con più fragilità sociale.

L'emergenza sanitaria ci ha insegnato che bisogna cambiare rotta ripartire dalla progettualità per un modello di sviluppo diverso dall'attuale centrato sulla persona e sul rispetto dei beni comuni da realizzare in un quadro di collaborazione europeo e internazionale.

Anche al nostro mondo cooperativo è richiesto un impegno importante in questa fase perché la cooperazione è una componente economica e sociale fondamentale per il rilancio del paese e l'impegno profuso deve essere quello di non far impoverire il patrimonio produttivo fondamentale per la ripresa economica.

Cosi anche la nostra Cooperativa che parte di questo contesto e non può chiamarsi fuori, tutti dobbiamo riflettere sul presente e sul futuro interpretando la realtà che cambia e promuove idee nuove e più appropriate alla mutata situazione creata dal COVID-19. Però dobbiamo mettere al centro sempre i nostri Soci, le persone che sono la parte più importante della Cooperativa.

Con questa consapevolezza e in un quadro tra incertezza e speranza il Consiglio di Amministrazione nel 2020 si è mosso con senso di responsabilità e prudenza nella gestione delle attività e dell'utilizzo delle risorse garantendo i servizi essenziali, affrontando i diversi problemi quotidiani e programmando obbiettivi futuri avendo particolare attenzione ai propri equilibri economici e finanziari nell'ottica della continuità societaria.

Nel 2020 l'attività si è concentrata principalmente sul patrimonio immobiliare proseguendo negli interventi manutentivi e l'opportunità del **"Super Bonus 110%"** introdotto dal Governo con il **"Decreto Rilancio"** e dal **Bando Regionale** volto al recupero di patrimoni immobiliari residenziali esistente e per nuova edilizia residenziale sociale mettendo a disposizione risorse finanziarie a seguito di convenzione e secondo i costi e la tipologia degli interventi.
La Cooperativa ha presentato la "manifestazione di interesse" al banco per 24 alloggi da ristrutturare totalmente.

L'obbiettivo del Consiglio è duplice, *usufruire dell'opportunità degli incentivi fiscali a beneficio dei Soci e l'ammodernamento dei nostri stabili* con al centro il risparmio energetico e la rigenerazione degli spazi migliorando la qualità della vita e della sfera sociale. La riqualificazione del patrimonio abitativo dovrà essere in assoluto l'impegno principale per il medio lungo periodo.

In merito all'opportunità del **"SuperBonus 110%"**il Consiglio ultimata la prima fase di analisi, attraverso la certificazione energetica, per la possibilità del superamento di due classi energetiche, ha programmato delle priorità di intervento individuando gli stabili di *Via Di Vittorio 41/43, gli stabili di via Toti, Bianchi 20 -24 Libertà 60. 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 all'iniziativa anche tutti gli stabili rimanenti secondo il risultato dell'accertamento energetico previa pianificazione degli interventi.

Per far fronte a tutti gli impegni il Consiglio di Amministrazione ha predisposto un **"Piano Industriale e Finanziario"** necessario per preservare l'equilibrio economico, patrimoniale/ finanziario e far fronte agli investimenti di breve e medio periodo nonché sistemi di controllo che favoriscono l'applicazione di una visione prospettica e programmatica della Cooperativa. L'obbiettivo del piano non è solo quello di superare i momenti di difficoltà, presenti e futuri, ma anche di prevenirli attraverso una precoce interpretazione dei campanelli d'allarme che percepiscano situazioni di difficoltà per porvi rimedio in tempo oltre a raggiungere nei tempi attesi gli obbiettivi che la Cooperativa si è data.

Naturalmente per lo sviluppo della Cooperativa occorre affrontare anche i seguenti temi:

- Innovazione in tutti gli ambiti della casa
- Sviluppo e qualità dei servizi erogati – costi
- Rapporto con il corpo sociale
- Riorganizzazione del modello organizzativo
- Digitalizzazione per la gestione del patrimonio
- Iniziative culturali, ricreative e sociali

Il problema casa è stato negli anni sempre trascurato da parte delle istituzioni ma le attuali condizioni economiche e sociali nonché le risorse finanziarie messe a disposizione per la ricostruzione del paese potrebbero essere favorevoli per rilanciare il settore casa e in particolare la proprietà indivisa permettendo ai nostri soci di trovare una soluzione adeguata al bisogno di una casa in affitto a canoni sostenibili rispetto al mercato.

Nei documenti di Bilancio sono esposti con ampio grado di dettaglio le voci che compongono, rispettivamente, le attività e le passività della Cooperativa, i costi sostenuti ed i ricavi realizzati nel corso dell'esercizio, pertanto mi dispensa da ulteriori approfondimenti ma alcune criticità e punti di allerta vanno evidenziate perché dovranno essere oggetto di un impegno straordinario da parte del Consiglio d'Amministrazione.

In particolar modo:

a. Crediti

Nel 2020 l'importo dei crediti ancora da riscuotere nell'anno è pari a € 899.379 mentre nel 2019 era 1.116.632 con una riduzione del 24% Nell'importo è compreso la quota di credito delle attività commerciali pari ad € 142600

Nei crediti la morosità è uno dei punti salienti del nostro bilancio perché riduce la liquidità di cassa, costringendo la Cooperativa ad utilizzare talvolta il prestito sociale per far fronte ai pagamenti correnti. Nel corso del 2020 il CDA ha continuato il monitoraggio del "fenomeno della morosità incolpevole" attraverso solleciti di pagamento, colloqui individuali, piani di rientro, consegna del reddito famigliare (ISEE) ed azioni giudiziarie. In molti casi il vero problema è la mancanza di lavoro e la precarietà aumentata con il COVID-19.

Ciò nonostante nel 2020 sono depositati n. 4 atti legali con procedure di sfratti a situazioni non recuperabili. La Cooperativa pur comprendendo le difficoltà in cui versa il proprio corpo sociale non può permettersi di avere una così alta morosità che condiziona la disponibilità

economica e finanziaria della società e ricorrerà ad azioni più restrittive a garanzia di tutti quei soci che regolarmente e puntualmente pagano il canone e le spese.

b. Prestito Sociale

Nella relazione al bilancio precedente avevamo dato ampia informazione di quanta particolare attenzione si deve avere su questa materia e più in generale dei prestiti sociali nelle Cooperative. Il prestito sociale è da sempre una componente importante del nostro Bilancio e un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico e alla realizzazione del proprio oggetto sociale. La nostra Cooperativa l'ha sempre utilizzato esclusivamente per finanziare le manutenzioni e le ristrutturazioni a breve per non ricorrere ai finanziamenti bancari.
L'ammontare complessivo al 31.12.20 è pari a € 14.457.603. Su tale importo la cooperativa ha riconosciuto interessi che ammontano a €. 136.669.
Nel 2019 il deposito sociale era di € 15.153.759.
Pertanto nel 2020 si è avuto una riduzione di €. 696.156.

- Andamento del Prestito sociale

Di seguito viene illustrato l'andamento del prestito sociale degli ultimi 8 anni.

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
15.996.885	16.147.246	18.544.682	18.150.387	17.439.408	16.332.978	15.153.759	14.457.603

Come si può notare fino a qualche anno fa il deposito sociale era in crescita poi, con il venir meno dei Soci prestatori più anziani, le scaturite necessità dei giovani di attingere ai risparmi propri o della famiglia perché penalizzati dalla crisi, ha iniziato a decrescere.
Pur con questa riduzione la nostra cooperativa ha sempre mantenuto un grado di liquidità adeguata grazie alle scelte prudenziali che ha sempre fatto.

Nel 2018 è stato rivisto ed approvato dall'assemblea dei soci, il nuovo testo del Regolamento sul Prestito Sociale per recepire le direttive di Legacoop aventi ad oggetto i controlli sulla gestione dei depositi e il rispetto del rapporto indicato tra liquidità giacente e ammontare complessivo del prestito sociale. Nel nuovo regolamento viene espressamente richiesto di mantenere una soglia minima nel rapporto tra liquidità e prestito pari al 30% e provvedere al ripristino dell'indice in caso di riduzione.

Purtroppo anche nel 2020 il "Vincolo di Liquidità" del 30% non è stato raggiunto. La nostra cooperativa anche quest'anno presenta una percentuale di liquidità rispetto alla raccolta del risparmio del 21,79%.
Il Consiglio consapevole che la nostra Cooperativa, come altre Cooperative, sta subendo da diversi anni una costante contrazione delle sue risorse finanziarie, principalmente quelle legate al Prestito Sociale che contribuisce alla riduzione della liquidità, sta provvedendo ad attuare azioni per rispettare le linee guida di Legacoop cercando soluzioni per rallentare il trend in diminuzione e favorire nuova fiducia e maggiore stabilità. Per il futuro, se permanesse il trend di flessione, l'utilizzo del prestito per investimenti sul patrimonio immobiliare non potrà essere utilizzato facendo ricorso gli strumenti finanziari promossi dalle Banche.
In ordine alla raccolta del prestito sociale Legacoop Nazionale ha diramato stringenti direttive a tutti i Consigli di Amministrazione volte a tutelare tutti i Soci risparmiatori.
La Cooperativa, nonostante risenta dell'andamento dei mercati finanziari e dei tassi in tale ambito applicati, ha continuato a riconoscere ai Soci depositanti un tasso di interesse tra l'0,80% e l'1% lordo.

Nella nota integrativa sono fornite ulteriori precisazioni al riguardo.

c. 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 a sottoscritto dall'inizio anno 2021 ad oggi n. 10 rogiti e altri 10 in attesa di definizione.
Il Consiglio a fronte di ulteriori vendite ha stanziato a bilancio 2020 un accantonamento di € 13.932 portando il fondo svalutazione ad € 681.632 pari alla presunta perdita rilevata dell'acquisto da parte dei soci interessati.
L'obbiettivo della Cooperativa è di proseguire il confronto con i Soci assegnatari per la vendita anticipata degli alloggi e per rientrare dall'importante investimento fatto.
Alla Cooperativa, sono rimasti in capo ed inseriti nel valore delle rimanenze n. 5 alloggi ancora ad oggi liberi.

d. Liquidità
La liquidità sono le risorse disponibili per far fronte agli impegni finanziari di pagamento già assunti con i fornitori, dipendenti, banche, etc. Questo indice deve essere tenuto costantemente e periodicamente sotto controllo perché rappresenta la vera condizione economica-finanziaria di ogni Società e, di conseguenza, l'elemento indispensabile per le proiezioni delle azioni nel breve e medio periodo.
La nostra Cooperativa, pur essendo in grado di far fronte ai propri debiti, a breve termine con la liquidità a disposizione, tuttavia ha necessità di aumentare la disponibilità liquida per garantire la solvibilità agli impegni con maggiore respiro. Il Consiglio consapevole di tale criticità dovrà predisporre tutte le azioni che aumentino il fabbisogno di liquidità e attraverso il Piano Industriale e Finanziario 2020/2024 monitorare azioni e risultati.

e. Investimenti
Nonostante le difficoltà generali nel 2020 il Consiglio ha contenuto gli investimenti sul patrimonio abitativo edilizio ma ha provveduto a diverse manutenzioni sugli immobili per un importo pari ad **€ 285.977**. Nel 2020 si sono contenuti gli interventi di ristrutturazione completa degli alloggi effettuando solo quelli strettamente necessari in particolar modo dopo aver partecipato alla manifestazione di interesse del Bando Regionale per il recupero manutentivo degli alloggi residenziali.
Si è posto attenzione all'assegnazione, valutando la capacità di reddito dei nuovi assegnatari per limitare la possibilità di pervenire a situazioni di morosità che influirebbero sulla liquidità gestionale. (il socio deve dimostrare che il 30% del reddito famigliare possa coprire il costo del canone e delle spese)
Questa prudenza e attenzione sui costi degli investimenti ha permesso l'equilibrio finanziario ma ha **frenato lo sviluppo e gli interventi manutentivi straordinari**.

g. Costi di gestione e servizi
I costi di gestione sono principalmente rappresentati dai costi sostenuti per i servizi resi ai soci assegnatari. Nel 2020 il Consiglio a fronte delle difficoltà dovute al COVID-19 ha limitato tutti gli interventi non considerati di primaria necessità in modo di non gravare sulle spese di gestione degli stabili, pur mantenendo una certa cura alla conservazione del patrimonio immobiliare. Nel conto economico i costi di gestione nel 2020 e delle spese sostenute è di € 635234 (nel 2019 € 746108). Il recupero che la cooperativa addebita ai soci è del 45% circa

Sono sicuramente possibili delle migliorie a fronte di una rivisitazione generale di tutti i costi.

f. Canoni di godimento
I canoni di godimento rappresentano la principale fonte di reddito e di liquidità della Cooperativa, ma rappresentano unitamente alla raccolta del risparmio, anche l'espressione finanziaria del rapporto con i soci. In questi ultimi anni questo rapporto, che determina la solidità della cooperativa, è sempre più compromesso e il rapporto che prevale è quello tipico delle immobiliari di gestione "proprietario-inquilino". Questo è una preoccupazione che con il tempo si sta trasformando in un problema serio per la Cooperativa. Il Consiglio ritiene che sia necessario mettere al centro della propria azione queste tematiche per l'equilibrio economico finanziario e, se necessario, una revisione dei canoni di godimento attraverso un rapporto fiduciario con i Soci in maniera trasparente.

2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato
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 in godimento (affitto).
Di fatto l'attività si concretizza nella riscossione dei canoni di godimento e la conseguente erogazione dei servizi abitativi ai Soci, in ciò contribuendo ad affrontare, unitamente alle altre istituzioni territoriali, le problematiche abitative.
L'attività della Cooperativa è, infatti, rivolta a soddisfare le richieste di soci/cittadini in cerca della prima casa con redditi che non consentono di accedere ai canoni di mercato oppure alla casa in proprietà.

Andamento della gestione
Nonostante le difficoltà e la recrudescenza dei contagi della situazione sanitaria dovuta al COVID-19 l'andamento della gestione deve intendersi sostanzialmente positiva. Oltre all'attività consolidata di assegnazione in godimento ai Soci degli alloggi sociali si è incentrata l'attività sui settori più sensibili, in particolare:
- *Il miglioramento dei servizi abitativi;*
- *La gestione dei crediti, con un monitoraggio attento della morosità;*
- *Il miglioramento del patrimonio immobiliare;*
- *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;*

In prospettiva si dovrà avere particolare attenzione sul patrimonio immobiliare e, come citato, cogliere tutte le opportunità fiscali che verranno messi a disposizione dal Legislatore. Il recupero del nostro patrimonio immobiliare è di vitale importanza non solo per il valore economico ma per il benessere delle persone che vivono negli alloggi nonché della qualità della vita e della coesione sociale. Così come importante sono le risorse finanziarie per sviluppare tutti gli investimenti.

Nei capitoli successivi sono evidenziati i principali valori dell'attività svolta. Dati che completano quanto evidenziato nella nota integrativa.

Canoni di godimento.

Anche nel 2020 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	2018	2019	2020	Scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.111.372	1.172.726	1.162.347	- 10.379
Recupero spese ordinarie	1.132.797	1.104.577	1.268.436	163.859
Recupero spese straordinarie	82.138	71.157	8.925	- 62.232

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.

Intervento immobiliari
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 130 alloggi in Classe Energetica A, mantenendo un prezzo di vendita adeguato. Dopo il rallentamento dovuto alla pandemia in corso, dopo gli imprevisti connessi alla bonifica di alcuni materiali durante le demolizioni, l'intervento è finalmente indirizzato verso l'inizio dei lavori edificatori. Inoltre si riscontra una buona risposta da parte dei potenziali acquirenti con la sottoscrizione di oltre 50 prenotazioni. Il progetto ridisegna urbanisticamente il nuovo Centro di Settimo Milanese.

Gli immobili sociali
Il valore totale degli immobili ammonta complessivamente a € 50.425.936, 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 nostro 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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Scostamento
Immobili civili	48.514.573	48.877.298	49.154.939	277.642
Box parcheggio Di Vittorio	113.786	112.183	110.579	-1.604
Immobili commerciali e uffici	1.271.639	1.214.118	1.160.418	-53.700

TOTALE	49.899.998	50.203.599	50.425.936	222.338

Immobilizzazioni finanziarie
Le disponibilità liquide della Cooperativa, che ammontano complessivamente a €. 2.642.902, sono coerenti e funzionali per la gestione corrente e del risparmio sociale.

DESCRIZIONE	Valori 2018	Valori 2019	Valori 2020	Scostamento
Titoli	958.104	964.043	620.673	-343.370
Valori in cassa e banca	1.940.872	1.678.859	1.977.497	298.638
Totale	2.898.976	2.642.902	2.598.170	-44.732

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

- titoli per € 620.673 - Polizze assicurative.

Mentre le disponibilità liquide, costituite da valori in cassa e banca, al 31 dicembre 2020, ammontano a €. 1.977.497.=

Rimanenze - immobili destinati alla vendita
Nell'attivo dello stato patrimoniale sono iscritte rimanenze per immobili destinanti all'assegnazione in proprietà, sia direttamente che tramite contratti di locazione con patto di futura vendita, per €. 1.611.359.

Rimanenze immobili residenziali	31/12/2019	31/12/2020	scostamento
Unità immobiliari Cornaredo	519.541	519.541	0
Unità immobiliari San Martino	1.091.818	1.091.818	0
TOTALE	1.611.359	1.611.359	0

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 Cooperativa.

Crediti verso i soci
Particolare attenzione è stata posta alla gestione dei crediti, il cui valore di bilancio è di €. 4.831.091. Tale valore risente del fondo svalutazione crediti di € 1.269.871 (fondo svalutazione crediti € 588.239 e fondo svalutazione crediti alloggi San Martino € 681.632).
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 - €. 4.464.202).

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 €. 681.632.=

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 2020	CREDITI ENTRO 2020	CREDITI OLTRE 2020	TOTALE
assegnatari futura vendita - int. Villaggio cavour		4.464.202	4.464.202
crediti verso società	312.962	6.045	319.007
crediti verso soci assegnatari	532.171		532.171
crediti verso assegnatari fatture da emettere	271.163	507.833	778.996
effetti "pagherò"		6.586	6.586
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	- 588.240	- 681.632	- 1.269.872
TOTALE	528.056	4.303.035	4.831.091

Crediti verso soci
I crediti verso soci per canoni sono iscritti in bilancio per €. 1.116.295, valore assistito da un fondo rischi di €. 588.239.
I valori sono in linea con quelli dell'anno precedente (crediti €. 1.934.482), 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 2019-2020

CREDITI	2019	2020	Scostamenti
Assegnatari futura vendita - int. Villaggio cavour	4.928.570	4.464.202	-464.368
Crediti	1.934.482	1.636.760	-297.722
TOTALE	6.863.052	6.100.963	-762.089
Fondo svalutazione - patti futura vendita	-667.700	-681.632	-13.932
Fondo svalutazione crediti	-720.601	-588.239	132.362
TOTALE GENERALE	5.474.751	4.831.092	-643.659

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 €. 40.795.189.=

Descrizione	Importi
Capitale sociale	52.176
Riserva di rivalutazione	26.009.072
Riserva legale	9.477.656
Riserva straordinaria	4.671.178
Utile dell'esercizio	585.107
Totale patrimonio netto	40.795.189

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 31/12/20 a € 14.457.603. Un importo importante che denota la fiducia che i Soci hanno nei confronti della Cooperativa. Su tale importo gli interessi riconosciuti ammontano a €. 136.669.=

La Cooperativa perseguendo i principi di una sana e prudente gestione si attiene scupolosamente 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.

In tale contesto si segnalano le line 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 21,79%. 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
RISPARMIO SOCIALE	14.457.603
DESCRIZIONE	
disponibilità liquide	2.000.920
titoli	620.673
Crediti	528.056

TOTALE	3.149.649
INCIDENZA	**21,79%**

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
d) patrimonio netto dell'ultimo bilancio	40.216.939
f) prestito sociale alla data del 31/12/2020	14.457.603
g) rapporto CICR	0,36

ANDAMENTO DEL PRESTITO NEL TRIENNIO

DESCRIZIONE	2018	2019	2020
Deposito ordinario	16.332.978	15.153.759	14.457.603

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 2020, illustra il risultato economico della gestione. Di seguito si illustrano i dati più significativi, in particolare:

Nel conto economico il valore totale della produzione è pari a € 3.006.638 e i costi di produzione pari ad € 2.243.075.

Nei valori della produzione sono compresi proventi dei canoni di godimento alloggi ed unità non abitative complessivamente per € 1.265.523.

DESCRIZIONE	2019	2020	scostamento
Canoni di godimento alloggi	1.172.726	1.162.347	-10.379
Affitti	102.226	103.176	950
TOTALE	1.274.952	1.265.523	-9.429

Il margine operativo della cooperativa è pari ad € 909.932 che al netto degli ammortamenti e svalutazioni di € 146.369 restituiscono un reddito operativo di € 763.563 (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 € 585.107.

DESCRIZIONE	2019	2020	Scostamento
Margine operativo	1.166.940	909.932	201.057
Ammortamenti e svalutazioni	-587.275	-146.369	47.522
REDDITO OPERATIVO (A-B)	579.665	763.563	248.579

2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato
La cooperativa, la cui missione mutualistica è il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei soci, ha perseguito come sempre, e continuando l'antica tradizione delle cooperative di origine, una politica calmieratrice dei canoni di godimento degli alloggi. In tale ambito la cooperativa ha posto una particolare attenzione al miglioramento del proprio patrimonio edilizio.

2.a Scenari di mercato e posizionamento
Per le cooperative edilizie è improprio parlare di scenari di mercato e posizionamento, infatti operano esclusivamente a favore dei soci, anche nella realizzazione di nuovi interventi edilizi, in quanto di norma avvengono a seguito di richieste dai soci futuri assegnatari.

2.b Investimenti effettuati.
La cooperativa nel 2020 ha effettuato investimenti volti al miglioramento del patrimonio immobiliare di seguito si segnalano gli interventi più significativi e in particolare:
Installazione Linea vita su tutti gli edifici sforniti
Installazione montascale edif. Via Libertà 23
Installazione nuovo impianto illuminazione esterna Via Di Vittorio 41
Sostituzione impianto citofonico Via Solferino 1 e 9

2.b 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.

Quoziente liquidità immediata	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
L I - liquidità immediata	2.000.920			
P C - passività correnti	16.107.469	**0,12**	**1,00**	**0,50**

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

Quoziente liquidità normale	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	7.396.371			
P C - passività correnti	16.107.469	**0,46**	**1,00**	**0,80**

La cooperativa presenta un indice che è condizionato dalla presenza del risparmio sociale tra le passività correnti (€. 14.457.603), 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	1.649.866
Risparmio sociale	14.457.603
Totale passività correnti	16.107.469

LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	7.568.861	
P C - passività correnti	1.649.866	4,59

*** Quoziente di disponibilità**

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

Quoziente di disponibilità	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
AC - attivo corrente	9.709.800			
PC - passività correnti	16.107.469	**0,60**	**2,00**	**1,80**

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	9.709.800	
PC - passività correnti	1.649.866	5,89

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 costatare la cooperativa ha valori di tutto rispetto, di fatto dispone di mezzi propri adeguati.

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN - capitale netto	40.795.189		
AF - attività fisse immobilizzate	50.463.616	**0,81**	**1**

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN cap. netto + PF pass. fisse	44.065.947		
AF attività fisse immobilizzate	50.463.616	**0,87**	**1**

Indice della struttura finanziaria

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

Indice della struttura finanziaria	valori	indici
PF - passività fisse	3.270.758	
CN - capitale netto	40.795.189	**0,08**

Indice della indipendenza finanziaria

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

Indice della indipendenza finaziaria	valori	indici
CN - capitale netto	40.795.189	
PF - passività fisse	3.270.758	**12,47**

INDICI DI REDDITIVITA'

Per le cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un particolare valore, anche se sempre in un contesto mutualistico. Di fatto, la missione della cooperativa non è quella di massimizzare i redimenti, ma di offrire servizi abitativi ai soci alle migliori condizioni possibili, contribuendo a risolvere il grave problema della casa per le fasce più deboli dei soci.
Pertanto gli indici devono essere interpretati tenendo conto di tale specificità, non essendo comparabili con quelli delle società lucrative.

ROI - indice di redditività capitale investito

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

ROI - indice di redditività cap. invest.	valori	indici	%
utile operativo	763.563		
capitale investito	40.795.189	0,01872	1,87%

ROE - indice di redditività netta

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

ROE - indice di redditività netta	valori	indici	%
utile netto	585.107		
capitale investito	40.795.189	0,01434	1,43%

ROS - indice di redditività sul fatturato

Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

ROS - indice di redditività sulle vendite	valori	indici	%
risultato operativo	763.563	0,27990	27,99%
fatturato	2.728.014		

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 2020

ATTIVITA'	31/12/2020	PASSIVITA'	31/12/2020
(A F) ATTIVITA' FISSE		**(C N) CAPITALE NETTO**	
Immobilizzazioni materiali	50.458.968	Patrimonio netto	40.795.189
Immobilizzazioni immateriali	4.648		
Totale attività fisse	**50.463.616**	**Totale capitale netto**	**40.795.189**
(RD) REALIZZABILITA' E DISPONIBILITA'			
Rimanenze	1.611.359		
Immobilizzazioni finanziarie	702.070		
Totale realizzabilità e disponibilità	**2.313.429**		
(L D) LIQUIDITA' DIFFERITE		**(P F) PASSIVITA' FISSE**	
Crediti diversi	555.946	trattamento di fine rapporto	167.853
Ratei e risconti	8.414	fondo per rischi e oneri	23.263
Crediti v/clienti	1.048.431	mutui	2.685.421
Locazione con patto futura vend.	3.782.660	depositi soci c.to depositi	394.221
Totale liquidità differite	**5.395.451**	**Totale passività fisse**	**3.270.758**
(L I) LIQUIDITA' IMMEDIATA		**(PC) PASSIVITA' CORRENTI**	
		fornitori	1.079.647
Cassa	23.424	debiti diversi	361.620
Depositi bancari	1.977.496	debiti v/ banche a breve	205.206
assegni	0	ratei e risconti	3.393
		risparmio sociale	14.457.603
Totale liquidità immediata	**2.000.920**	**totale passività correnti**	**16.107.469**
(AC) ATTIVO CIRCOLANTE (LI+LD+RD)	**9.709.800**	**TOTALE PASSIVITA'**	**19.378.227**
TOTALE ATTIVO	**60.173.416**	**TOTALE PASSIVO**	**60.173.416**

Conto economico
Si riporta nel prospetto sottostante il conto economico relativo all'anno 2020 riclassificato ai fini degli indici.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

DESCRIZIONE	2020
VALORE DELLA PRODUZIONE	
ricavi delle vendite e prestazioni	2.728.014
variazione delle rimanenze	
incrementi di immobilizzazioni per lav.interni	
altri ricavi	278.624
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**3.006.638**
Acquisti materie prime, sussidiarie e consumo	- 5.676
variazione delle rimanenze	
costi per servizi	- 1.684.386
costi per godimento beni di terzi	
oneri diversi	- 189.424
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**- 1.879.486**
VALORE AGGIUNTO	**1.127.152**
Costi del personale	- 217.220
MARGINE OPERATIVO LORDO	**909.932**
ammortamenti e svalutazione	- 146.369
accantonamenti per rischi	
REDDITO OPERATIVO	**763.563**
rivalutazioni	12.289
svalutazioni	- 2.586
proventi finanziari	7.335
oneri finanziari	- 181.210
REDDITO CORRENTE	**599.391**
REDDITI ANTE IMPOSTE	**599.391**
imposte dell'esercizio	- 14.284
REDDITO NETTO	**585.107**

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 apportano 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
Risparmio sociale	17.439.408	16.332.978	15.153.759	14.457.603
Scostamento		-1.106.430	-1.179.219	-696.156

Indici di allerta

- **Indice di sostenibilità degli oneri finanziari**

  Il parametro, secondo CNDCEC non deve essere superiore a 1,5% – 3,8% nelle rispettive categorie settoriali. **L'indice fornisce un'informazione molto generica sulla sostenibilità dell'indebitamento bancario.**
  Preso singolarmente non fornisce molte informazioni, perché il fatturato è una misura molto generica: ci sono imprese con fatturati elevati e marginalità ridotte, così come fatturati medi con elevata marginalità.

Indice di sostenibiltà degli oneri finanziari	valore 2019	valore 2020	valore ottimale
Oneri finanziari	194.646	181.210	89.803
Fatturato	3.207.255	2.728.014	
INDICE	6,07%	6,64%	2,80%

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

Indice di sostenibiltà degli oneri finanziari	valore 2019	valore 2020	valore ottimale
Oneri finanziari	47.851	44.541	89.803
Fatturato	3.207.255	2.728.014	
INDICE	1,49%	1,63%	2,80%

- **Indice di adeguatezza patrimoniale**

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

Indice di adeguatessa patrimoniale	valore 2019	valore 2020	valore ottimale
Patrimonio netto	40.216.940	40.795.189	
Debiti totali	20.262.974	19.378.227	3.780.392
INDICE	198,48%	210,52%	9,40%

- **Indice di ritorno liquido dell'attivo**

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

Indice di ritorno liquido dell'attivo	valore 2019	valore 2020
Cash flow	- 262.013	322.061
Attivo	60.479.914	60.173.416
INDICE	-0,43%	0,54%

- **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.

Indice di liquidità	valore 2019	valore 2020
Attivo a breve termine	10.226.192	9.709.800
Passivo a breve termine	17.020.732	16.107.469
INDICE	60,08%	60,28%

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.

Indice di indebitamento previd. e tributario	valore 2019	valore 2020
Indebitamento prev- e tributario	111.260	50.490
Attivo	60.479.914	60.173.416
INDICE	0,18%	0,08%

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 po-

litica 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 segnale 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 (98,14%). 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.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	ricavi verso soci 2020	ricavi verso non soci 2020	valore 2020
canone godimento alloggi - box	1.265.523		1.265.523
recupero spese ordinarie	1.269.493		1.269.493
recupero spese varie da soci indivisa	4.690		4.690
Ricavi per recupero IMU TASI anni prec.	4.272		4.272
recupero spese Straordinarie abitativi	8.925		8.925
ricavi per prestazione energetica tetti DVITT41		12.821	12.821
ricavi per prestazione energetica CT DVITT41		14.501	14.501
Ricavi per cessione immobile			-
ricavi per interessi pre-finanziamento		480	480
ricavi gest.sp.cond.San Martino	123.948		123.948
recupero spese varie da soci Divisa	339		339
ricavi per servizi		14.060	14.060
recupero spese cond.via Pertini		7.995	7.995
ricavi per incentivo fotovolt.		969	969
ricavi gest.sp.cond I FONTANILI	-		-
totale A1	**2.677.190**	**50.826**	**2.728.016**
Percentuale	98,14	1,86	

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 seguito i seguenti criteri.

L'attività mutualistica 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 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.

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 2020 è stato pertanto sottoposto a certificazione da parte della società Crowe Bompani spa con sede in Milano via Leone XIII, 14 (c.f.- pi. 01414060200).

13. Evoluzione prevedibile della gestione;
In nota integrativa, nel capitolo fatti verificati dopo la chiusura dell'esercizio, si è dato un ampio resoconto della grave crisi sanitaria "COVID-19" che ha interessato, e sta interessando tutt'ora, il nostro Paese. Emergenza che ha imposto alle autorità di adottare misure severe per impedire la diffusione del contagio.
Allo stato attuale non è possibile, però, una valutazione compiuta degli effetti di questa crisi sanitaria sull'economia in generale e sulla cooperativa in particolare.
E' tuttavia indiscusso che gli effetti saranno non trascurabili, o meglio saranno "pesanti", e imporranno a tutti scelte non facili.

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 31/12/2020 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 2020, la cooperativa non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici da pubbliche amministrazioni o da soggetti connessi.

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

Signori Soci il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa anche per il 2020 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. 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. Quest'anno si dovrà rinnovare gli organi dirigenti della Cooperativa, a tutti i consiglieri uscenti un ringraziamento speciale e un augurio per la loro candidatura.

Signori soci in ottemperanza all'art. 2364 bis del c.c., vi invitiamo, presa visione del bilancio d'esercizio al 31/12/2020 nella forma propostavi, a destinare l'utile d'esercizio di €. 585.107 come segue:

a) 30% a riserva legale indivisibile € 175.532.=;
b) 3% al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (art. 11 L.59/92) €. 17.532.=;
c) il restante a riserva ordinaria indivisibile €. 392.043.=

Settimo Milanese, 28/05/2021

Per il Consiglio di Amministrazione
Il presidente
VIGANO' SERGIO ALDO

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 25.05.2018.

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 2020 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 26 maggio 2021 relativi all'esercizio chiuso al 31/12/2020:

- 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 e vigenti dal 30 settembre 2015.

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, 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 UHY Bompani Srl con sede in Milano via Telesio, 2 (c.f - pi. 10787050151).

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

A) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

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

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

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 (2020) e quello precedente (2019).

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 31/12/2020 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. 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 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. Segnaliamo inoltre che il C.d.A della cooperativa ha deliberato l'adozione di un piano industriale pluriennale.

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;
   - 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.

B) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 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 31/12/2020 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;
- 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;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio sindacale non ha nulla da osservare, facendo, peraltro, notare che la decisione in merito spetta all'Assemblea dei Soci.

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

Attività	euro 60.173.416
Passività	euro 19.378.227
Patrimonio netto, escluso utile(perdita) d'esercizio	euro 40.210.082
Utile/perdita d'esercizio	euro 585.107

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	euro 3.006.638
Costi della produzione (costi non finanziari)	euro 2.243.075
Differenza	**euro 763.563**
Proventi e oneri finanziari	euro (173.875)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	euro 9.703
Risultato prima delle imposte	**euro 599.391**
Imposte sul reddito	euro 14.284
Utile (Perdita) dell'esercizio	**euro 585.107**

C) Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro **585.107**. Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa. Per i risultati della revisione legale al bilancio si rimanda all'apposita relazione emessa dalla società di revisione UHI Bompani Srl.

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

Di seguito attestiamo che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità, utilizzati dagli Amministratori sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione.

In sostanza il Collegio attesta che, nell'esercizio 2020, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

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

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

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci.

Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori nella Nota integrativa in cui si evidenzia che la percentuale di attività riferibile ai soci è pari al 98,14 %.

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.

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad euro 14.457.603.

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 è pari ad euro 74.595,57.

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

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

Il rapporto, pari a 0,38 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:

Prestito soci:	**euro 14.457.603**
Disponibilità liquide	euro 2.000.920
Titoli	euro 620.673
Crediti	euro 528.056
Totale disponibilità	**euro 3.149.649**
Rapporto tra prestito e fonti liquide	**21,79 %**

E) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'Assemblea dei Soci della **Cooperativa di abitanti Settimo Milanese Soc. Coop** di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

Settimo Milanese, 10 giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Dott. Ivan Orlandi (Presidente)

Rag. Attilio Pietro Panzetti (Sindaco effettivo)

Dott. Michele Matteo Romano (Sindaco effettivo)

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

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

Crowe Bompani SpA
Member Firm Crowe Global
Via Leone XIII, 14
20145 Milano
Tel. +39 02 45391500
Fax +39 02 4390711
info@crowebompani.it
www.crowe.com/it/crowebompani

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

Ai Soci della
COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE
Via Libertà, 23
Settimo Milanese (MI)

ed 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 2020, dal conto economico e 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 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi

Crowe Bompani SpA
Sede Legale e Amministrativa
Via Leone XIII,14 – 20145 Milano

Capitale Sociale € 700.000 i.v.- Iscritta al Registro delle Imprese di Milano
Codice fiscale, P.IVA e numero iscrizione: 01414060200
Iscritta nel Registro dei Revisori presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (D.M. del 12.04.1995)

SISTEMI DI GESTIONE CERTIFICATI
CERTIQUALITY
UNI EN ISO 9001:2015
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2017

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. 39/10

Gli Amministratori della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE al 31 dicembre 2020, 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 al 31 dicembre 2020 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 al 31 dicembre 2020 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. 39/10, 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 2020, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 14 giugno 2021

Crowe Bompani SpA

Gabriella Ricciardi
(Revisore legale)

© 2021 Crowe Bompani SpA

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

Allegato b –

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2021

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.945	4.648
Totale immobilizzazioni immateriali	4.945	4.648
II - Immobilizzazioni materiali		
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
III - Immobilizzazioni finanziarie		
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
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	1.611.359	1.611.359
Totale rimanenze	1.611.359	1.611.359
II - Crediti		
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
IV - Disponibilità liquide		
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
D) Ratei e risconti	54.015	8.414
Totale attivo	58.779.803	60.173.417
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	53.530	52.176
III - Riserve di rivalutazione	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
Conto economico		
A) Valore della produzione		
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
5) altri ricavi e proventi		
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) Costi della produzione		
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	-
9) per il personale		
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
10) ammortamenti e svalutazioni		
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
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
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
17) interessi e altri oneri finanziari		
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)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
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
19) svalutazioni		
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
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
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
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
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
Variazioni del capitale circolante netto		
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
Altre rettifiche		
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) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(189.010)	(288.062)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.425)	(301)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(6.280)	-
Disinvestimenti	-	343.902
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(65.554)	(49.457)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(263.269)	6.082
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.048	(144.608)
Accensione finanziamenti	-	(3.830)
(Rimborso finanziamenti)	(1.242.017)	-
Mezzi propri		
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 della 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'acceso 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
Valore di inizio esercizio			
Costo	108.826	15.099	123.925
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	108.826	10.451	119.277
Valore di bilancio	-	4.648	4.648
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	2.425	2.425
Ammortamento dell'esercizio	-	2.128	2.128
Totale variazioni	-	297	297
Valore di fine esercizio			
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
Terreni e fabbricati	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Costruzioni leggere	

Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici	12% 15%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta	20%
Altri beni Mobili e macchine ufficio Macchine ufficio elettroniche e computer	10% 20%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.
Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.
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
Valore di inizio esercizio					
Costo	51.549.527	319.843	16.831	230.530	52.116.731
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.123.594	314.680	16.831	202.659	1.657.764
Valore di bilancio	50.425.936	5.164	-	27.868	50.458.968
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	188.610	-	-	400	189.010
Ammortamento dell'esercizio	63.868	1.719	-	6.914	72.501
Totale variazioni	124.742	(1.719)	-	(6.514)	116.509
Valore di fine esercizio					
Costo	51.738.138	319.843	16.831	230.929	52.305.741
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.187.420	316.399	16.831	209.575	1.730.225
Valore di bilancio	50.550.718	3.445	-	21.353	50.575.516

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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	11.587	11.587	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	14.865	14.865	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	9.558
Totale variazioni	26.452	26.452	9.558
Valore di fine esercizio			
Costo	108.597	108.597	630.232
Svalutazioni	30.478	30.478	-
Valore di bilancio	78.118	78.118	630.232

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
Prodotti finiti e merci	1.611.359	0	1.611.359
Totale rimanenze	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:

a. la sanificazione degli ambienti nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività;
b. la somministrazione di tamponi a coloro che prestano la propria opera nell'ambito delle attività lavorative e istituzionali esercitate dai soggetti beneficiari dell'agevolazione;
c. 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;
d. 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
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.387.037	(1.923.935)	3.463.102	769.606	2.693.496

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 prestitio	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
Totale disponibilità liquide	2.000.921	361.595	2.362.516

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
Risconti attivi	8.414	45.601	54.015
Totale ratei e risconti attivi	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:

Risconti attivi	31/12/2021	31/12/2020
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
TOTALE	**54.015**	**8.414**

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	Riclassifiche		
Capitale	52.176	-	2.005	(651)	-		53.530
Riserve di rivalutazione	26.009.072	-	-	-	-		26.009.072
Riserva legale	9.477.656	175.532	0	-	-		9.653.188
Altre riserve							
Riserva straordinaria	4.671.178	409.575	147	-	(17.553)		5.063.347
Varie altre riserve	1	-	-	2	-		(1)
Totale altre riserve	4.671.179	409.575	147	2	(17.553)		5.063.346
Utile (perdita) dell'esercizio	585.107	(585.107)	-	0	-	397.506	397.506
Totale patrimonio netto	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
Capitale	53.530			-	-
Riserve di rivalutazione	26.009.072	di capitale	B	26.009.072	0
Riserva legale	9.653.188	accantonamento utili	B	9.477.656	0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	5.063.347	accantonamento utili	B	5.063.347	0
Varie altre riserve	(1)			-	-
Totale altre riserve	5.063.346			5.063.347	0
Totale	-			40.550.075	0
Residua quota distribuibile				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
Totale	23.263	23.263

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..
Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.
Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate sono rimaste in azienda.

Si evidenziano:

a. nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 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	-
Totale debiti	19.183.718	(1.792.174)	17.391.544	15.533.393	1.858.151	-

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	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche		
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
Totale debiti	1.654.658	15.736.886	17.391.544

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 alle 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
TOTALE	3.532.216
INCIDENZA	25,29%

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/l)/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."

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	**valori**	**indici**
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:

scaglioni da	**scaglioni a**	**tasso lordo**	**tasso netto**
0,00	500,00	0,00%	0,00%
0,00	36.150,00	0,80%	0,59%
0,00	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
Ratei passivi	3.150	(617)	2.533
Risconti passivi	243	1	244
Totale ratei e risconti passivi	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:

Risconti passivi	31/12/2021	31/12/2020
Fatture via Pertini	244	243
Totale	**244**	**243**

Ratei passivi	31/12/2021	31/12/2020
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
Totale	**2.533**	**3.150**

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

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	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.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	37.147
Altri	131.795
Totale	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.

Composizione della liquidità	valori
Disponibilità liquide	2.362.516
Titoli	630.232
Totale	2.992.748

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 della 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
Totale Dipendenti	8

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 fotovolt.		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 cambiato 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 agroalimentari, 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 carenza 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 attuato 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 nelle 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:

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

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.

- **<u>Interventi di risparmio energetico – 110%</u>**

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'obbiettivo 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 oltra 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.

- **Negozio 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 difficolta 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'obbiettivo 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'obbiettivo 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
TOTALE	50.203.599	50.425.936	50.550.718	124.782

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
Totale	2.642.902	2.598.170	2.992.748	394.578

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 destinanti 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
TOTALE	1.611.359	1.611.359	0

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 Cooperativa.

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
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	- 605.976	- 382.512	- 988.487
TOTALE	539.468	2.207.023	2.746.490

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 scupolosamente 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 line 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
INCIDENZA	**21,79%**	**25,29%**

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
d) patrimonio netto dell'ultimo bilancio	40.795.188,
f) prestito sociale alla data del 31/12/2021	13.967.639
g) rapporto CICR (f / e)	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.

Quoziente liquidità immediata	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
L I - liquidità immediata	2.362.516			
P C - passività correnti	15.536.170	**0,15**	**1,00**	**0,50**

* **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.

Quoziente liquidità normale	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
LI - liqu. immed. + LD - liq. diff.	5.879.633			
P C - passività correnti	15.536.170	**0,38**	**1,00**	**0,80**

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.

Quoziente di disponibilità	valori	indici	valori ottimali	valori accett.
AC - attivo corrente	8.199.342			
PC - passività correnti	15.536.170	**0,53**	**2,00**	**1,80**

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 costatare la cooperativa ha valori di tutto rispetto, di fatto dispone di mezzi propri adeguati.

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni

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

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni	valori	indici	valori ottimali
CN cap. netto + PF pass. fisse	43.243.633		
AF attività fisse immobilizzate	50.580.461	**0,85**	**1**

Indice della struttura finanziaria

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

Indice della struttura finanziaria	valori	indici
PF - passività fisse	2.066.991	
CN - capitale netto	41.176.642	**0,05**

Indice della indipendenza finanziaria

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

Indice della indipendenza finanziaria	valori	indici
CN - capitale netto	41.176.642	
PF - passività fisse	2.066.991	**19,92**

INDICI DI REDDITIVITA'

Per le cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un particolare valore, anche se sempre in un contesto mutualistico. Di fatto, la missione della cooperativa non è quella di massimizzare i redimenti, ma di offrire servizi abitativi ai soci alle migliori condizioni possibili, contribuendo a risolvere il grave problema della casa per le fasce più deboli dei soci.
Pertanto gli indici devono essere interpretati tenendo conto di tale specificità, non essendo comparabili con quelli delle società lucrative.

ROI - indice di redditività capitale investito

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

ROI - indice di redditività cap. invest.	valori	indici	%

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

ROE - indice di redditività netta
Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

ROE - indice di redditività netta	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

ROS - indice di redditività sulle vendite	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		
Totale attiviatà fisse	**50.580.461**	**Totale capitale netto**	**41.176.642**
(RD) REALIZZABILITA' E DISPONIBILITA'			
rimanenze	1.611.359		
immobilizzazioni finanziarie	708.350		
Totale realizzabilità e disponibilità	**2.319.709**		
(L D) LIQUIDITA' DIFFERITE		**(P F) PASSIVITA' FISSE**	
crediti diversi	716.611	trattamento di fine rapporto	185.577
ratei e risconti	54.015	fondo per rischi e oneri	23.263
cred. v/clienti		mutui	

	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
Totale liquidità differite	**3.517.117**	**Totale passività fisse**	**2.066.991**
(L I) LIQUIDITA' IMMEDIATA		**(PC) PASSIVITA' CORRENTI**	
		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	
Totale liquidità immediata	**2.362.516**	**totale passività correnti**	**15.536.170**
(AC) ATTIVO CIRCOLANTE (LI+LD+RD)	**8.199.342**	**TOTALE PASSIVITA'**	**17.603.161**
TOTALE ATTIVO	**58.779.803**	**TOTALE PASSIVO**	**58.779.803**

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

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

TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		**2.958.964**
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
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**-**	**1.910.155**
VALORE AGGIUNTO		**1.048.809**
Costi del personale	-	247.647
MARGINE OPERATIVO LORDO		**801.162**
ammortamenti e svalutazione	-	212.053
accantonamenti per rischi		
REDDITO OPERATIVO		**589.109**
rivalutazioni		11.962
svalutazioni		-
proventi finanziari		5.063
oneri finanziari	-	168.942
REDDITO CORRENTE		**437.192**
REDDITI ANTE IMPOSTE		**437.192**
imposte dell'esercizio	-	39.686
REDDITO NETTO		**397.506**

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 apportano 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 PRINCIPLI INDICI DI ALLERTA

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

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

Indice di sostenibiltà degli oneri finanziari	valore 2020	valore 2021	valore ottimale
Oneri finanziari	181.210	168.942	76.384
Fatturato	2.728.014	2.594.677	
INDICE	6,64%	6,51%	2,80%

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

Indice di sostenibiltà degli oneri finanziari	valore 2020	valore 2021	valore ottimale
Oneri finanziari	44.541	37.650	76.384
Fatturato	2.728.014	2.594.677	
INDICE	1,63%	1,45%	2,80%

- **Indice di adeguatezza patrimoniale**

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

Indice di adeguatezza patrimoniale	valore 2020	valore 2021	valore ottimale
Patrimonio netto	40.795.189	41.176.642	
Debiti totali	19.378.227	17.603.161	3.834.748
INDICE	210,52%	233,92%	9,40%

- **Indice di ritorno liquido dell'attivo**

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

Indice di ritorno liquido dell'attivo	valore 2020	valore 2021
Cash flow	322.061	361.595
Attivo	60.173.416	58.779.803
INDICE	0,54%	0,62%

- **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.

Indice di liquidità	valore 2020	valore 2021
Attivo a breve termine	9.709.800	8.199.342
Passivo a breve termine	16.107.469	15.536.170
INDICE	60,28%	52,78%

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.

Indice di indebitamento previd. e tributario	valore 2020	valore 2021
Indebitamento prev- e tributario	50.490	76.523
Attivo	60.173.416	58.779.803
INDICE	0,08%	0,13%

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 segnale 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.

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 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 fotovolt.		98	98
ricavi gest. sp.cond I FONTANILI	-		-
totale A1	**2.554.375**	**40.303**	**2.594.678**
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'impoverimento generale potrebbe compromettere la capacità delle famiglie di far fronte all'affitto, problemi che potrebbero creare alla Cooperativa problemi finanziari.

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

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dallo statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.
In particolare si evidenzia che il capitale sociale della cooperativa è suddiviso in quote e la cooperativa non detiene azioni proprie o di controllanti. Al 31/12/2021 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
VIGANÒ SERGIO ALDO

Cooperativa di Abitanti
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

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

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;

- 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;

- 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
Utile/perdita d'esercizio	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
Differenza	**euro 589.109**
Proventi e oneri finanziari	euro (163.879)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	euro 11.962
Risultato prima delle imposte	**euro 437.192**
Imposte sul reddito	euro 39.686
Utile (Perdita) dell'esercizio	**euro 397.506**

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.

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:

Prestito soci:	**euro 13.967.639**
Disponibilità liquide	euro 2.362.516
Titoli	euro 630.232
Crediti	euro 539.468
Totale disponibilità	**euro 3.532.216**
Rapporto tra prestito e fonti liquide	**25,29 %**

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)

Ria
Grant Thornton

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.

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Via Melchiorre Gioia n .8 – 20124 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420. Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.610,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze- Milano-Napoli- Padova-Palermo-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento.
Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omission

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA QUALITÀ DNV·GL ISO 9001

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.

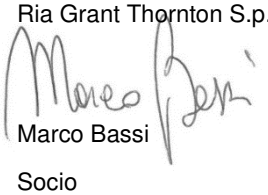
Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

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

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

Allegato c –

FASCICOLO DI BILANCIO AL 31.12.2022

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione:	COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.
Sede:	Via LIBERTA' 23 SETTIMO MILANESE 20019 MI Italia
Capitale sociale:	55078.76
Capitale sociale interamente versato:	si
Codice CCIAA:	MI
Partita IVA:	05673510961
Codice fiscale:	05673510961
Numero REA:	1839962
Forma giuridica:	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO):	411000
Società in liquidazione:	no
Società con socio unico:	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:	
Appartenenza a un gruppo:	
Denominazione della società capogruppo:	
Paese della capogruppo:	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:	A181756

Stato patrimoniale

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

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

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

Conto economico

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

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

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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

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

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

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

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

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

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;

- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "costanza nei criteri di valutazione", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della comparabilità nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della neutralità del redattore.

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

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

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del C.C. e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".
La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del C.C. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che NON sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge, né compensazioni previste dagli OIC.

Continuità aziendale - valutazione delle poste di bilancio

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

Adeguato assetto amministrativo e contabile

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

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

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

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C.. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni
Immobilizzazioni immateriali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO
Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

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

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

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

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

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

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni immateriali
La cooperativa non ha ricevuto contributi pubblici relativi ad immobilizzazioni immateriali.

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

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

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.
L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.
Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
I costi patrimonializzati come "Licenze" riguardano l'ottenimento di autorizzazioni con le quali viene consentito alla società l'esercizio di attività regolamentate.

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

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

Oneri accessori su finanziamenti

Non presenti nel bilancio.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

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

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

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

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)
Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

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

Immobilizzazioni materiali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 51.533.477, rispecchiando la seguente classificazione:
1) terreni e fabbricati;
2) impianti e macchinario;
3) attrezzature industriali e commerciali;
4) altri beni;
5) immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

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

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali
L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.
Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Per quanto riguarda i fabbricati non strumentali, costituiti da unità immobiliari a destinazione fabbricati non strumentali abitativi assegnati ai soci, gli stessi non sono ammortizzati in quanto le costanti manutenzioni ne prolungano la vita utile.
Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati	
Terreni e aree edificabili/edificate	Non ammortizzato
Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati industriali e commerciali	3%
Impianti e macchinari	
Impianti Generici	12%
Impianti Specifici	15%
Impianti Specifici ad alto contenuto tecnologico	
Attrezzature industriali e commerciali	20%
Attrezzatura varia e minuta	

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

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.
Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.
Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

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

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

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

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

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

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

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

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)
Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Esse risultano composte da partecipazioni e titoli.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La Cooperativa non detiene crediti immobilizzati.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Attivo circolante

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

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

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2022 è pari a euro 6.399.153. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro -1.037.824.
Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

Rimanenze

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO
Rimanenze di magazzino
Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita valutati secondo i seguenti criteri:

Rimanenze valutate in base al valore di assegnazione

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

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

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze
Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I" per un importo complessivo di 907.587.
Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2022 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

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

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

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

Crediti commerciali

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

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a 31.834.

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

Non presenti.

Credito d'imposta ricerca e sviluppo

Non presenti.

Superbonus e altre detrazioni fiscali per interventi edilizi delle imprese (OIC – Comunicazioni sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali)

Non presente per l'esercizio in corso.

Credito d'imposta beni strumentali

Non presente.

Crediti v/altri

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Voce CII - Variazioni dei Crediti

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

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

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

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.
Natura e composizione Crediti v/altri
Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "*crediti verso altri*", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 659.006.

Importi esigibili entro 12 mesi

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

Importi esigibili oltre 12 mesi

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

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)
Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

Disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 2.472.221, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

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

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

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 8.892.

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

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

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)
La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

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

Ratei attivi	31/12/2022	31/12/2021
Ratei attivi condominio via Pertini	2.625	0
Totale	2.625	0

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

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

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Il patrimonio netto è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:
I – Capitale
II – Riserva da soprapprezzo delle azioni

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto
Il patrimonio netto ammonta a euro 41.894.242 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 717.600.
Tutte le riserve, per precisa disposizione statutaria e nel rispetto dei requisiti mutualistici sono indivisibili tra i soci, sia durante la vita della società che in caso di eventuale scioglimento.

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

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

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

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

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.
L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

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

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

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

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

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

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

Sospensione ammortamenti 2022: riflessi sul risultato d'esercizio

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto
Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..
Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.
Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda.

Si evidenziano:

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

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 27.474.
Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.
Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

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

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

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO
L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.
Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.
Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

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

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

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

Debiti commerciali
La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 1.022.817, è stata effettuata al valore nominale.
Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

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

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

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

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 16.616.068.
Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	13.967.639	55.185	14.022.824	14.022.824	-	-
Debiti verso banche	1.654.658	(702.570)	952.088	135.567	816.521	103.662
Acconti	2.901	2.017	4.918	4.918	-	-
Debiti verso fornitori	1.053.717	(30.900)	1.022.817	1.022.817	-	-
Debiti tributari	67.069	(22.790)	44.279	44.279	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.454	(3.195)	6.259	6.259	-	-
Altri debiti	636.106	(73.223)	562.883	128.425	434.458	-
Totale debiti	17.391.544	(775.476)	16.616.068	15.365.089	1.250.979	103.662

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

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

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

- debiti verso banche per mutui per euro 952.088.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	14.022.824	14.022.824
Debiti verso banche	952.088	952.088	-	952.088
Acconti	-	-	4.918	4.918
Debiti verso fornitori	-	-	1.022.817	1.022.817
Debiti tributari	-	-	44.279	44.279
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	6.259	6.259
Altri debiti	-	-	562.883	562.883
Totale debiti	952.088	952.088	15.663.980	16.616.068

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

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

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)
Alla voce D.3 del passivo sono iscritti i finanziamenti ricevuti:

- dai soci per complessivi euro 14.022.824.

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

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

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

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

Rapporto tra raccolta del prestito sociale e liquidità

Con riferimento alle linee guida diramate da Legacoop, in ordine alla corretta gestione della raccolta del prestito sociale presso i soci, si evidenzia nel prospetto sottostante il rapporto tra raccolta e liquidità.
A tale proposito, al fine di una sempre più puntuale tutela dei soci risparmiatori, si osserva che a tale importante parametro è necessario aggiungere anche il valore degli immobili sociali realizzati con la raccolta, quale fonte interna di autofinanziamento. Tale situazione di solidità trova un suo puntuale riscontro negli indici di bilancio, questi ultimi riportati nella relazione sulla gestione degli amministratori.
Nel rapporto si è tenuto conto delle sole disponibilità liquide, dei titoli e dei crediti verso clienti entro l'esercizio, in quanto di facile smobilizzo.

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

Il finanziamento ricevuto dai soci è fruttifero di interessi, il cui tasso è determinato dal Consiglio di Amministrazione.
L’obbligo di informativa ai soci
Il provvedimento della Banca d’Italia sopraccitato impone agli amministratori di indicare in nota integrativa le seguenti informazioni:
- L’ammontare della raccolta presso soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- Qualora la società raccolga presso soci un ammontare superiore a tre volte il patrimonio, l’indicazione del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia) e del tipo di garanzia, nonché il valore di mercato aggiornato delle garanzie reali finanziarie;
- Ove non sia redatto il bilancio consolidato, un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate;Un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia: (Pat + Dm/l)/AI, accompagnato dalla seguente dicitura:

“Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria."
- In ottemperanza a tali disposizione si evidenzia che: La raccolta del prestito della Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop. ammonta al 31 dicembre 2022 a € 14.022.824. Tale importo è nettamente inferiore al limite imposta dalla Banca d’Italia di tre volte il patrimonio netto.
- La raccolta del prestito attuata dalla Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop., non superando il limite quantitativo consentito, non è garantito da garanzie di terzi;
- La Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc.Coop. non fa parte di un gruppo societario, con la conseguenza che non redige il bilancio consolidato;
- L’indice di struttura è inferiore a 1. (0,84).“Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria.”

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

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

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

Moratoria mutui
Nell'esercizio 2022 non ci sono state rate sospese.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO
Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.
In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.
I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell’esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 3.054.

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

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

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)
La composizione della voce “Ratei e risconti passivi” è analizzata mediante i seguenti prospetti:

Risconti passivi	31/12/2022	31/12/2021
Fatture via Pertini	0	244
Totale	0	244

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

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

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

Nota integrativa, conto economico

Introduzione
Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l’articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell’articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell’esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono il Conto economico.
In linea con l’OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) “Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi” da quelli della voce A.5) “Altri ricavi e proventi”.
In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall’attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell’attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.
Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni
I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 3.864.547.
I ricavi non finanziari, riguardanti l’attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 440.974.

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

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

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Contributi c/impianti

La Cooperativa non ha percepito contributi in conto impianti.

Costi della produzione

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

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

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

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

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 2.714.079.

Costi: effetti crisi materie prime/energia

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

Proventi e oneri finanziari

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

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

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

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

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

- la plusvalenza su titoli.

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

- la svalutazione su titoli.

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

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

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

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

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

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

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

Imposte dirette

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

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

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

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

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

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

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

I crediti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce C.II 5-bis dell'attivo di Stato patrimoniale, accolgono, al netto degli acconti versati e delle ritenute subìte, le imposte contabilizzate in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

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

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

rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.
I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.
Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio,l'utile (o la perdita) prima delle imposte, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).
I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).
I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

Commento al rendiconto finanziario 2022
In estrema sintesi il rendiconto finanziario 2022, realizzato con il metodo indiretto secondo la direttiva dell' Organismo Italiano di Contabilità (OIC 10), mette in evidenza una gestione finanziaria della Cooperativa equilibrata, ancorché in presenza di un aumento della liquidità complessiva di euro 109.705.
In tale contesto la liquidità (euro 3.110.834) è oggetto di un attento monitoraggio da parte del Consiglio di Amministrazione.

Composizione della liquidità	Valori
Disponibilità liquide	2.472.221
Titoli	638.614
Totale	3.110.834

Il rendiconto finanziario evidenzia le seguenti attività:
- attività corrente che ha generato risorse per euro 1.970.137;
- attività d'investimento ha assorbito risorse per euro 1.147.754;
- attività finanziaria ha assorbito risorse per euro 712.678.

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:
- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

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

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:
- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)
Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

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

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)
I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Sindaci
Compensi	21.000

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

Anticipazioni, crediti, garanzie

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)
I corrispettivi corrisposti alla società di revisione per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

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

Composizione del capitale sociale -

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

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)
La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Passività potenziali

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)
La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)
La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)
Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)
Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C.C.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)
Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

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

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

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

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)
Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)
La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Informazioni relative alle cooperative

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

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

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

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

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

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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

	Terreni e fabbricati	Immobili non strumentali	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni materiali
Costo storico	21.537.682	0	0	0	0
Riv. ante 90	10.496.601	0	0	0	0
L. 408/90	0	0	0	0	0
L. 413/91	0	0	0	0	0
L. 342/00	0	0	0	0	0
L. 448/01	0	0	0	0	0
L. 350/03	0	0	0	0	0
L. 266/05	0	0	0	0	0
D.L. 185/08	15.512.470	0			
L. 147/13	0	0	0	0	0
L. 208/15	0	0	0	0	0
L. 232/16	0	0	0	0	0
L. 145/18	0	0	0	0	0
L. 160/19	0	0	0	0	0
L. 40/20	0	0	0	0	0
L. 126/20	0	0	0	0	0
R. Econ.	0	0	0	0	0
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 31/12/2022
Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:
Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

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

Riserve incorporate nel capitale sociale

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

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

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese Soc. Coop.va

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC.COOP.

Sede in SETTIMO MILANESE, VIA LIBERTA' 23
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 05673510961
Iscritta al Registro delle Imprese di MILANO
Nr. R.E.A. 1839962
Numero Iscrizione Albo Cooperative A181756

Relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione

Esercizio 2022

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

Capitoli:
1. Parte generale
2. Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato;
- Scenari di mercato e posizionamento;
- Investimenti e attività mutualistica;
- Commento ed analisi degli indicatori patrimoniali e reddituali;

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

1. Parte generale
Il Bilancio della Cooperativa al 31.12.2022 che sottoponiamo alla Vostra attenzione in ottemperanza all'art.2364 del c.c. presenta un risultato mutualistico positivo di Euro **727.708**, che risente di svalutazioni pari a €. 80.060. = (Svalutazione crediti)
L'utile di esercizio consente l'incremento del Patrimonio netto che risulta essere di Euro 41.894.242, un valore nettamente inferiore a quello di perizia.
La gestione mutualistica della cooperativa è ampiamente positiva, e denota l'andamento stabile dell'attività tipica della società, che come vedremo meglio nei capitoli successivi, è incentrata esclusivamente a soddisfare le esigenze abitative dei soci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.a Scenari di mercato e posizionamento

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

2.b - Investimenti e attività mutualistica

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

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

Interventi di risparmio energetico – 110%

Il credito d'imposta, noto come "110%", ha conosciuto fin dall'inizio vicende tormentate, con provvedimenti, circolari, chiarimenti che non si contano.
Come è noto tale incentivo prevede, in presenza di determinati requisiti, il finanziamento dell'intera spesa a fondo perduto a carico dello Stato, tramite il sistema dei crediti d'imposta.
La Cooperativa per affrontare la complessa materia ha stipulato, in data 09 dicembre 2021, un contratto con un operatore specializzato (General contractor - G.M. Multiservice).
Purtroppo le continue modifiche normative e le vicende legate all'utilizzo dei crediti d'imposta (sospensione delle Banche all'acquisto della cessione dei crediti e sconto in fattura) hanno impedito l'avvio dei lavori. Con l'ultimo D.L del 16/02/2023 il Governo ha confermato che i lavori devono essere completati, salvo proroghe, entro il 31 dicembre 2023, dopo avere realizzato lavori per almeno il 60% entro il 30/06/2023.
I tecnici hanno quantificato i lavori che possono essere assistiti dal superbonus (110%) in €. 5.557.420.= relativi agli stabili si via Di Vittorio n. 41 e n. 43.
A fronte delle difficoltà il Consiglio sta lavorando per trovare una via di uscita per la riqualificazione energetica, prioritariamente degli stabili di via Di Vittorio n. 41 e n. 43, ma anche degli altri stabili in considerazione delle direttive Europee di riqualificazione energetica degli stabili entro il 2030. (Classe energetica E)

Andamento della Cooperativa

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

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

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

- **Crediti**

Ai crediti verso soci è dedicato un apposito capitolo a cui si rimanda.
I crediti, nonostante siano coerenti con le attività svolte, rappresentano sempre una criticità e che la Cooperativa presta particolare attenzione.
L'importo complessivo dei crediti soci assegnatari e commerciali relativi alle fatture emesse ammontano ad € 1.121.809 mentre nel 2021 era di € 874.759 con un incremento del 28% circa

Nel corso del 2022 si è continuato il monitoraggio del "fenomeno della morosità incolpevole" attraverso solleciti di pagamento, colloqui individuali, piani di rientro, consegna del reddito familiare (ISEE) e ricorso a strumenti legali con procedure di sfratto. Quest' ultimi bloccati da due anni a causa della pandemia.
In molti casi il vero problema è la difficoltà delle famiglie a far fronte agli impegni, difficoltà dovuta molto spesso alla perdita del lavoro, alla pandemia che ha eroso i risparmi.
A fronte di continui mancati pagamenti dell'affitto la Cooperativa, pur confermando il sentimento solidaristico che la contraddistingue, non dispone dei mezzi necessari per sostenere nel lungo termine il numero crescente di famiglie bisognose annoverate tra i nostri soci. Davanti a tutte queste problematiche viene da ringraziare tutti i soci che pur con difficolta rispettano il pagamento dell'affitto.

- **Alloggi con patto di futura vendita.**

Nel merito ai 56 alloggi di San Martino, il Consiglio di Amministrazione, a seguito dell'avvenuta modifica della convenzione, ha iniziato una procedura per poter soddisfare le richieste dei Soci assegnatari che volontariamente si dichiarano disponibili all'acquisto anticipato del proprio immobile rispetto al 15° anno inizialmente fissato. Il Consiglio di Amministrazione sulla base delle richieste di soci interessati alla proposta di vendita anticipata ha sottoscritto nell'anno 2021 n 24 rogiti mentre nell'anno 2022 sono stati sottoscritti n. 9 rogiti e altri 8 sono in attesa di definizione.
L'obbiettivo della Cooperativa è di proseguire il confronto con i Soci assegnatari per la vendita anticipata degli alloggi e per rientrare più rapidamente dall'importante investimento fatto.
Alla Cooperativa, sono rimasti in capo al 31/12/2022 ed inseriti nel valore delle rimanenze n. 3 alloggi restituiti alla Cooperativa per sopravvenute difficoltà economiche degli assegnatari.

- **Intervento immobiliari – società partecipata**

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

Sviluppo dei rapporti con altre società cooperative

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

Immobile di via Dante

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

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

- **Prestito sociale**

Il capitolo del prestito sociale è ben esplicitato nelle passività correnti.
Il Consiglio ha sempre prestato grande attenzione a tale forma di autofinanziamento soprattutto per le manutenzioni del patrimonio. Fino ad una decina di anni fa il prestito era sempre in crescita ma da alcuni anni è fonte di grande attenzione per la sua decrescita per svariate ragioni; il venir meno dei soci prestatori più anziani, la crisi economica, l'aumento della disoccupazione, l'occupazione giovanile precaria, offerta di strumenti finanziari di mercato più allettanti ecc, ecc.
Ciononostante, la cooperativa ha sempre avuto liquidità adeguata ed equilibrio finanziario grazie alle scelte fatte.

- **Costi di gestione e servizi**

I costi di gestione sono principalmente rappresentati dai costi sostenuti per i servizi resi ai soci assegnatari. Nel 2021 tali costi ammontano ad € 797.211 (nel 2021 € 684000).
Nel corso del 2021 la cooperativa si è limitata agli interventi non considerati di primaria necessità per non gravare sulle spese di gestione degli stabili. Nonostante ciò c'è la necessità di porre grande attenzione specialmente e fronte degli ultimi aumenti. L'obbiettivo della Cooperativa è di ridiscutere i contratti in scadenza per ottenere maggiori economie.
Attualmente sui costi di gestione e dei servizi la Cooperativa recupera solo circa il 36%

- **Canoni di godimento**

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

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

ANDAMENTO DEI CANONI DI GODIMENTO

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

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

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

Gli immobili sociali

Il valore totale degli immobili ammonta complessivamente a € 51.533.478, importo che comprende rivalutazioni per €. 26.009.071.
In ordine alla gestione del patrimonio sociale, si osserva che la Cooperativa ha attuato un approccio prudente nell'opera di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria in modo da mantenere un corretto bilanciamento tra le necessità di conservazione del patrimonio

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

ANDAMENTO IMMOBILI SOCIALI

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

- Titoli per € 630.232 - Polizze assicurative.

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

Rimanenze - immobili destinati alla vendita

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

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

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

Crediti verso i soci
Particolare attenzione è stata posta alla gestione dei crediti, il cui valore di bilancio è di €. 2.161.858. Tale valore risente del fondo svalutazione crediti di € 944.498 (fondo svalutazione crediti € 635.057 e fondo svalutazione crediti alloggi San Martino € 309.441).
Come evidenziato nel prospetto sottostante l'importo più significativo è rappresentato dal credito verso i soci assegnatari con contratti di locazione con patti di futura vendita (Intervento San Martino - €. 1.341.056).

Interventi in Settimo Milanese – via S. Martino - contratti di locazione con patto di futura vendita - Convenzione ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 del 27 febbraio 2009
L'intervento di S. Martino è costituito da n. 56 alloggi assegnati con contratti di locazione con patto di futura vendita vincolanti per entrambe le parti, con durata fino al 2026. Tale intervento è regolato da una specifica convenzione con il CIMEP disciplinata dalla legge 865/1971, sottoscritta il 27 febbraio 2009.

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

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

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

DETTAGLIO CREDITI

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

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

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

CREDITI 2020-2022

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

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

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

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

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

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

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

La Cooperativa perseguendo i principi di una sana e prudente gestione si attiene scupolosamente 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 line guida emanate dalla nostra associazione di categoria (Lega coop) che prevedono, quale parametro prudenziale, una quota di risorse liquide pari al 30% dell'importo del risparmio sociale. In pratica il 30% del risparmio deve essere prontamente disponibile.

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

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

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

ANDAMENTO DEL PRESTITO NEL QUADRIENNIO

DESCRIZIONE	2019	2020	2021	2022
Deposito ordinario	15.153.759	14.457.603	13.967.639	14.022.824

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

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

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

Nel conto economico il valore totale della produzione è pari a € 3.601.749 e i costi di produzione pari ad € 2.714.079.
Nei valori della produzione sono compresi proventi dei canoni di godimento alloggi ed unità non abitative complessivamente per € 1.250.046.

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

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

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

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

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

Riportiamo nel prospetto "A" sotto riportato lo stato patrimoniale riclassificato. Strumento 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.

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

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

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

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

Passività correnti	1.345.319
Risparmio sociale	14.022.824
Totale passività correnti	15.368.143

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

*** Quoziente di disponibilità**

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

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

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

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

Considerazioni sui quozienti di liquidità

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

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE

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

Indice della copertura finanziaria delle immobilizzazioni

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

Indice della copertura (lorda) finanziaria delle immobilizzazioni

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

Indice della struttura finanziaria

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

Indice della struttura finanziaria	valori	indici
PF - passività fisse	1.431.005	
CN - capitale netto	41.894.242	**0,03**

Indice della indipendenza finanziaria

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

Indice della indipendenza finanziaria	valori	indici
CN - capitale netto	41.894.242	
PF - passività fisse	1.431.005	**29,28**

INDICI DI REDDITIVITA'

Per le cooperative edilizie gli indici di redditività assumono un particolare valore, anche se sempre in un contesto mutualistico. Di fatto, la missione della cooperativa non è quella di massimizzare i redimenti, ma di offrire servizi abitativi ai soci alle migliori condizioni possibili, contribuendo a risolvere il grave problema della casa per le fasce più deboli dei soci.
Pertanto gli indici devono essere interpretati tenendo conto di tale specificità, non essendo comparabili con quelli delle società lucrative.

ROI - indice di redditività capitale investito

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile operativo

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

ROE - indice di redditività netta

Indica il ritorno dell'investimento sull'utile netto

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

ROS - indice di redditività sul fatturato

Indica l'incidenza del risultato operativo sul fatturato

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

Considerazioni generali sugli indici

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

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO – "A"
31 dicembre 2022

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

Conto economico

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

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

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 apportano modifiche a diversi articoli del Codice Civile.
In estrema sintesi si tratta di norme volte a tutelare i terzi, fra i quali figurano nelle società cooperative, in primissima posizione i soci risparmiatori.

L'assetto organizzativo, amministrativo e contabile

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

d'impresa e alla perdita della continuità aziendale.

Gli indici di allerta
L'art. 13 del D.Lgs prevede degli indicatori chiamati "*indici di allerta*" al manifestarsi dei quali gli amministratori e gli organi di controllo (Collegio sindacale – società di revisione) devono adottare procedure specifiche e, potremmo dire, severe volte ad evitare crisi irreversibili.
Questi indicatori evidenziano, tramite dei parametri, gli eventuali squilibri di carattere reddituale, patrimoniale e finanziario, che possono compromettere la continuità aziendale e la sostenibilità dell'indebitamento. Il legislatore ha demandato al Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili la determinazione degli indici di allerta.

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

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

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

ANDAMENTO DEL RISPARMIO NEL TEMPO

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

COMMENTO AI PRINCIPLI INDICI DI ALLERTA

- **Indice di sostenibilità degli oneri finanziari**
  Il parametro, secondo CNDCEC non deve essere superiore a 1,5% – 3,8% nelle rispettive categorie settoriali. **L'indice fornisce un'informazione molto generica sulla sostenibilità dell'indebitamento bancario.**
  Preso singolarmente non fornisce molte informazioni, perché il fatturato è una misura molto generica: ci sono imprese con fatturati elevati e marginalità ridotte, così come fatturati medi con elevata marginalità.

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

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

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

- **Indice di adeguatezza patrimoniale**

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

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

- **Indice di ritorno liquido dell'attivo**

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

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

- **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.

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

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.

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

3. Adeguato assetto amministrativo e contabile -

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

Nel merito gli amministratori della Cooperativa hanno adottato un modello organizzativo puntuale incentrato su un organigramma dettagliato, individuando ruolo e mansioni. Gli amministratori hanno altresì predisposto procedure scritte volte a seguire tutti i processi aziendali, in particolare gli aspetti connessi al controllo di gestione.
L'intera attività, sia amministrativa che societaria, è altresì sottoposta alla vigilanza del Ministero del lavoro e delle Attività produttive in osservanza del D.Lgs, 2020/2022. Il Ministero vigila, tramite apposite ispezioni, anche sul corretto funzionamento degli organi sociali: Assemblee dei soci, cda e organismi di controllo.
L'assetto amministrativo, così strutturato e coerente con le dimensioni della cooperativa, per altro costantemente monitorato dal Collegio sindacale, permette una rilevazione tempestiva eventuali crisi finanziarie che possono compromettere la continuità aziendale; in particolare la rilevazione di:

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

3.a - informazioni sui principali rischi ed incertezze

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

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

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

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

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

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

6. numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti
Non ricorre

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

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

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

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

9. Informativa in ordine agli strumenti finanziari (art. 2428 3 c. n. 6 bis)
La cooperativa non ha emesso strumenti finanziari né di debito né partecipativi.
Come già evidenziato la cooperativa raccoglie prestito tra i soci in ossequio alle direttive della Banca d'Italia. Su tale fonte di autofinanziamento è stata data ampia informativa in nota integrativa a cui si rimanda. In tale informativa sono evidenziati i limiti e le garanzie previste dalle norme di legge.

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

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

12. Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio;
Il presente capitolo, non più previsto dall'art. 2428 del c.c. nell'ambito della relazione sulla gestione, e trasfuso nella nota integrativa di cui all'art,2427 n. 22 quater, è stato conservato nella parte funzionale alla definizione dell'evoluzione prevedibile della gestione.
Come segnalato all'inizio della presente relazione fattori internazionali, unitamente alla guerra in Ucraina, condizioneranno la vita dei soci e, in generale delle famiglie, basti pensare ai rincari dell'energia con ripercussioni importanti su tutto il settore produttivo. Gli effetti di tale situazione si faranno sentire sicuramente anche sulla Cooperativa a partire dal 2023.

Società di revisione
Si segnala che la Cooperativa, superando i parametri di cui al D.lg. 220/2002, è soggetta alla certificazione del bilancio da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo.
In relazione a quanto sopra il bilancio 2022 è stato pertanto sottoposto a certificazione da parte della società RIA GRANT THORNTON S.p.A. (P.Iva 02342440399).

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

14. Determinazioni in ordine alle ammissioni a socio Art. 2528 5° c.
Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto all'ammissione a socio ottemperando a quanto previsto dallo statuto sociale. In tale attività non si sono verificati casi da sottoporre all'attenzione dei soci.
In particolare si evidenzia che il capitale sociale della cooperativa è suddiviso in quote e la cooperativa non detiene azioni proprie o di controllanti. Al 31/12/2022 il numero dei Soci risulta essere di n. 3.135.

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

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

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

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

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

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

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

Settimo Milanese, 30/03/2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il presidente
VIGANÒ SERGIO ALDO

Cooperativa di Abitanti Settimo Milanese Soc. Coop.va

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOCIETA' COOPERATIVA

Sede Legale: Settimo Milanese, Via Libertà 23

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

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

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

Premessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati 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 31.12.2022 da Enti Pubblici e/o assimilati.

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

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni, il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92, con decorrenza 01 gennaio 2022 ed a valere per il triennio 2022/2024 è pari ad euro 76.163,77.

La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

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

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

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

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

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

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

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

Settimo Milanese, 13 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Dott. Ivan Orlandi (Presidente)

Rag. Attilio Pietro Panzetti (Sindaco effettivo)

Dott. Michele Matteo Romano (Sindaco effettivo)

Ria
Grant Thornton

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

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

T +39 02 3314809
F +39 02 33104195

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

e alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio Certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

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

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

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ria
Grant Thornton

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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

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

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

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

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

Milano, 13 aprile 2023

Ria Grant Thornton S.p.A.

Marco Bassi
Socio

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 3-
SITUAZIONE PATRIMONIALE
AL 30.06.2023

COOPERATIVA DI ABITANTI SETTIMO MILANESE SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 30-06-2023

Dati anagrafici	
Sede in	20019 SETTIMO MILANESE (MI) VIA LIBERTA' 23
Codice Fiscale	05673510961
Numero Rea	MI 1839962
P.I.	05673510961
Capitale Sociale Euro	56316.62 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A181756

Stato patrimoniale

	30-06-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	16.893	16.984
Totale immobilizzazioni immateriali	16.893	16.984
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	51.536.329	51.512.169
2) impianti e macchinario	2.085	2.533
4) altri beni	16.211	18.775
Totale immobilizzazioni materiali	51.554.625	51.533.477
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	15.000	15.000
d-bis) altre imprese	81.270	81.270
Totale partecipazioni	96.270	96.270
3) altri titoli	638.614	638.614
Totale immobilizzazioni finanziarie	734.884	734.884
Totale immobilizzazioni (B)	52.306.402	52.285.345
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	670.134	907.587
Totale rimanenze	670.134	907.587
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	757.081	771.480
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.068.714	1.390.378
Totale crediti verso clienti	1.825.795	2.161.858
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.457	198.481
Totale crediti tributari	116.457	198.481
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.411	75.717
esigibili oltre l'esercizio successivo	582.293	583.289
Totale crediti verso altri	657.704	659.006
Totale crediti	2.599.956	3.019.345
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.995.494	2.454.514
3) danaro e valori in cassa	26.705	17.707
Totale disponibilità liquide	2.022.199	2.472.221
Totale attivo circolante (C)	5.292.289	6.399.153
D) Ratei e risconti	104.263	8.892
Totale attivo	57.702.954	58.693.390
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	56.317	55.079
III - Riserve di rivalutazione	26.009.072	26.009.072

IV - Riserva legale	9.990.752	9.772.440
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.057.707	3.570.143
Varie altre riserve	1.759.826 (1)	1.759.800
Totale altre riserve	5.817.533	5.329.943
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	207.287	727.708
Totale patrimonio netto	42.080.961	41.894.242
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	163.355	156.763
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.319.771	14.022.824
Totale debiti verso soci per finanziamenti	13.319.771	14.022.824
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	105.502	135.567
esigibili oltre l'esercizio successivo	563.600	816.521
Totale debiti verso banche	669.102	952.088
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.174	4.918
Totale acconti	2.174	4.918
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	810.345	1.022.817
Totale debiti verso fornitori	810.345	1.022.817
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.552	44.279
Totale debiti tributari	37.552	44.279
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.142	6.259
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.142	6.259
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	131.693	128.425
esigibili oltre l'esercizio successivo	452.375	434.458
Totale altri debiti	584.068	562.883
Totale debiti	15.431.154	16.616.068
E) Ratei e risconti	4.221	3.054
Totale passivo	57.702.954	58.693.390

(1)

Varie altre riserve	30/06/2023	31/12/2022
Riserva indisponibile ammortamenti sospesi DL 104/20		1.538.773
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)	
Altre ...	1.759.829	221.027

Conto economico

	30-06-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.695.754	3.864.547
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(237.453)	(703.772)
5) altri ricavi e proventi		
altri	170.926	440.975
Totale altri ricavi e proventi	170.926	440.975
Totale valore della produzione	1.629.227	3.601.750
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.095	6.122
7) per servizi	1.056.667	2.081.065
8) per godimento di beni di terzi	230	287
9) per il personale		
a) salari e stipendi	99.556	152.421
b) oneri sociali	18.613	36.591
c) trattamento di fine rapporto	6.591	27.474
e) altri costi	3.371	6.821
Totale costi per il personale	128.131	223.307
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.475	3.085
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.953	71.030
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	80.060
Totale ammortamenti e svalutazioni	38.428	154.175
14) oneri diversi di gestione	101.970	249.123
Totale costi della produzione	1.329.521	2.714.079
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	299.706	887.671
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	159	-
Totale proventi da partecipazioni	159	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	-	128
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	128
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	5.844	4.322
Totale proventi diversi dai precedenti	5.844	4.322
Totale altri proventi finanziari	5.844	4.450
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	86.531	164.902
Totale interessi e altri oneri finanziari	86.531	164.902
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(80.528)	(160.452)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	8.382
Totale rivalutazioni	-	8.382
19) svalutazioni		

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	98
Totale svalutazioni	-	98
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	8.284
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	219.178	735.503
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.891	7.795
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.891	7.795
21) Utile (perdita) dell'esercizio	207.287	727.708

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	30-06-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	207.287	727.708
Imposte sul reddito	11.891	7.795
Interessi passivi/(attivi)	80.687	160.451
(Dividendi)	(159)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	299.706	895.954
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	6.592	27.474
Ammortamenti delle immobilizzazioni	38.428	74.115
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	96	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(8.284)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	45.116	93.305
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	344.822	989.259
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	237.453	703.772
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	336.063	584.633
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(212.472)	(28.883)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(95.371)	45.123
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.167	277
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	129.698	(85.004)
Totale variazioni del capitale circolante netto	396.538	1.219.918
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	741.360	2.209.177
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(80.687)	(160.451)
(Imposte sul reddito pagate)	(44.666)	(30.585)
Dividendi incassati	159	-
(Utilizzo dei fondi)	-	(48.004)
Totale altre rettifiche	(125.194)	(239.040)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	616.166	1.970.137
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(57.100)	(1.028.991)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.384)	(15.124)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(98)	(26.534)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(77.105)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(59.582)	(1.147.754)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(30.065)	(75.687)
(Rimborso finanziamenti)	(955.974)	(626.883)
Mezzi propri		

Aumento di capitale a pagamento	(20.568)	1.549
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	(11.657)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.006.607)	(712.678)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(450.023)	109.705
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.454.514	-
Danaro e valori in cassa	17.707	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.472.221	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.995.494	2.454.514
Danaro e valori in cassa	26.705	17.707
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.022.199	2.472.221

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 30-06-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente situazione contabile, sottoposta al Vostro esame, evidenzia un utile di periodo pari a Euro 207.287.

La situazione patrimoniale al 30/06/2023 è stata predisposta in funzione del progetto di fusione in corso di definizione con altre cooperative edilizie di primaria importanza nello scenario milanese. La stessa viene allegata al progetto di fusione che viene depositato presso il Registro delle Imprese ed è reso disponibile in visione ai soci presso la sede sociale.
Le altre cooperative interessate al progetto di unificazione sono Delta Ecopolis soc. coop., Coop. Edif. Ferruccio Degradi soc. coop. e Coop. Edif. Operaia Filippo Corridoni soc. arl.

Attività svolte

La nostra Cooperativa, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata ed agevolata a proprietà indivisa e a proprietà divisa, che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione, peraltro molto modeste, rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà mista.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Lo scorso esercizio e l'inizio dell'esercizio in corso sono ancora caratterizzati dall'instabilità politica ed economica derivante dal conflitto russo-ucraino in corso da più di un anno.
L'instabilità porta tra le altre cose a livelli inflazionistici elevati rispetto ad una sostanziale stabilità degli ultimi anni. Il tentativo di frenare l'inflazione da parte della Banca Europea porta ad una crescita dei tassi di interesse di riferimento, con evidente contraccolpo sul costo del denaro: l'aumento degli oneri finanziari, in particolare sui finanziamenti bancari, incide sensibilmente sulla redditività della Cooperativa.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione della situazione patrimoniale al 30/06/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE: per cui la situazione è stata predisposta seguendo i medesimi criteri adottati per la compilazione del Bilancio d'esercizio.

La situazione è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423.
I valori della situazione infrannuale al 30/06/2023 sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi o oneri diversi" di Conto Economico.
Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.
Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito al periodo al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.
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.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in base all'utilizzo atteso, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Terreni e aree edificabili	Non ammortizzato

Fabbricati a uso civile abitazione	Non ammortizzato
Fabbricati strumentali e commerciali	3%
Impianti generici	12%
Impianti specifici	15%
Attrezzature	20%
Mobili e macchine ufficio	10%
Macchine ufficio elettroniche	20%

Gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile. Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.
In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere applicata.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi (speciali, generali o di settore). Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.
L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Nel caso in cui il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico.
Le rimanenze delle unità immobiliari ultimate ed assegnate sono valutate al valore contrattuale stabilito nel compromesso di vendita.
Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari di assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio le rimanenze sono valutate al costo di acquisizione delle aree, eventualmente incrementate degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento.

L'intervento di Settimo Milanese- frazione villaggio Cavour in via San Martino, composto da n.2 unità immobiliari, è valutato in base ai valori previsti dalla convenzione in essere con il Comune di Settimo Milanese.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al prezzo di sottoscrizione e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento).
I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione incrementate di eventuali oneri accessori e svalutate per perdite durevoli di valore.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura del periodo non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data del 30/06/2023, 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.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.
La Società, essendo cooperativa a mutualità prevalente, gode dell'esenzione parziale dalle imposte dirette a norma dell'articolo 12 della L. 904/1977, pertanto l'accantonamento delle imposte a bilancio tiene conto di ciò.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Mutualità prevalente

La cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci, utenti di servizi e destinatari delle vendite, è iscritta nell'Albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile nella sezione a mutualità prevalente al numero A181756 categoria edilizia di abitazione.
Gli amministratori ed i sindaci della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c., evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nel periodo è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1.
La mutualità prevalente viene evidenziata nella parte finale della presente Nota Integrativa tra le “Altre informazioni” ai sensi dell'articolo 2513 del Codice civile.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
16.893	16.984	(91)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	16.984	16.984
Valore di bilancio	16.984	16.984
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	2.384	2.384
Ammortamento dell'esercizio	2.475	2.475
Totale variazioni	(91)	(91)
Valore di fine esercizio		
Costo	16.893	16.893
Valore di bilancio	16.893	16.893

Tra le immobilizzazioni immateriali è iscritto l'acconto per la revisione del piano dei conti e la creazione di una contabilità analitica omogenea nell'ottica della fusione delle 4 cooperative.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
51.554.625	51.533.477	21.148

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	26.755.107	336.674	295	233.584	27.325.660
Rivalutazioni	26.009.072	-	-	-	26.009.072

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.252.010	334.141	295	214.809	1.801.255
Valore di bilancio	51.512.169	2.533	-	18.775	51.533.477
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	57.100	-	-	-	57.100
Ammortamento dell'esercizio	32.940	449	-	2.565	35.953
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	(1)	-	(1)	(2)
Totale variazioni	24.160	(448)	-	(2.564)	21.148
Valore di fine esercizio					
Costo	26.812.207	336.675	295	233.584	27.382.761
Rivalutazioni	26.009.072	-	-	-	26.009.072
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.284.950	334.590	295	217.373	1.837.208
Valore di bilancio	51.536.329	2.085	-	16.211	51.554.625

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Immobili	Costo storico	Rivalutazione	Saldo 31/12 /2022	Incrementi al 30 /06/2023	Ammort. di periodo	Saldo 30/06 /2023
Box "Parcheggio Di Vittorio" Del Popolo	139.440		139.440	15.295	-	154.735
Alloggi ristrutturati - Bando Regionale	820.916		820.916	32.610	-	853.526
Immobili Civili	23.454.687	26.009.072	49.463.759	9.195	-	49.472.954
Immobili ad uso commerciale	2.340.064		2.340.064	-	-	2.340.064
Ammortamento Box "Parcheggio Di Vittorio	- 32.068		- 32.068	-	- 795	- 32.863
Ammortamento Immobili Strumentali	-1.219.942		- 1.219.942	-	- 32.145	- 1.252.087
TOTALE	**25.503.097**	**26.009.072**	**51.512.169**	**57.100**	**- 32.940**	**51.536.329**

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali al 30/06/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.
Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	26.009.072	26.009.072
Totale	**26.009.072**	**26.009.072**

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
734.884	734.884	

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.000	91.748	106.748	638.614
Svalutazioni	-	10.478	10.478	-
Valore di bilancio	15.000	81.270	96.270	638.614
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	98	98	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	98	98	-
Valore di fine esercizio				
Costo	15.000	91.748	106.748	638.614
Svalutazioni	-	10.478	10.478	-
Valore di bilancio	15.000	81.270	96.270	638.614

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Consorzio Libera Unione Mutualistica	Milano	12245130963	60.000	60.000	15.000	25,00%	15.000
Totale							15.000

LIBERA UNIONE MUTUALISTICA
In data 14/01/2022, con atto del notaio Valsecchi rep.6040/4702, è stato costituito il consorzio Libera Unione Mutualistica. I soci fondatori sono Delta Ecopolis, Coop. Edif. Ferruccio Degradi, Coop. Edif. Operaia Filippo Corridoni e Coop. di Abitanti Settimo Milanese, 4 delle principali cooperative di abitanti milanesi.
Il primo anno di gestione si è concentrato sulla programmazione di attività comuni. La prima attività congiunta riguarda lo sviluppo di un sistema di controllo di gestione omogeneo che possa essere replicato in tutte le cooperative che ne facciano richiesta, in modo da poter avere reportistica confrontabile tra le varie strutture ed una gestione unificata dei processi: per raggiungere tale obiettivo si è deliberato di procedere ad una revisione dei piani dei conti di contabilità generale e analitica.
Alla fine dell'esercizio 2022 è stato inoltre presentato un progetto per implementare un piano di comunicazione comune.
Data la natura del Consorzio il risultato economico dell'esercizio è sempre pari a zero.
La quota sottoscritta dalla Cooperativa Corridoni è pari a Euro 15.000, corrispondenti ad un quarto del capitale sociale.
La collaborazione tra le 4 Cooperative attraverso tale Consorzio ha posto le basi per il processo di unificazione.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
638.614	638.614	

I titoli sono rappresentati dal valore attuale di una polizza Unipol a capitalizzazione garantita.
Nessun titolo immobilizzato ha subito cambiamento di destinazione.

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	81.270
Altri titoli	638.614

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Nuova Coopservizi	1.500
Cooperfidi	3.250
Confircoop	1.033
Fincircoli	310
Coop Lombardia	1.944
CCFS	24.343
GM Gestione Multiservice	44.892
Coop Consumatori Vighignolo	93
Unipol	2.085
Altre partecipazioni minori	1.820
Totale	81.270

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

Descrizione	Valore contabile
Polizza Unipol a capitalizzazione garantita	638.614
Totale	638.614

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
670.134	907.587	(237.453)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Rimanenze di prodotti finiti
Con prodotti finiti si intendono le unità immobiliari, acquistate o realizzate, destinate alla vendita. Le unità immobiliari assegnate con contratto di prenotazione firmato dal socio assegnatario/acquirente, in attesa di rogito, sono valorizzate al prezzo di assegnazione. Le unità immobiliari ancora da assegnare sono valorizzate al minore tra il costo di acquisto o realizzazione ed il valore di mercato presunto.

Le unità abitative valorizzate a rimanenza sono costituite da 2 unità immobiliari in zona “villaggio” Cavour a Settimo Milanese e da 1 appartamento residuo a Cornaredo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	907.587	(237.453)	670.134
Totale rimanenze	907.587	(237.453)	670.134

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.599.956	3.019.345	(419.389)

Variazioni e scadenza dei 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	2.161.858	(336.063)	1.825.795	757.081	1.068.714
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	198.481	(82.024)	116.457	116.457	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	659.006	(1.302)	657.704	75.411	582.293
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.019.345	(419.389)	2.599.956	948.949	1.651.007

I crediti verso clienti sono così costituiti:

Descrizione	Saldo 30/06/2023	Saldo 31/12/2022	Variazione
Clienti per fatture emesse	1.168.016	1.130.885	37.131
Recuperi manut. Straordinarie	188.736	228.791	- 40.055
Fatture da emettere	33.864	44.256	- 10.392
Altri crediti vs clienti	1.522	2.605	- 1.084
Fondo svalutazione crediti	- 635.057	- 635.057	-
totale entro l'esercizio	**757.081**	**771.480**	**- 14.399**
Recuperi manut. Straordinarie	352.177	352.177	-
Patti futura vendita	902.162	1.341.056	- 438.894
Effetti attivi	6.586	6.586	-
Fondo svalutazione crediti	- 192.211	- 309.441	117.230
totale oltre l'esercizio	**1.068.714**	**1.390.378**	**- 336.062**
TOTALE CLIENTI	**1.825.795**	**2.161.858**	**- 657.726**

I crediti tributari al 30/06/2023 comprendono gli acconti per imposte sull'esercizio 2022: gli stessi sono stati compensati a luglio con i relativi debiti.

Descrizione	Saldo 30/06/2022	Saldo 31/12/2022	Variazione
Crediti IVA	37.194	163.884	- 126.690
Acconti / crediti IRES	32.513	32.513	-
Acconti / crediti IRAP	2.083	2.083	-
Ritenute alla fonte	44.666	-	44.666
TOTALE CREDITI TRIBUTARI	**116.457**	**198.481**	**- 82.025**

I crediti verso altri, pari a Euro 657.704, sono così costituiti:

Descrizione	Saldo 30/06/2022	Saldo 31/12/2022	Variazione
Crediti verso fornitori	75.096	75.365	- 269
Altri crediti (entro l'esercizio)	315	352	- 37
totale entro l'esercizio	**75.411**	**75.717**	**- 306**
Depositi cauzionali su utenze	37.611	37.556	55
Acconti a Settimo Borgo	1.056.669	1.056.669	-
Fondo svalutazione acconti	- 527.371	- 527.371	-
Altri crediti (oltre l'esercizio)	15.384	16.434	- 1.050
totale oltre l'esercizio	**582.293**	**583.289**	**- 995**
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	**657.705**	**659.006**	**- 2.296**

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 30/06/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.825.795	1.825.795
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	116.457	116.457
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	657.704	657.704
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.599.956	2.599.956

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante appositi fondi svalutazione crediti che hanno subito movimentazioni nel corso del primo semestre 2023.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione altri crediti	Totale
Saldo al 31/12/2022		1.471.869	1.471.869
Utilizzo nell'esercizio		117.230	117.230
Accantonamento di periodo			
Saldo al 30/06/2023		**1.354.639**	**1.354.639**

Disponibilità liquide

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.022.199	2.472.221	(450.022)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.454.514	(459.020)	1.995.494

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	17.707	8.998	26.705
Totale disponibilità liquide	2.472.221	(450.022)	2.022.199

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
104.263	8.892	95.371

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono, al 30/06/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	2.625	(2.625)	-
Risconti attivi	6.267	97.996	104.263
Totale ratei e risconti attivi	8.892	95.371	104.263

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Assicurazioni	58.140
Spese condominiali	30.250
Tassa passi carrai	722
Contratti manutenzione	5.508
Contratti consulenza	2.462
Contributi associativi	6.000
Noleggi attrezzature	1.181
	104.263

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
42.080.961	41.894.242	186.719

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	55.079	1.403	165		56.317
Riserve di rivalutazione	26.009.072	-	-		26.009.072
Riserva legale	9.772.440	218.312	-		9.990.752
Altre riserve					
Riserva straordinaria	3.570.143	487.564	-		4.057.707
Varie altre riserve	1.759.800	29	3		1.759.826
Totale altre riserve	5.329.943	487.593	3		5.817.533
Utile (perdita) dell'esercizio	727.708	-	727.708	207.287	207.287
Totale patrimonio netto	41.894.242	707.308	727.876	207.287	42.080.961

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)
Altre riserve	1.759.829
Totale	1.759.826

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	56.317	B
Riserve di rivalutazione	26.009.072	A,B
Riserva legale	9.990.752	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	4.057.707	A,B,D
Varie altre riserve	1.759.826	
Totale altre riserve	5.817.533	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Totale	41.873.674	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)	
Altre ...	1.759.829	A,B,D
Totale	1.759.826	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	53.530	9.653.188	31.072.418	397.506	41.176.642
Variazioni					
- Incrementi	2.053	119.252	278.522		399.827
- Decrementi	504		11.925	397.506	409.935
Risultato dell'esercizio precedente				727.708	727.708
Alla chiusura dell'esercizio precedente	55.079	9.772.440	31.339.015	727.708	41.894.242
Variazioni					
- Incrementi	1.403	218.312	487.593		707.308
- Decrementi	165		3	727.708	727.876
Risultato dell'esercizio corrente				207.287	207.287
Alla chiusura dell'esercizio corrente	56.317	9.990.752	31.826.605	207.287	42.080.961

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione.

Riserve	Valore
Ris. riv.monet.ex L. 11.02.52 n. 74	10.257.980
Ris. riv.monet.ex L. 02.12.75 n. 576	139.344
Ris. riv.monet.ex L. 19.03.83 n. 72	99.276
Ris.riv. ex D.L. 185/2008	15.512.470
	26.009.072

Tutte le riserve della Cooperativa sono indivisibili e non distribuibili ai soci.

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
23.263	23.263	

Si riferisce ad un fondo rischi per eventuali vizi di costruzione degli alloggi di via Di Vittorio 43.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
163.355	156.763	6.592

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	156.763
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	6.592
Totale variazioni	6.592
Valore di fine esercizio	163.355

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/06/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
15.431.154	16.616.068	(1.184.914)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	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	14.022.824	(703.053)	13.319.771	13.319.771	-	-
Debiti verso banche	952.088	(282.986)	669.102	105.502	563.600	103.968
Acconti	4.918	(2.744)	2.174	2.174	-	-
Debiti verso fornitori	1.022.817	(212.472)	810.345	810.345	-	-
Debiti tributari	44.279	(6.727)	37.552	37.552	-	-

	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 istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.259	1.883	8.142	8.142	-	-
Altri debiti	562.883	21.185	584.068	131.693	452.375	-
Totale debiti	16.616.068	(1.184.914)	15.431.154	14.415.179	1.015.975	103.968

Debiti verso soci per finanziamenti
Il saldo del Prestito Sociale al 30/06/2023 è pari a Euro 13.319.771, comprensivo degli interessi maturati nel corso del primo semestre.
La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.
L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante “Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche” è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.
La legge e la Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il prestito sociale, canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari e all'indebitamento con intermediari bancari.
Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.
Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.
Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia. Il rapporto è determinato tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa al netto del risultato di periodo.

	Descrizione	30/06/2023
A	Valore del prestito sociale	13.319.771
B	Patrimonio netto di riferimento	41.873.676
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,3181

Nel corso del primo semestre 2023 il Prestito Sociale ha subito la seguente movimentazione:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	14.022.824
Versamenti del periodo	474.581
Interessi capitalizzati	46.290
Prelievi	1.223.924
Saldo al 30/06/2023	13.319.771

I Debiti verso Banche ammontano a Euro 669.102 e sono relativi a mutui ipotecari che la cooperativa ha acceso presso gli istituiti di credito: sono assistiti da garanzia reale sugli immobili sociali.

Banca e n. mutuo	Stabile ipotecato	Importo residuo al 30/06/2023	Rate entro 12 mesi	Rate oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
UGF n. 375842	Via Libertà 72	359.207	50.041	309.166	75.300
UBI n. 135745	Intervento San Martino	309.895	55.461	254.434	28.668
TOTALE		**669.102**	**105.502**	**563.600**	**103.968**

I Debiti verso fornitori ammontano a Euro 810.345 con un decremento di Euro 212.473 rispetto al 31/12/2022.

Comprendono fatture da ricevere al 30/06/2023 per Euro 469.575, principalmente per quote residue di appalti su interventi ultimati.

La voce "Debiti tributari" accoglie anche le passività per imposte stimate al 30/06/2023. La voce ammonta a Euro 37.552 e risulta così composta:

Descrizione	Saldo 30/06/2023	Saldo 31/12/2022	Variazioni
Ritenute dipendenti e collaboratori	9.676	9.651	24
Ritenute interessi su prestito sociale	15.985	33.172	- 17.187
Imposta sostitutiva tfr	-	1.456	- 1.456
Debito per IRES	8.961	-	8.961
Debito per IRAP	2.930	-	2.930
Totale	**37.552**	**44.279**	**- 6.728**

I Debiti verso Altri ammontano a Euro 584.068, di cui Euro 452.375 con scadenza oltre i 12 mesi: tra i debiti a lungo termine sono iscritti i depositi cauzionali versati dai soci assegnatari in godimento e dai locatari sui relativi contratti di affitto.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 30/06/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	13.319.771	13.319.771
Debiti verso banche	669.102	669.102
Acconti	2.174	2.174
Debiti verso fornitori	810.345	810.345
Debiti tributari	37.552	37.552
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.142	8.142
Altri debiti	584.068	584.068
Debiti	15.431.154	15.431.154

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	13.319.771	13.319.771
Debiti verso banche	669.102	669.102	-	669.102
Acconti	-	-	2.174	2.174
Debiti verso fornitori	-	-	810.345	810.345
Debiti tributari	-	-	37.552	37.552
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	8.142	8.142
Altri debiti	-	-	584.068	584.068

Totale debiti	669.102	669.102	14.762.052	15.431.154

I mutui ipotecari sono assistiti dalle seguenti garanzie reali sugli immobili della Cooperativa.

Ipoteche	
Via Libertà 72	2.000.000
Intervento San Martino	3.308.792
TOTALE	**5.308.792**

Ratei e risconti passivi

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.221	3.054	1.167

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	3.054	(3.054)	-
Risconti passivi	-	4.221	4.221
Totale ratei e risconti passivi	3.054	1.167	4.221

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Contributi	4.221
	4.221

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 30/06/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Nonostante ai fini della documentazione da allegare al progetto di fusione si specifichi che deve essere predisposta una "situazione patrimoniale", sembra comunque pacifico che, oltre allo Stato Patrimoniale debba essere predisposto anche il Conto Economico: il Conto Economico rappresenta infatti il solo documento in grado di illustrare il risultato di periodo evidenziato nel Patrimonio Netto al 30/06/2023.

Valore della produzione

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.629.227	3.601.750	(1.972.523)

Descrizione	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.695.754	3.864.547	(2.168.793)
Variazioni rimanenze prodotti	(237.453)	(703.772)	466.319
Altri ricavi e proventi	170.926	440.975	(270.049)
Totale	**1.629.227**	**3.601.750**	**(1.972.523)**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	241.548	721.312	(479.764)
Vendite e prestazioni a soci	1.454.206	3.143.235	(1.689.029)
Totale	**1.695.754**	**3.864.547**	**(2.168.793)**

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	233.002
Prestazioni di servizi	837.246
Canoni assegnazioni in godimento e locazioni	625.506
Totale	1.695.754

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.695.754
Totale	1.695.754

La società ha iscritti ricavi di incidenza straordinaria pari a Euro 5.603. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.329.521	2.714.079	(1.384.558)

Descrizione	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.095	6.122	(2.027)
Servizi	1.056.667	2.081.065	(1.024.398)
Godimento di beni di terzi	230	287	(57)
Salari e stipendi	99.556	152.421	(52.865)
Oneri sociali	18.613	36.591	(17.978)
Trattamento di fine rapporto	6.591	27.474	(20.883)
Altri costi del personale	3.371	6.821	(3.450)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.475	3.085	(610)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	35.953	71.030	(35.077)
Svalutazioni crediti attivo circolante		80.060	(80.060)
Oneri diversi di gestione	101.970	249.123	(147.153)
Totale	**1.329.521**	**2.714.079**	**(1.384.558)**

La società ha iscritti costi di incidenza straordinaria pari a Euro 1.064. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(80.528)	(160.452)	79.924

Descrizione	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Da partecipazione	159		159
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		128	(128)
Proventi diversi dai precedenti	5.844	4.322	1.522
(Interessi e altri oneri finanziari)	(86.531)	(164.902)	78.371
Totale	**(80.528)**	**(160.452)**	**79.924**

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi	159
	159

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	159
Totale	159

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	23.121
Altri	63.410
Totale	86.531

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari		6.614	6.614
Interessi fornitori		856	856
Interessi medio credito		13.184	13.184
Sconti o oneri finanziari		3.323	3.323
Interessi su finanziamenti	62.554		62.554
Totale	**62.554**	**23.977**	**86.531**

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	5.844	5.844
Totale	5.844	5.844

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
	8.284	(8.284)

Rivalutazioni

Descrizione	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Di immobilizzazioni finanziarie		8.382	(8.382)
Totale		**8.382**	**(8.382)**

Svalutazioni

Descrizione	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Di immobilizzazioni finanziarie		98	(98)
Totale		**98**	**(98)**

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Sopravvenienze attive	5.603
Totale	5.603

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Sopravvenienze passive	1.064
Totale	1.064

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

Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
11.891	7.795	4.096

Imposte	Saldo al 30/06/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	11.891	7.795	4.096
IRES	8.961	1.499	7.462
IRAP	2.930	6.297	(3.367)
Totale	**11.891**	**7.795**	**4.096**

Sono state stimate le imposte di competenza del primo semestre 2023, sulla base delle aliquote e della normativa vigenti.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.
Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	30/06/2023	31/12/2022	Variazioni
Impiegati	5	4	1
Totale	**5**	**4**	**1**

	Numero medio
Impiegati	5
Totale Dipendenti	5

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

	Sindaci
Compensi	11.160

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza del primo semestre 2023 per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.450
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.450

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è composto da 3.156 quote. Il Capitale Sociale della Cooperativa ammonta a Euro 29.641 (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società, aventi natura commerciale sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..
Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinati totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.
Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

ANNO	TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
2022	3.864.546	100%	3.143.235	81,34%	721.311	18,66%
2023	1.695.754	100%	1.454.205	85,76%	241.549	14,24%

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono stati ricevuti i seguenti contributi da pubbliche amministrazioni:
Contributo comunale per abbattimento barriere architettoniche, Euro 5.276;
Contributo regionale per ristrutturazione 24 alloggi, Euro 691.231.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si evidenzia un risultato di periodo pari a Euro 207.287.

Pur non essendo richiesto specificatamente dalla norma sulle fusioni, la presente nota integrativa è redatta secondo il formato XBRL, per garantire la comparabilità dei dati e dei commenti rispetto al Bilancio chiuso al 31/12/2022 approvato dall'Assemblea dei soci.

La presente situazione contabile è quindi composta da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico di periodo.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Sergio Aldo Vigano'

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

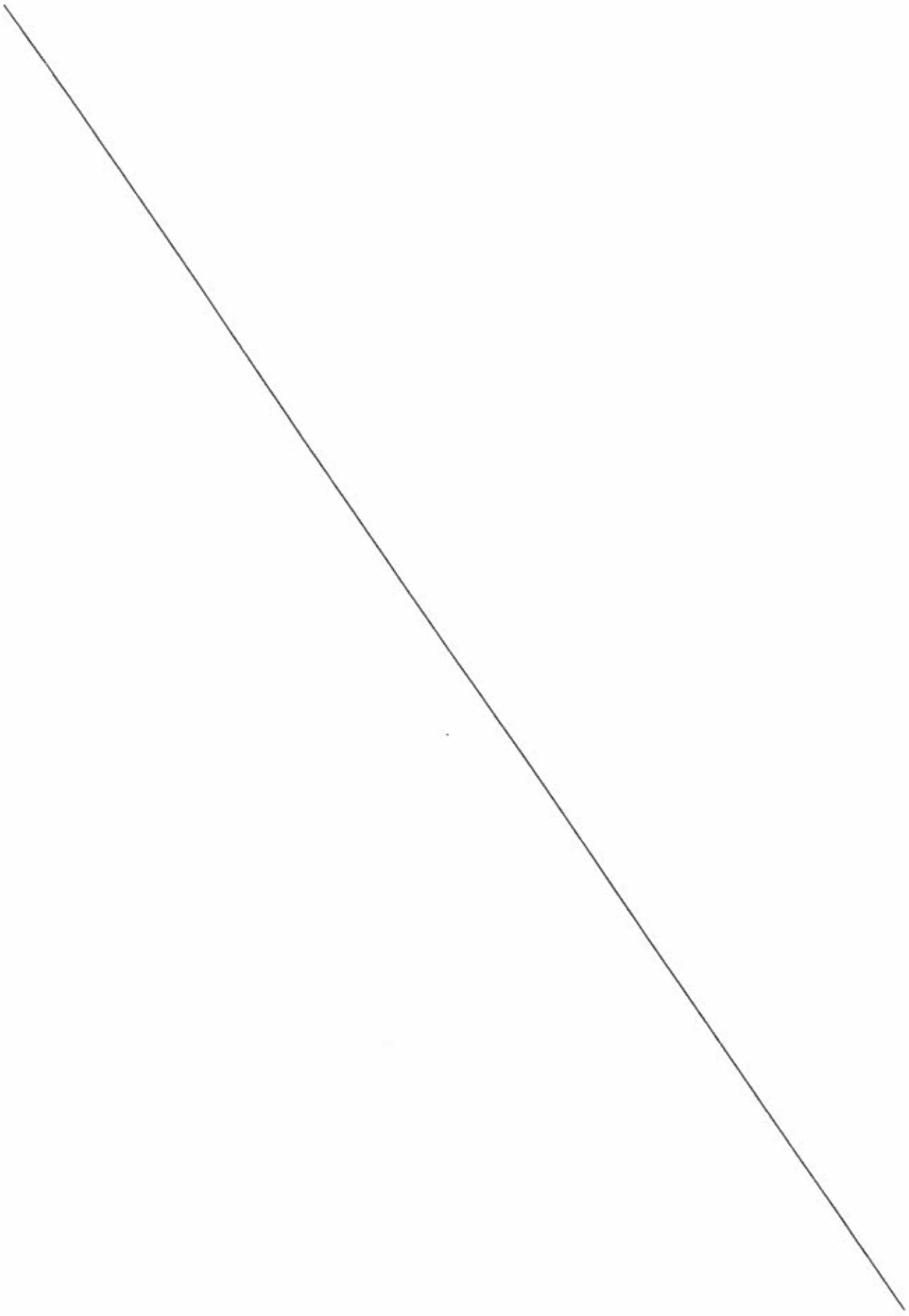
ALLEGATO 4 – STATUTO SOCIETA' LUM – LIBERA UNIONE MUTUALISTICA – SOCIETA' COOPERATIVA

ALLEGATO A)

STATUTO

(con proposta di modifica)

LUM – Libera Unione Mutualistica – Società Cooperativa
Sede in Via G. Natta n. 19 20151 Milano
Cod. Fiscale Nr.Reg.Imp. 09730850964
Iscritta al Registro delle Imprese di Milano
Nr. R.E.A. 2110475 – Iscrizione Albo Cooperative n. C11948



STATUTO SOCIALE

TITOLO I

DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA

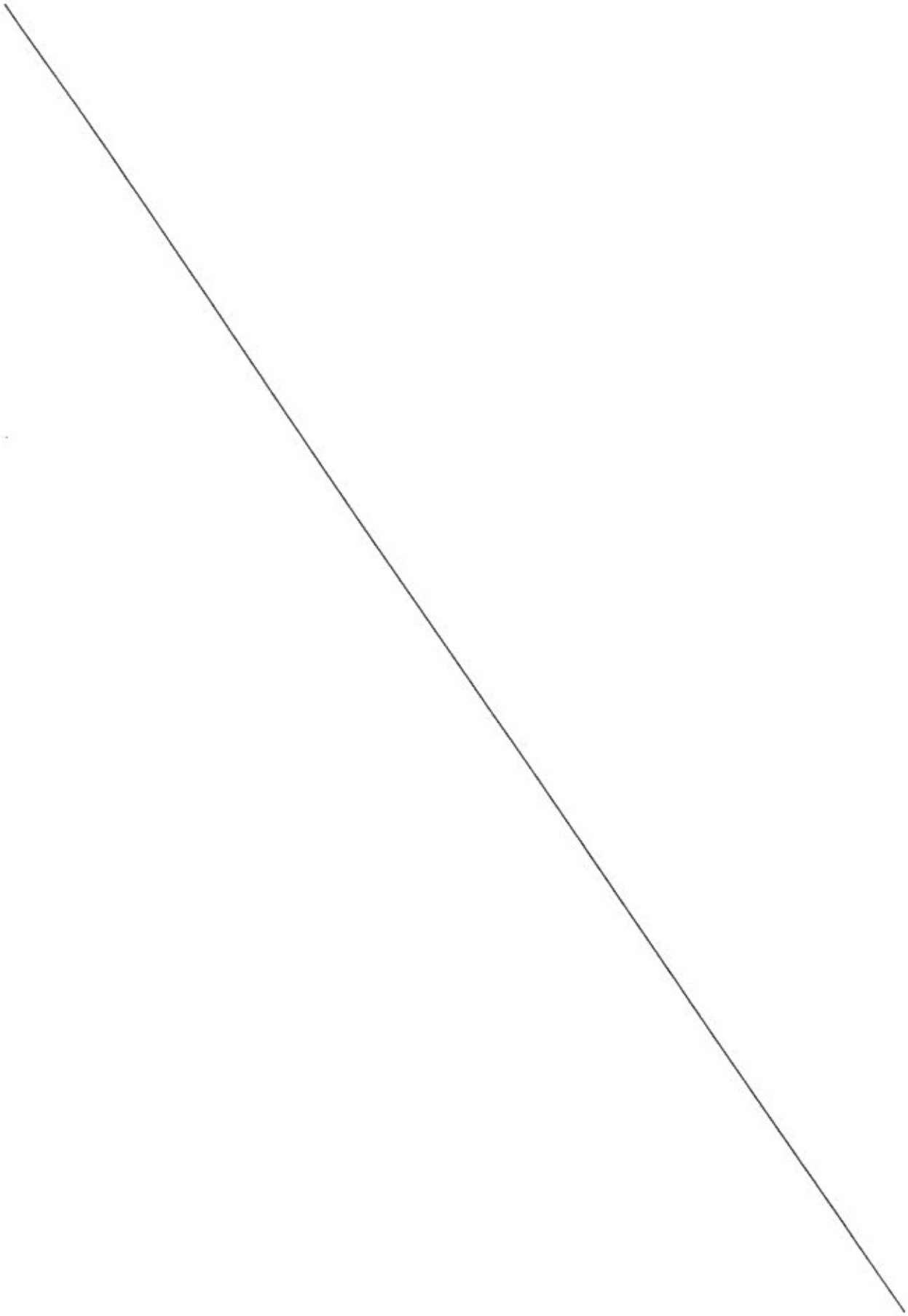
Articolo 1) — Denominazione.

1.2 E' costituita una Società Cooperativa denominata:

"LUM – Libera Unione Mutualistica – Società Cooperativa"

Articolo 2) — Sede sociale.

2.1 La Cooperativa ha sede nel Comune di Milano all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese.



2.2 Essa potrà istituire sedi secondarie, rappresentanze, filiali, succursali, agenzie, uffici di rappresentanza, sia in Italia sia all'estero, con semplice decisione degli Amministratori.

Articolo 3) — Domicilio dei Soci.

3.1 Il domicilio dei Soci, per tutto quanto concerne i loro rapporti con la Cooperativa, si intende eletto, a tutti gli effetti di legge, nel luogo indicato nel libro dei soci.

Articolo 4) — Durata – Adesioni.

4.1 La durata della Cooperativa è stabilita fino al giorno 31 dicembre 2100 salvo proroghe o anticipato scioglimento.

4.2 La Cooperativa, previa delibera del Consiglio di Amministrazione, potrà aderire, ad associazioni di imprese e di tutela e rappresentanza delle società cooperative.

TITOLO II

OGGETTO SOCIALE E REGIME DELLA MUTUALITA'

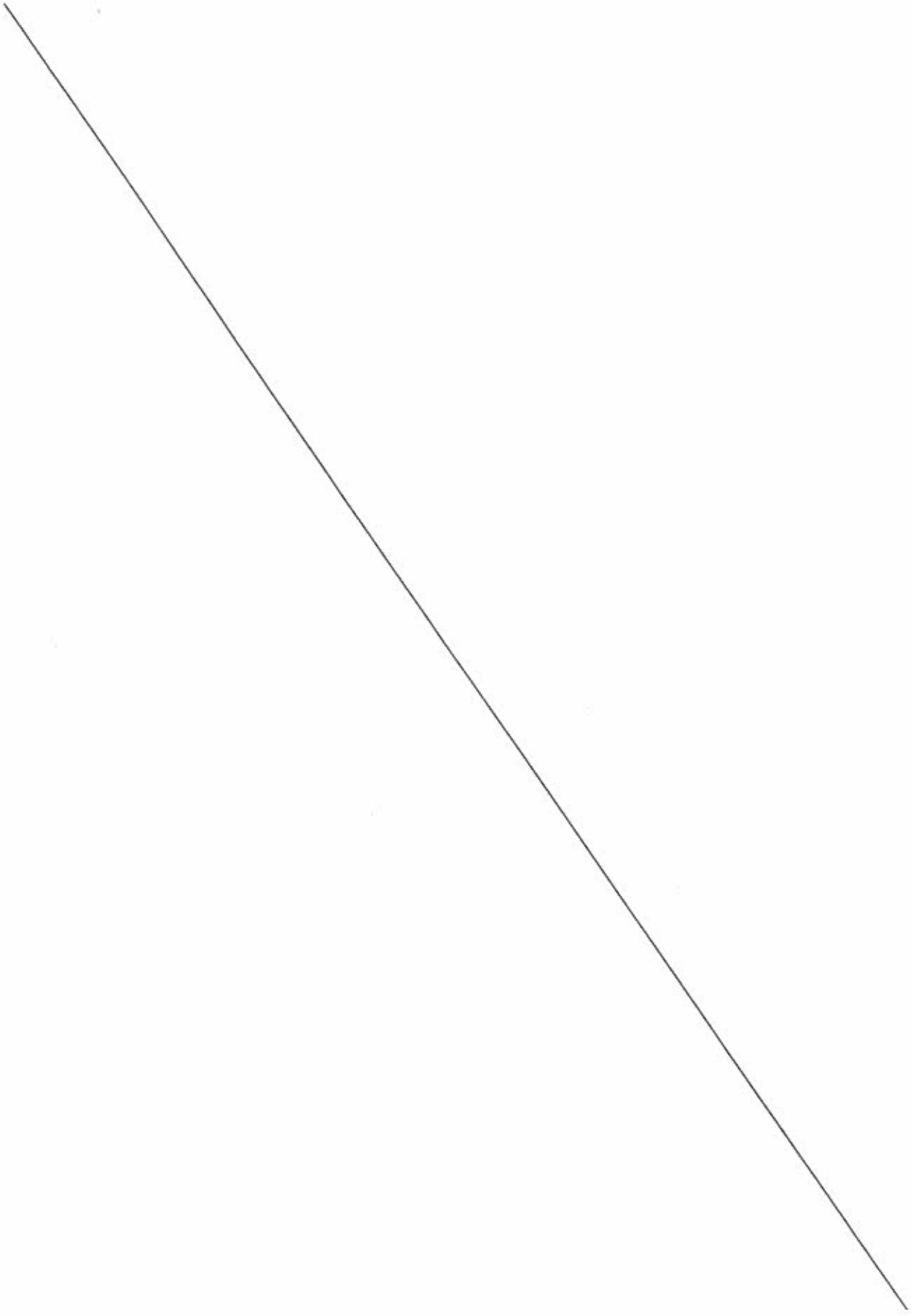
Articolo 5) — Scopo mutualistico.

5.1 La Cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di lucro e di speculazione privata ed ha per scopo il soddisfacimento dei bisogni espressi dai propri Soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, attraverso la massima valorizzazione delle risorse economiche e umane, che gli stessi Soci possono rendere disponibili alla Società, nel rispetto del principio di parità di trattamento conformemente alle previsioni statutarie e regolamentari della Società. È parte integrante dello scopo mutualistico della Società la sua apertura alla adesione di tutte le persone che abbiano uguali bisogni e condividano gli stessi principi mutualistici.

5.2 La Cooperativa può svolgere la propria attività caratteristica anche con terzi non Soci.

Articolo 6) — Oggetto sociale.

6.1 La Cooperativa, con scopo mutualistico e senza finalità speculative, ha per oggetto la realizzazione, l'acquisto ed il recupero di immobili da assegnare in proprietà, in godimento, ovvero in locazione o con altre forme contrattuali ai propri Soci, nonché la gestione del patrimonio immobiliare proprio e, in via accessoria o strumentale, la realizzazione di strutture e servizi, anche di interesse collettivo, che possano favorire l'integrazione sociale degli stessi Soci e quant'altro è connesso direttamente o indirettamente all'oggetto sociale.



6.2 Per la realizzazione delle finalità che ne costituiscono l'oggetto sociale, la Cooperativa può sottoscrivere tutti i contratti o atti, compiere tutte le operazioni di natura immobiliare, mobiliare e finanziaria ed avvalersi di tutti gli strumenti, rapporti ed apporti previsti o ammessi dalle disposizioni vigenti.

In particolare, si precisa che tra le attività strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale sono da ritenersi in ogni caso comprese, a titolo esemplificativo:

a) l'acquisto anche a mezzo di permute, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, di aree, e l'eventuale alienazione delle stesse; la costituzione, l'acquisto o la cessione di diritti reali; l'acquisto, la demolizione, la ristrutturazione e l'alienazione di fabbricati e porzioni di fabbricato;

b) l'effettuazione di interventi di manutenzione, recupero e ricostruzione di immobili, sia in economia che mediante appalto ad imprese di costruzione, anche acquistando direttamente i materiali, i componenti e gli impianti necessari per la loro realizzazione e manutenzione o recupero;

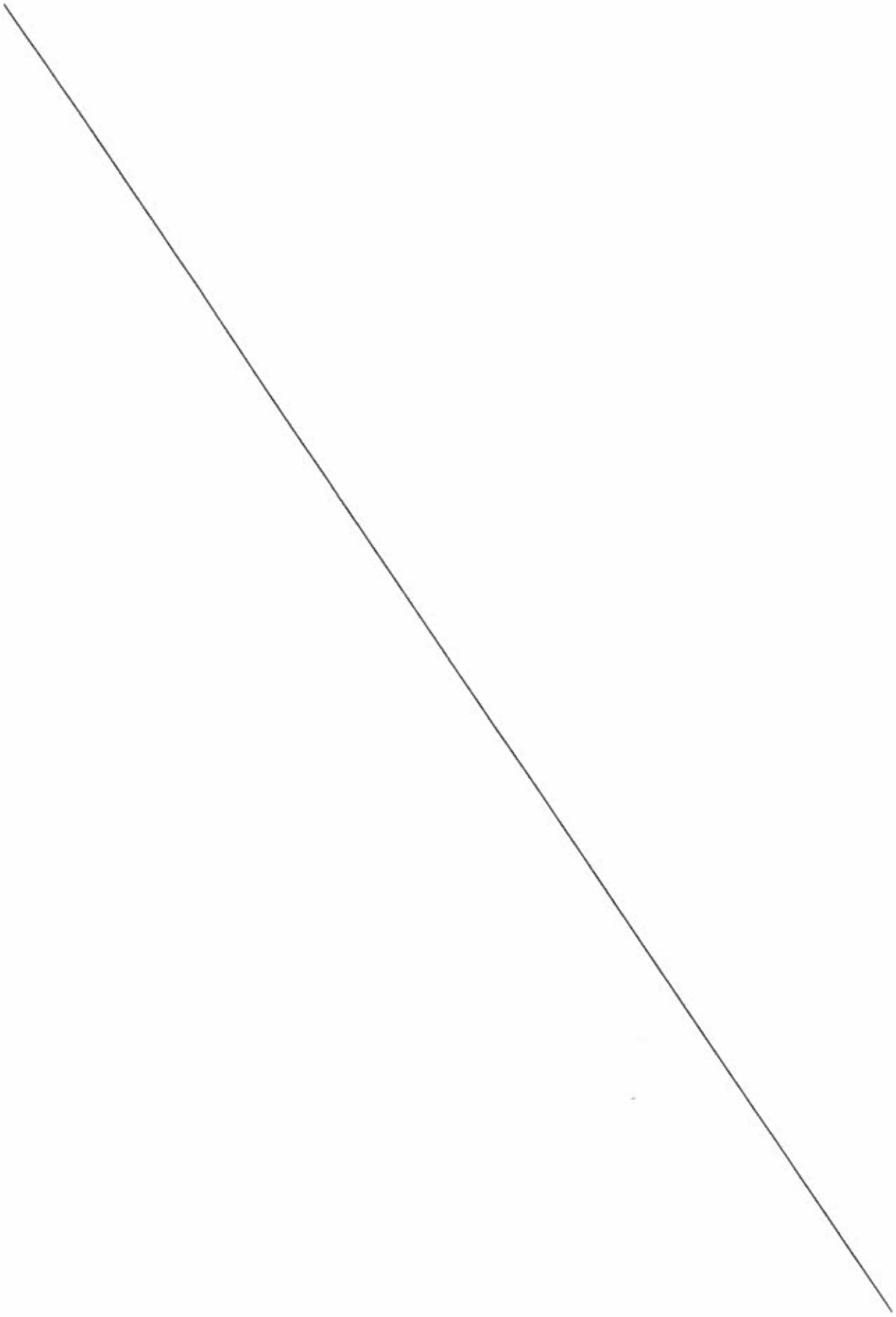
c) l'assegnazione, la concessione in locazione o mediante l'impiego di tutte le forme contrattuali ritenute utili, ai Soci e ai terzi di unità immobiliari della Cooperativa;

d) l'eventuale assegnazione in proprietà di alloggi già assegnati con le modalità di cui al comma precedente è proposta ai medesimi Soci. Nel caso in cui essi Soci non intendessero procedere all'assegnazione in proprietà degli alloggi, continueranno a valere i patti dei contratti in essere.

e) la prestazione di servizi ai Soci ai fini dell'assistenza nell'uso e nella gestione, anche condominiale, delle abitazioni e relative pertinenze;

f) la stipula di contratti di mutuo e finanziamento, anche agevolati, con o senza garanzie, e di ogni altro contratto od operazione bancaria e finanziaria finalizzati al conseguimento dell'oggetto sociale, compresi, a titolo meramente esemplificativo, l'apertura di conti correnti, l'assunzione di affidamenti bancari e l'emissione di cambiali;

g) la richiesta e l'utilizzo di qualsiasi agevolazione, in particolare nel settore dell'edilizia residenziale e non;



h) la raccolta di prestiti dai Soci destinati al conseguimento dell'oggetto sociale;

i) la stipula di contratti di assicurazione nell'interesse della Cooperativa;

j) la concessione e l'ottenimento di avvalli, fideiussioni, garanzie reali e personali nell'interesse della Cooperativa, purché relativi ad operazioni finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale;

k) aderire a consorzi, anche senza la costituzione di un'organizzazione con attività esterna, con altre società ed enti;

l) quale attività strumentale e non prevalente, l'assunzione di partecipazioni in:

- società per azioni e società a responsabilità limitata,

- società cooperative e consorzi di cooperative (anche promuovendone la costituzione), che svolgano attività utili per il conseguimento dell'oggetto sociale;

m) la partecipazione ai gruppi cooperativi paritetici previsti dalla normativa vigente, la creazione con i terzi appositi contratti di "Rete", se utile al miglior conseguimento dell'oggetto sociale.

TITOLO III

SOCI COOPERATORI – RAPPORTI MUTUALISTICI E RAPPORTI SOCIALI

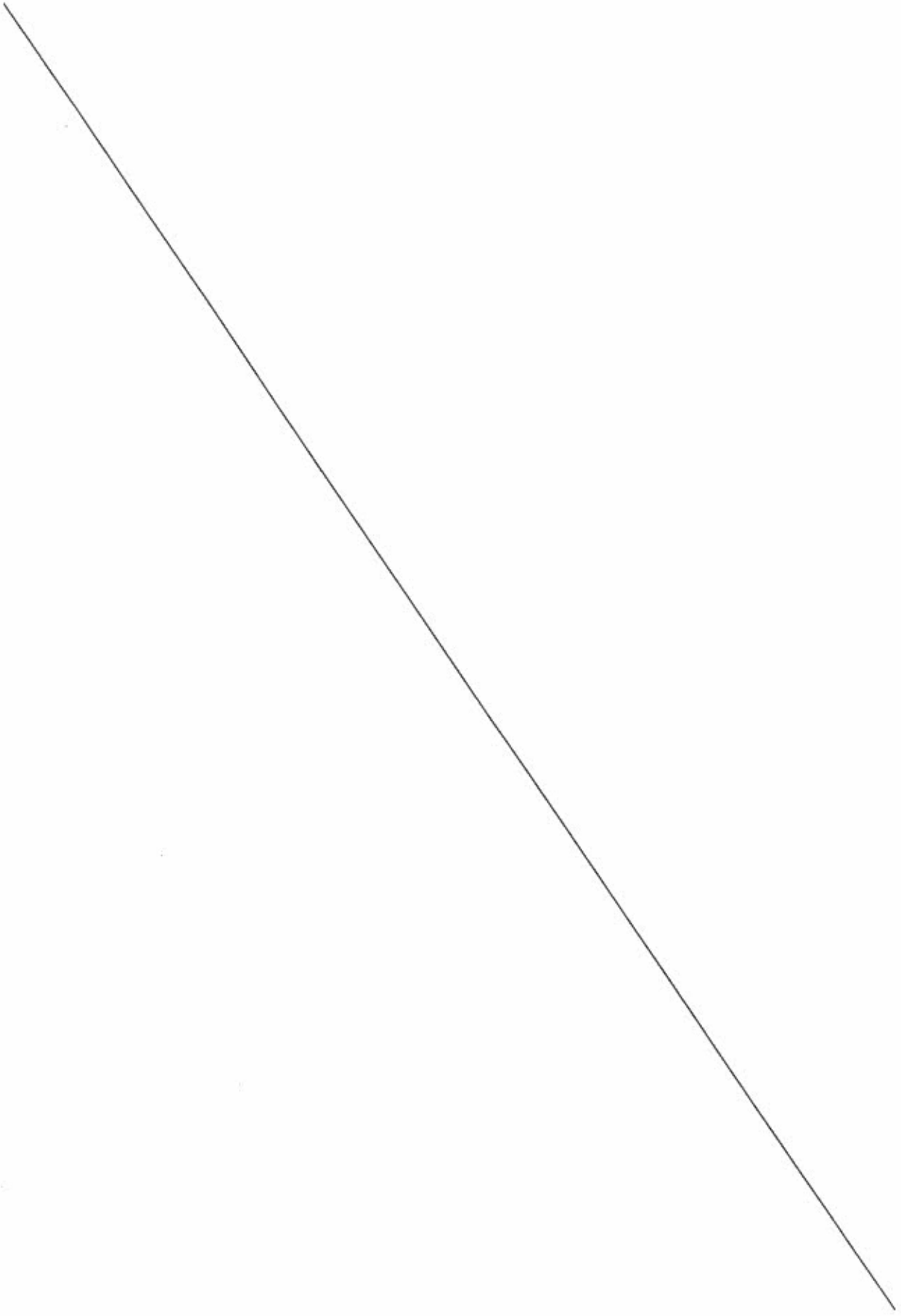
Articolo 7) — Numero e requisiti dei Soci cooperatori.

7.1 Il numero dei Soci cooperatori non può essere inferiore al minimo previsto dalla legge o per l'iscrizione all'albo nazionale delle cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

7.2 La responsabilità di ogni socio è limitata al capitale sociale sottoscritto.

7.3 Possono essere Soci le persone fisiche e persone giuridiche, che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Cooperativa e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Cooperativa.

7.4 I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Cooperativa si avvale non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di Socio, ma unicamente per beneficiare delle attività e servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.



Articolo 8) — Domanda di Ammissione dei Soci.

8.1. Chi desidera divenire Socio deve presentare domanda scritta alla Cooperativa, inviata per raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, nella quale siano riportati, se persona fisica:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, professione, composizione del nucleo familiare, codice fiscale e, se diverso dal domicilio, il luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Cooperativa;

b) valore della partecipazione che intende sottoscrivere entro i limiti previsti dal Codice Civile;

c) dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo Statuto ed i Regolamenti e le deliberazioni regolarmente adottate dagli organi della Cooperativa e di non svolgere attività effettivamente in concorrenza.

8.2Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegate la fotocopia del documento d'identità e il codice fiscale.

8.3Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nei commi precedenti, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale, e devono essere allegati:

a) la visura camerale;

b) i documenti richiesti dalla Cooperativa;

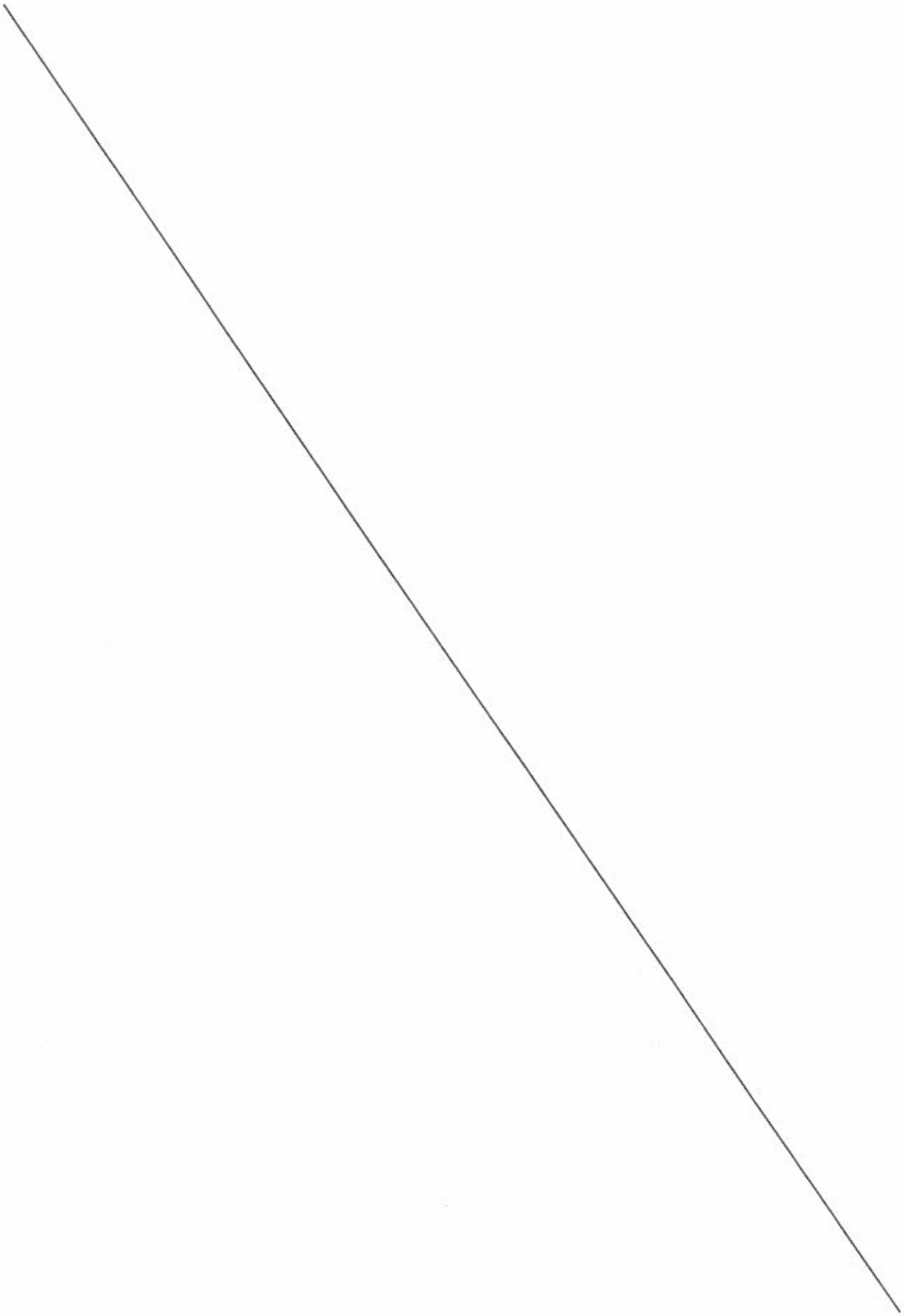
c) l'indicazione del valore della partecipazione che intende sottoscrivere.

Articolo 9) — Procedura di Ammissione.

9.1 Il Consiglio di Amministrazione, entro sessanta giorni dal suo ricevimento, delibera sulla domanda di ammissione e stabilisce le modalità e i termini per il versamento del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo.

9.2 La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli Amministratori nel libro dei Soci dopo che il nuovo Socio abbia effettuato il versamento del capitale sottoscritto.

9.3 In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio di Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso, l'aspirante Socio può, entro sessanta giorni dalla



comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei Soci in occasione della sua prima successiva convocazione.

9.4 Nel caso di deliberazione difforme da quella del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'Assemblea con deliberazione da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea stessa.

9.5 Gli Amministratori illustrano nella relazione di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte

con riguardo all'ammissione di nuovi Soci.

Articolo 10) — Diritti dei Soci.

10.1 I Soci hanno i diritti previsti dalla legge.

10.2 I diritti di cui all'art. 2545-bis c.c. non spettano al Socio in mora per la mancata esecuzione dei conferimenti, o inadempiente rispetto alle obbligazioni, anche mutualistiche, contratte con la Cooperativa.

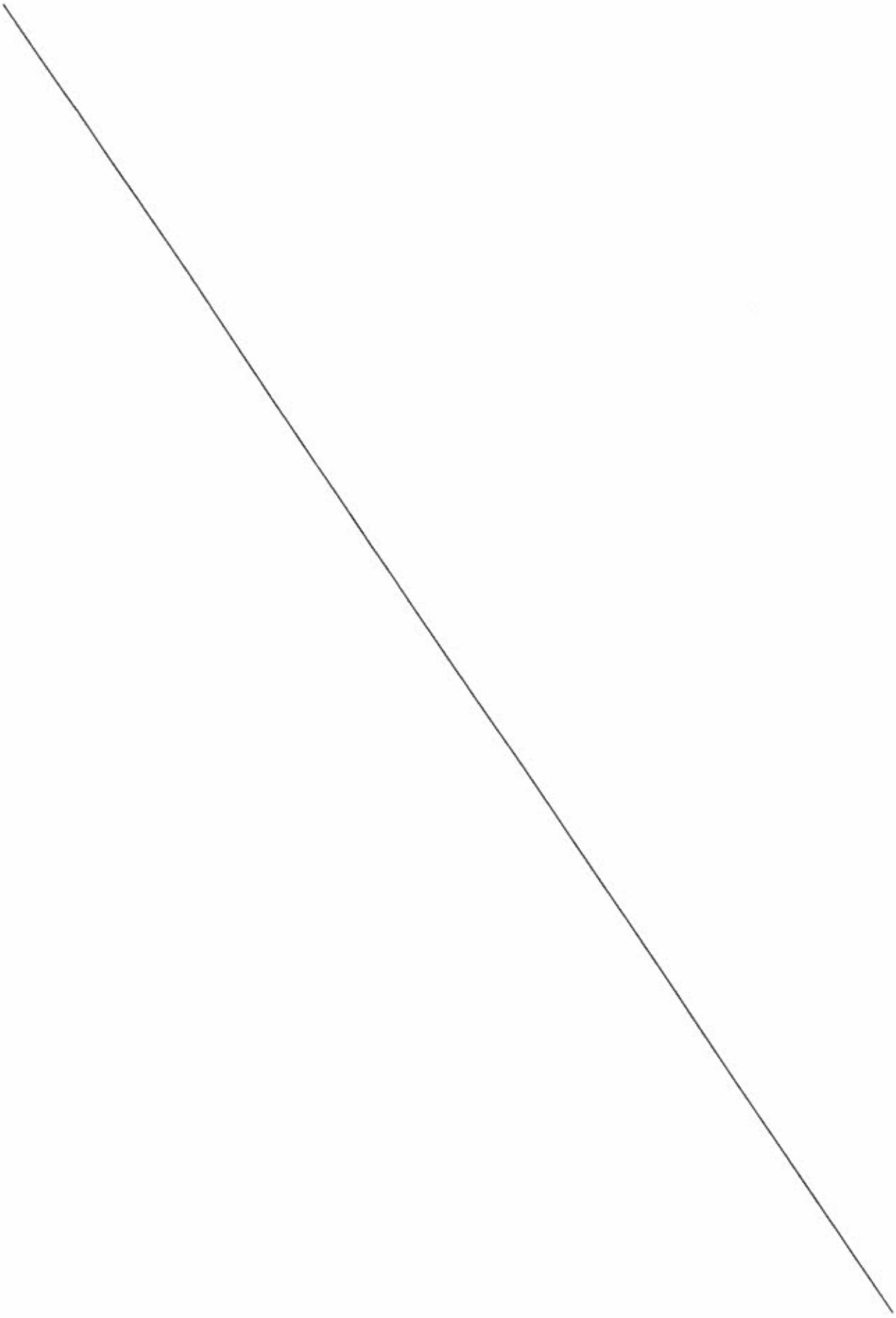
Articolo 11) — Obblighi dei Soci.

11.1 Il Socio, all'atto dell'ammissione alla Cooperativa, deve:

a) versare l'ammontare della partecipazione sociale sottoscritta;
b) versare il sovrapprezzo, nella misura eventualmente stabilita dall'Assemblea su proposta del Consiglio di Amministrazione ed indicata nella comunicazione di ammissione;
c) versare una somma a titolo di tassa di ammissione nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione.

11.2 Il Socio è tenuto:

a) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente adottate dagli Organi sociali;
b) al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai beni e servizi ricevuti;
c) al versamento dell'eventuale contributo annuo delle spese non riconducibili alla gestione degli immobili, nella misura deliberata dagli Amministratori per la copertura delle spese amministrative della Cooperativa;
d) a contribuire al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale;



e) a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Cooperativa;

f) a comunicare mediante lettera raccomandata A/R ovvero qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare prova dell'avvenuto ricevimento, gli eventuali cambiamenti del proprio domicilio e/o del luogo presso il quale devono essere inviate le comunicazioni della Cooperativa;

g) a produrre alla Cooperativa documenti e certificazioni dalla stessa richiesti per la verifica in qualsiasi momento dei requisiti previsti per il mantenimento della qualifica di Socio.

11.3 La qualità di Socio si perde per recesso, esclusione dalla Cooperativa e per morte.

Articolo 12) — Recesso del Socio.

12.1 Il recesso del Socio è consentito:

a) nei casi previsti dalla legge;

b) al Socio che non sia in grado di contribuire al raggiungimento dello scopo sociale, anche in via temporanea;

c) al Socio che abbia perduto i requisiti per l'ammissione.

12.2 E' vietato in ogni caso il recesso parziale.

12.3 La relativa dichiarazione va fatta per iscritto e comunicata con raccomandata a/r o a mano all'Organo amministrativo che deve esaminarla entro giorni sessanta dal relativo ricevimento, comunicandone, nei sessanta giorni successivi, e sempre con raccomandata a/r o a mano, al

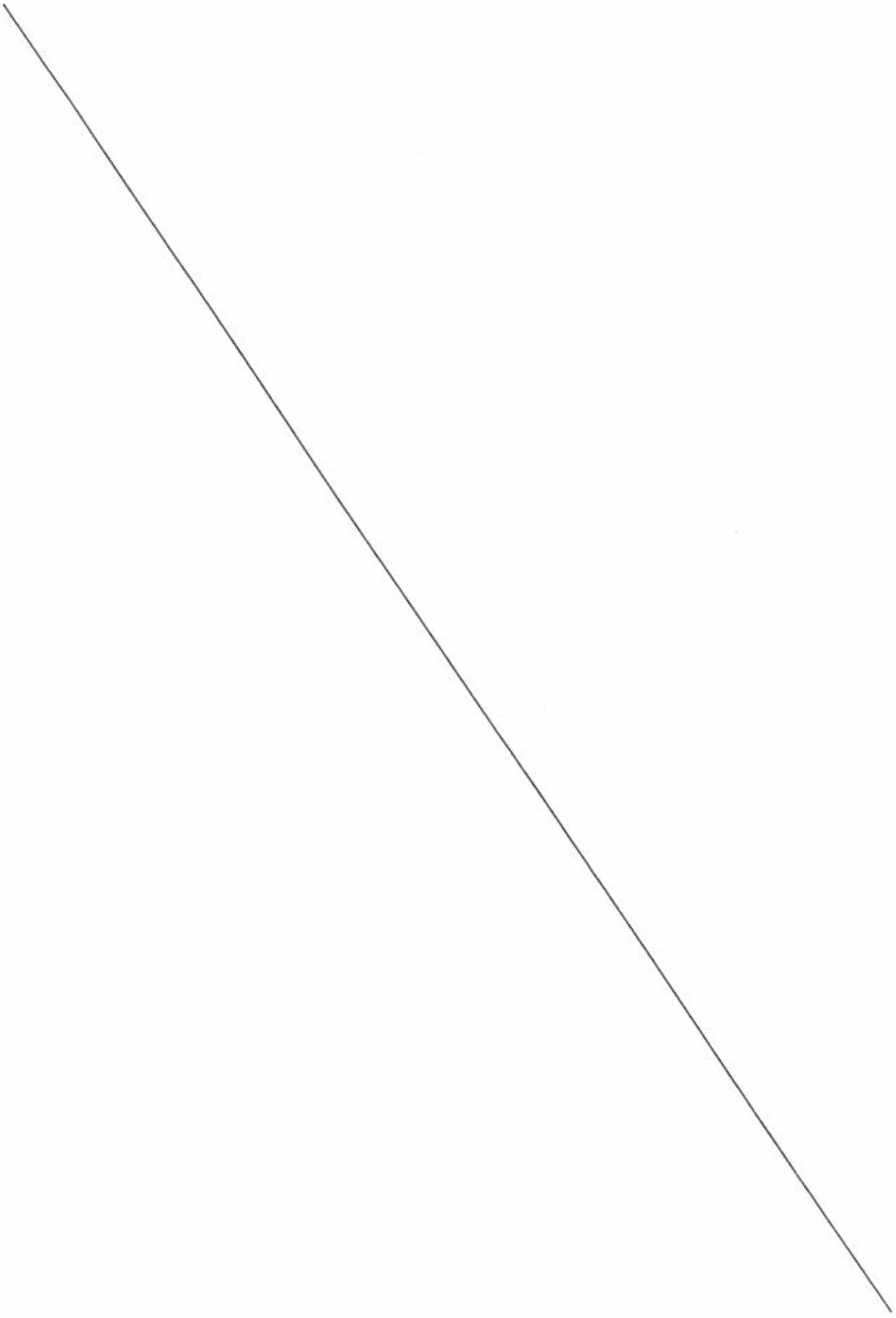
Socio il provvedimento di accoglimento o di rigetto. In quest'ultimo caso il Socio nei sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione può proporre opposizione in Tribunale.

12.4 I rapporti mutualistici col Socio receduto si risolvono con la chiusura dell'esercizio successivo a quello in cui il recesso è stato comunicato, oppure contestualmente allo scioglimento del rapporto sociale, e cioè con la comunicazione del provvedimento che accoglie la domanda. Tale decisione è rimessa all'Organo amministrativo.

12.5 Il Socio receduto ha diritto alla liquidazione della quota sociale.

Articolo 13) — Esclusione del Socio.

13.1 L'esclusione del Socio è deliberata dall'Organo amministrativo:



a) per mancanza o perdita dei requisiti previsti per la partecipazione alla Cooperativa;

b) nel caso in cui, previa intimazione da parte degli Amministratori, non esegua, in tutto o in parte, il versamento della partecipazione sottoscritta o non adempia alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della Cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte nel versamento degli importi dovuti;

c) per gravi inadempienze delle obbligazioni che derivino dalla legge, dal contratto sociale, dal regolamento, o dal rapporto mutualistico;

d) arrechi, in qualunque modo, gravi danni materiali alla Cooperativa o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale e in caso di assegnazione in godimento dell'alloggio non lo occupi o lo ceda in uso ad altri;

e) in caso di prolungata irreperibilità del Socio con il quale non intercorrono scambi mutualistici, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di deliberare l'esclusione del Socio al quale non è stato possibile recapitare per almeno tre volte la corrispondenza o quando, benché regolarmente convocato, non si presenti, senza giustificato motivo, a chiarire la propria posizione;

f) nei casi di cui all'art. 2286 cod. civ.

13.2 La relativa delibera va comunicata con raccomandata a/r o a mano al Socio che, nei sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione può proporre opposizione in Tribunale.

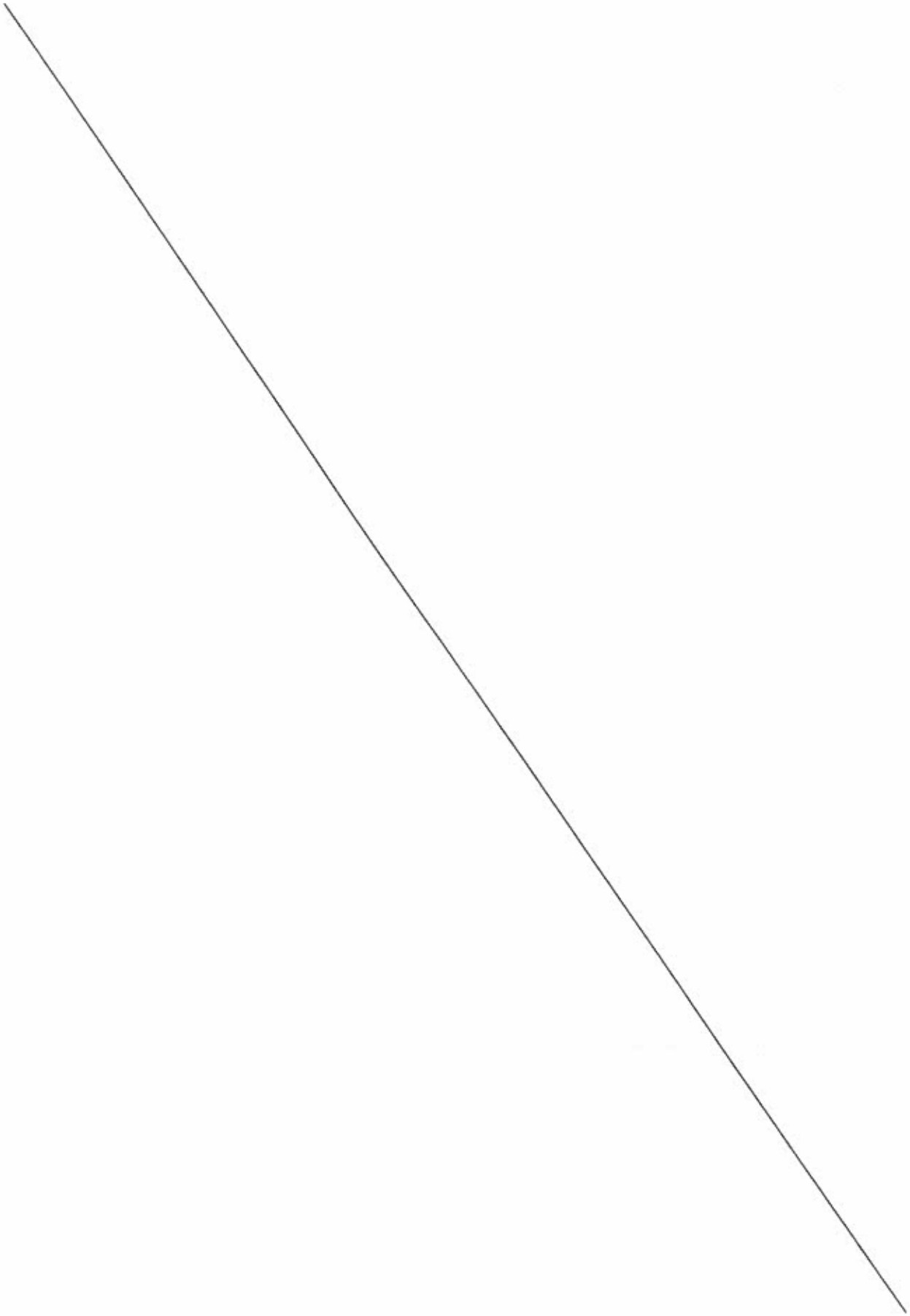
13.3 L'esclusione produce effetto dal momento dell'assunzione del relativo provvedimento.

13.4 Lo scioglimento del rapporto sociale determina contestualmente la risoluzione dei rapporti

mutualistici pendenti.

Articolo 14) — Morte del Socio.

14.1 Ove chiamati all'eredità, al Socio deceduto si possono sostituire nella qualità di Socio, conservandone l'anzianità di adesione alla Cooperativa, gli eredi, purché in possesso dei requisiti richiesti per l'adesione.



14.2 Nel caso di pluralità dei suindicati eredi, i medesimi devono indicare, con atto autenticato da notaio, quello che tra di essi, dotato dei requisiti richiesti, subentrerà nel rapporto sociale, con rinuncia da parte degli altri.
In assenza di sostituzione nel rapporto sociale, gli eredi, con le modalità sopra indicate, hanno in ogni caso diritto alla liquidazione della quota.

14.3 La sostituzione del Socio deceduto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Cooperativa o sia stato avviato il procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del Socio defunto nei confronti della Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione degli stessi, per capitale, interessi ed eventuali spese. Sulla richiesta di sostituzione decidono gli Amministratori ai sensi dell'articolo 9 del presente statuto.

14.4 Le modalità di successione al Socio deceduto assegnatario sono disciplinate da apposito regolamento di assegnazione alloggi.

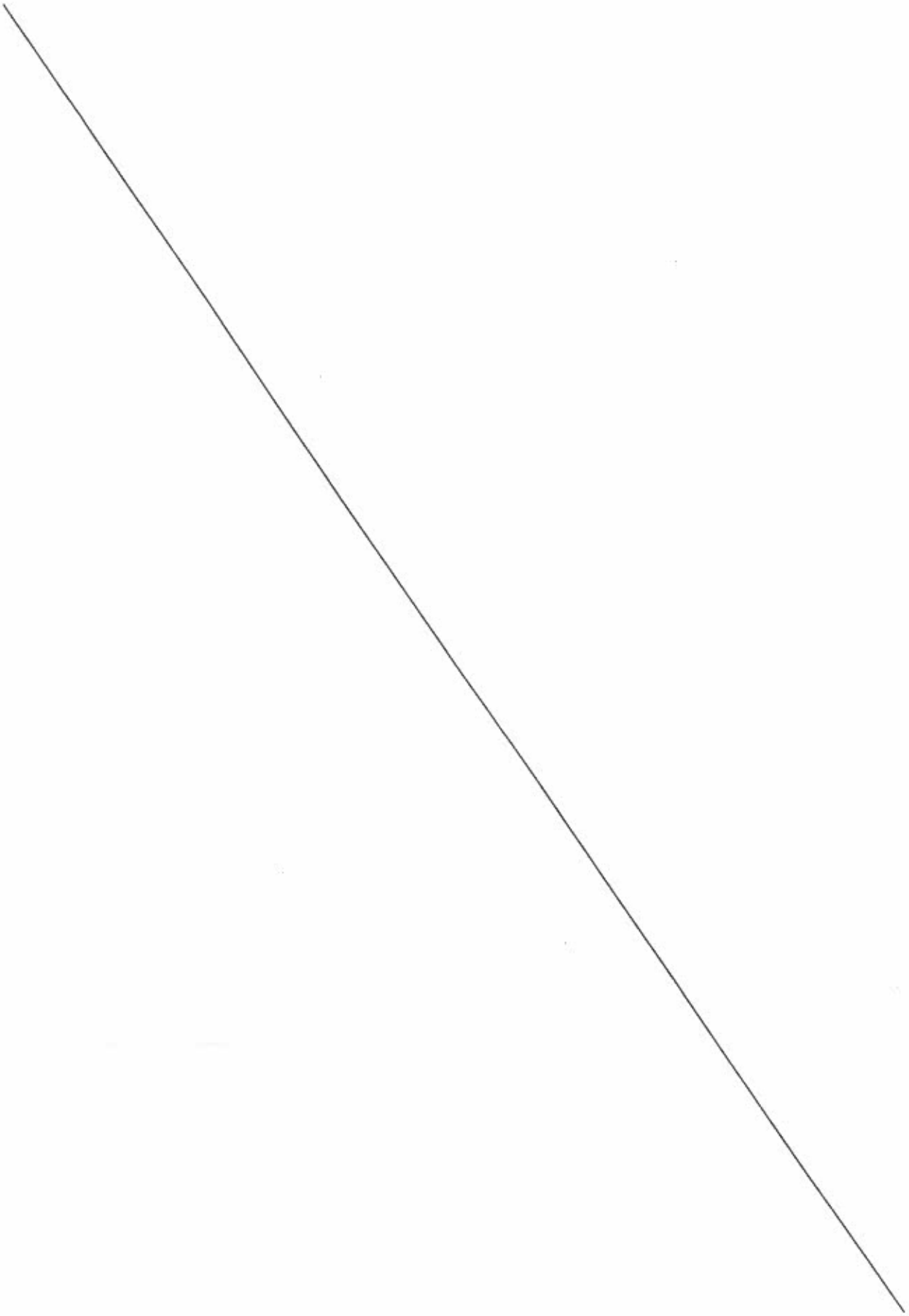
14.5 Il certificato di morte del Socio deceduto, la documentazione dalla quale risulti la esistenza delle persone che possono sostituirlo ai sensi dei commi precedenti, che deve rispettare le
modalità richieste per l'ammissione a Socio devono essere inviati alla Cooperativa, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per consegna diretta con ritiro della relativa ricevuta, entro sei mesi dalla data del decesso. Trascorso inutilmente tale termine, la quota del Socio deceduto è liquidata ai sensi del presente Statuto ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il Socio deceduto e la Cooperativa sono risolti.

Articolo 15) – Liquidazione della partecipazione sociale.

15.1 Il Socio receduto, o escluso, ovvero gli eredi o i legatari del Socio defunto hanno diritto alla liquidazione della quota sociale ai sensi di legge, ad esclusione delle somme versate a titolo di sovrapprezzo.

15.2 Il relativo pagamento sarà effettuato dalla Cooperativa entro sei mesi dall'approvazione del bilancio, salvo quanto previsto al successivo comma 4.

15.3 Sulle somme liquidate, la Cooperativa ha diritto di rivalersi per i crediti scaduti nei confronti del Socio receduto, escluso o deceduto e relativi interessi e spese.



15.4 Il diritto alla liquidazione si prescrive decorsi cinque anni dall'approvazione del bilancio dell'esercizio in cui si è verificata o è divenuta efficace la causa di scioglimento del singolo rapporto sociale. Ed il relativo valore è devoluto a riserva legale.

TITOLO IV

QUOTE DEI SOCI – STRUMENTI FINANZIARI - PRESTITI

Articolo 16) – La partecipazione sociale.

16.1 Le partecipazioni sociali dei Soci cooperatori sono rappresentate da quote, delle quali la Cooperativa rilascia ai Soci apposita ricevuta attestante il valore delle stesse.

16.2 Il valore della partecipazione di ciascun Socio cooperatore non può essere inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo previsto dal Codice Civile.

16.3 Le quote non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute a terzi o a Soci.

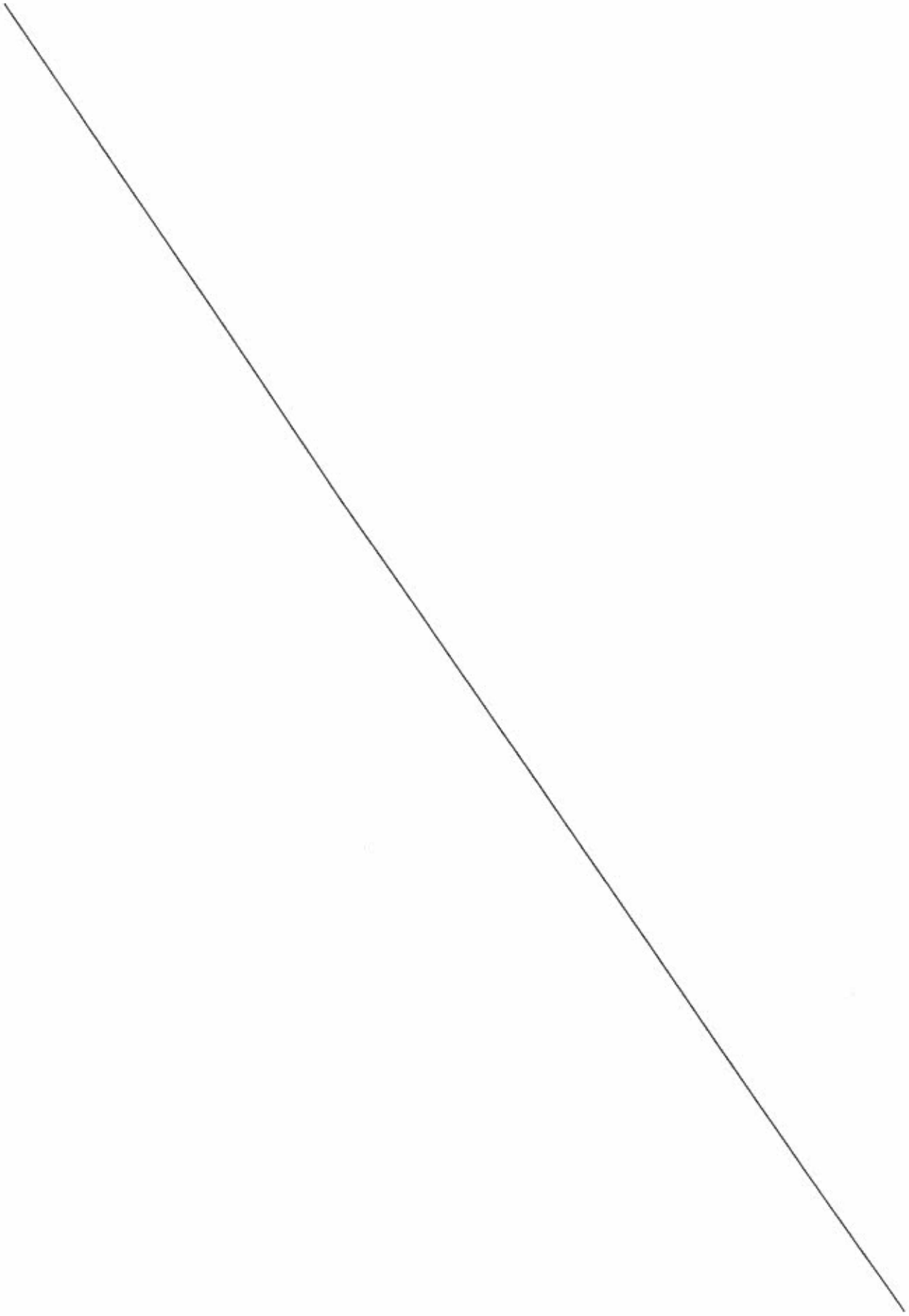
Articolo 17) — Strumenti finanziari.

17.1 E' consentito alla Cooperativa emettere strumenti finanziari partecipativi e non partecipativi, destinati ai Soci cooperatori o a terzi, anche con durata limitata.

17.2 L'emissione degli strumenti finanziari deve essere deliberata dall'Assemblea straordinaria la quale delega il Consiglio di Amministrazione ad emanare un Regolamento apposito di emissione, e stabilisce nel rispetto dei limiti di legge:

a) l'importo complessivo dell'emissione;
b) i diritti patrimoniali di partecipazione agli utili e gli eventuali privilegi attribuiti ai titoli, nonché per i titoli partecipativi l'esercizio di diritti amministrativi;
c) l'eventuale diritto d'opzione dei Soci cooperatori;
d) l'eventuale fissazione di un sovrapprezzo per gli strumenti finanziari destinati a Soci non cooperatori.

17.3 Qualora vengano emessi strumenti finanziari non partecipativi con regolamento approvato dalla stessa Assemblea straordinaria, sono stabiliti:



- l'importo complessivo dell'emissione, il numero dei titoli emessi ed il relativo valore nominale unitario;
- le modalità di circolazione;
- i criteri di determinazione del rendimento e le modalità di corresponsione degli interessi;
- il termine di scadenza e le modalità di rimborso.

Articolo 18) —Modalità di voto degli strumenti finanziari.

18.1 I voti complessivamente attribuiti ai Soci finanziatori portatori di strumenti finanziari partecipativi non devono superare il terzo dei voti spettanti all'insieme dei Soci presenti o rappresentati in ciascuna Assemblea. Qualora per qualunque motivo, si superi tale limite, si opererà una riduzione proporzionale dei voti esprimibili da ogni Socio finanziatore il cui voto potrà avere un valore frazionario anche inferiore all'unità.

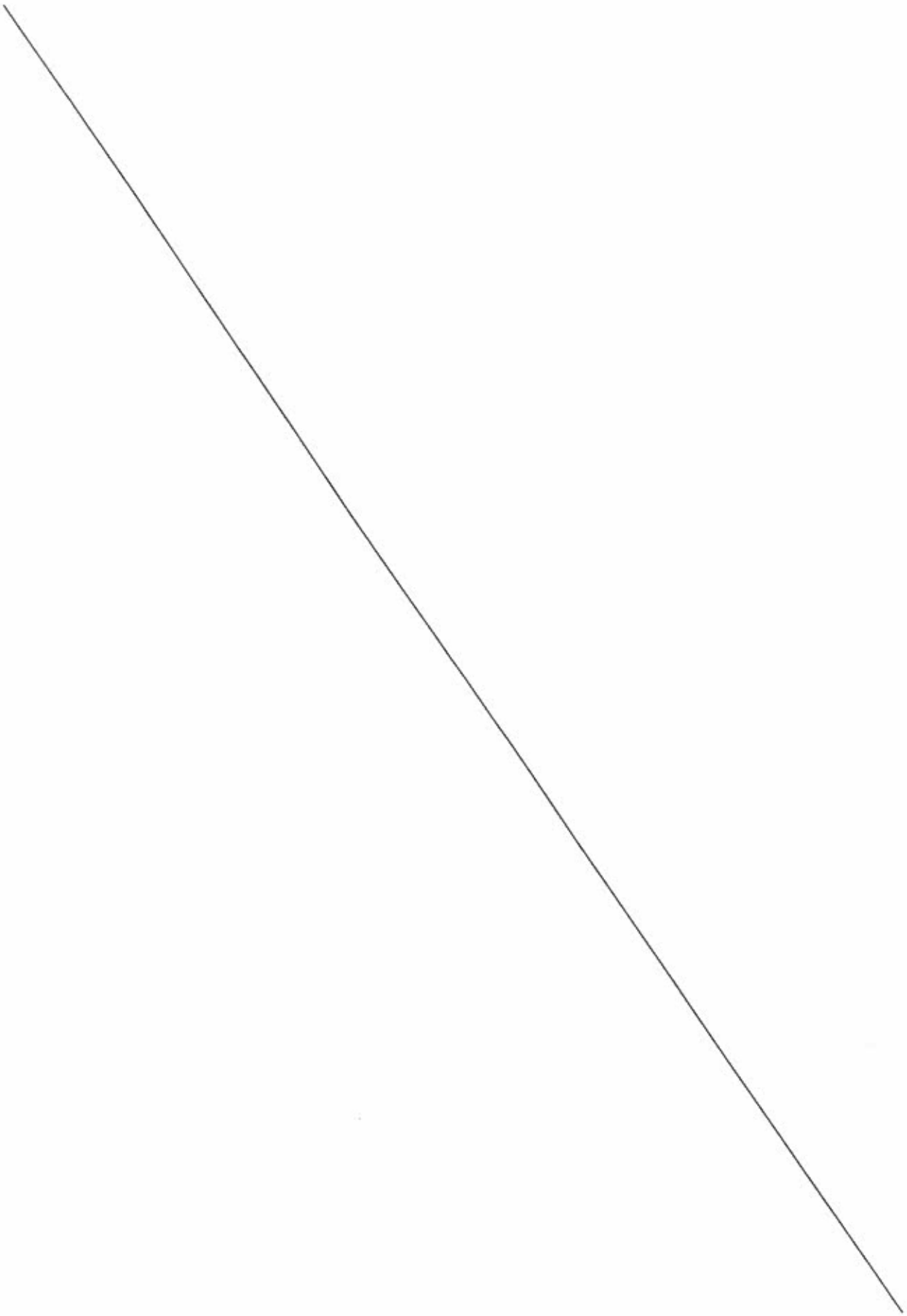
18.2 Ai medesimi Soci, in considerazione dell'interesse che essi hanno nell'attività sociale, è riservata la nomina di almeno un Amministratore e un Sindaco effettivo e supplente nonché di un liquidatore in caso di scioglimento della Cooperativa. Tale nomina sarà deliberata a maggioranza dei voti spettanti ai soli Soci finanziatori mediante votazione separata. La deliberazione dell'Assemblea di emissione delle azioni destinate ai Soci finanziatori può prevedere la nomina da parte di tale categoria di un numero maggiore di Amministratori o Sindaci, purché non superiore ad un terzo dei complessivi membri dell'Organo amministrativo.

18.3 La deliberazione dell'Assemblea stabilisce altresì i compiti che vengono attribuiti al Consiglio di Amministrazione ai fini del collocamento dei titoli.

Articolo 19) —Prestiti sociali.

19.1 I prestiti effettuati alla Cooperativa rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale e costituiscono pertanto un impegno a cui i Soci sono tenuti nella misura compatibile con le loro disponibilità.

19.2 I prestiti possono essere con restituzione a vista o vincolati per un determinato periodo di tempo; le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate in



modo da privilegiare, per la loro maggiore utilità per la Cooperativa e maggiore coerenza con le proprie finalità, i prestiti vincolati, anche attraverso l'abbinamento del vincolo temporale alla possibilità di ottenere la restituzione a vista di una parte del prestito.

19.3 Gli interessi corrisposti sui prestiti dei Soci e l'importo complessivo dei prestiti effettuati a ciascun Socio non possono superare i limiti massimi previsti dalla normativa vigente.

19.4 La raccolta del risparmio è consentita nei confronti dei Soci regolarmente iscritti nei termini di legge con modalità e limiti derivanti dalle disposizioni di legge tempo per tempo vigenti.

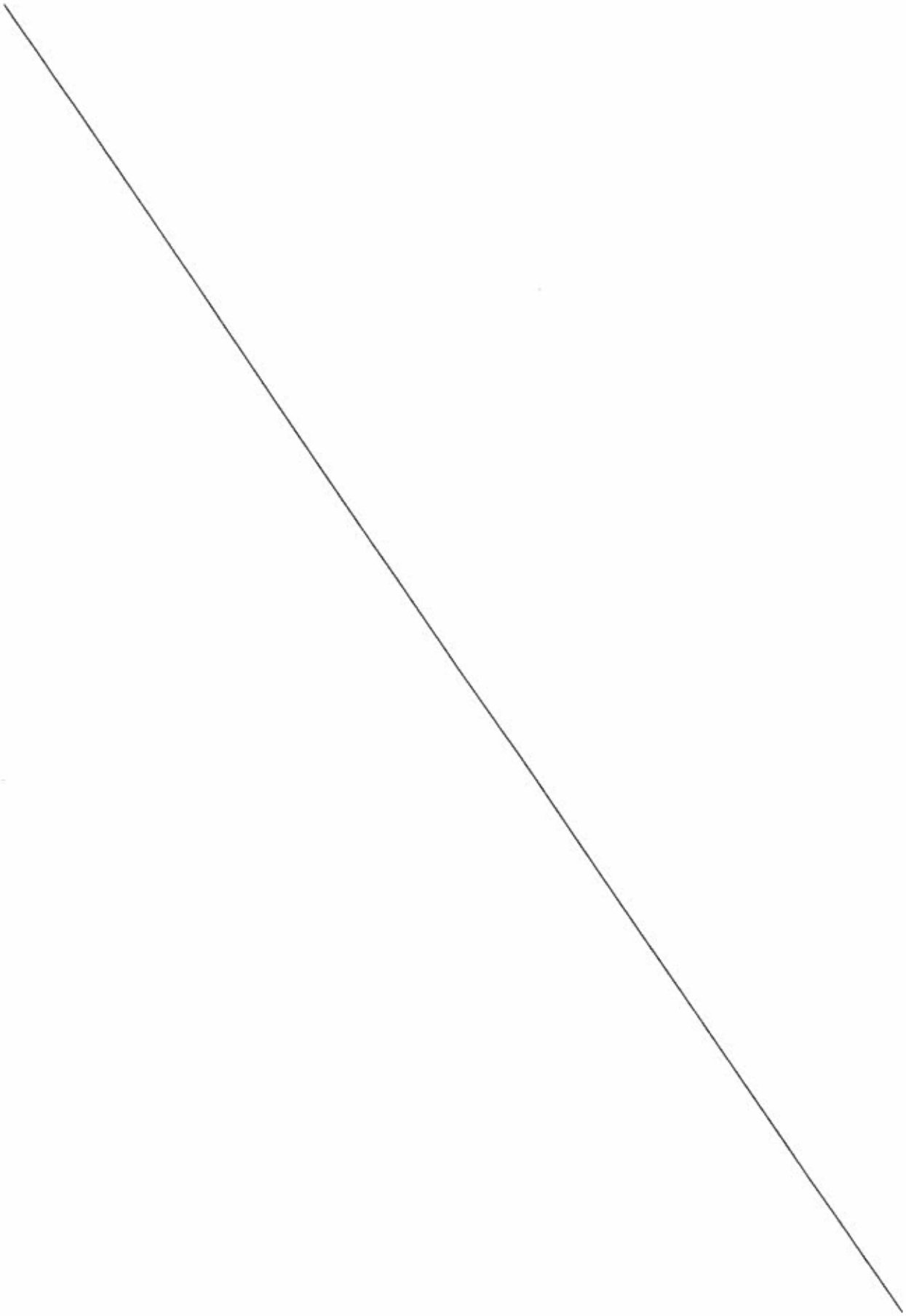
La raccolta del risparmio non può prevedere l'utilizzo di strumenti a vista o collegati all'emissione o gestione di mezzi di pagamento conformemente alle disposizioni normative vigenti.

19.5 I prestiti sono utilizzati dalla Cooperativa unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale.

19.6 Le modalità di raccolta e restituzione dei prestiti con destinazione generale sono disciplinate da un apposito Regolamento, predisposto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dal Consiglio di Amministrazione, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento sono demandate ad essi dal Regolamento deliberato dall'Assemblea; le modifiche al Regolamento sono comunicate ai Soci depositanti con le modalità stabilite dallo stesso Regolamento. Il Regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono affissi presso la sede della Cooperativa; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

19.7 I prestiti direttamente collegati alla realizzazione di specifici programmi o alla fruizione di specifici servizi sono disciplinati dal contratto che ne definisce modalità, condizioni e termini di realizzazione e di fruizione.

19.8 Non costituiscono altresì raccolta di risparmio i depositi vincolati versati dai Soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni la cui restituzione possa



avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Cooperativa. Tali depositi sono disciplinati dal Regolamento relativo al servizio o all'attività ai quali sono collegati o dal contratto che disciplina il rapporto instaurato fra la Cooperativa ed il Socio.

TITOLO V

PATRIMONIO SOCIALE – BILANCIO - RISTORNI

Articolo 20) —Patrimonio sociale.

20.1 Il patrimonio della Cooperativa è costituito:

a) dal capitale sociale variabile;
b) dalla riserva legale;
c) dalle riserve indivisibili previste dalla legge o dal presente Statuto e/o deliberate dall'Assemblea;
d) dall'eventuale riserva da sovraprezzo azioni;
e) dagli altri fondi e riserve eventualmente previsti dalla legge.

20.2 Le riserve sono indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i Soci

durante la vita della Cooperativa, né nell'atto del suo scioglimento.

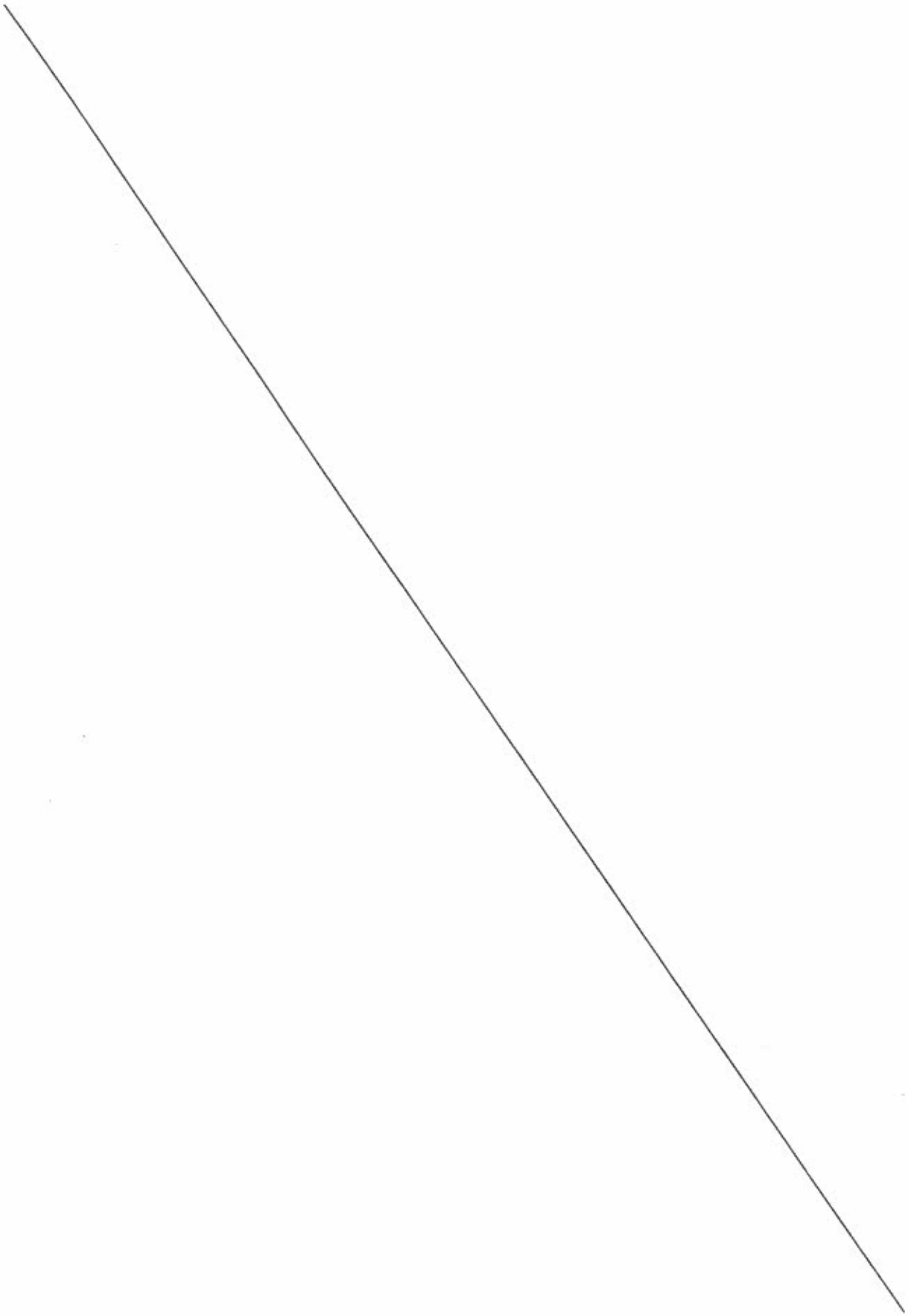
Articolo 21) – Ristorni.

21.1 Per le attività mutualistiche i cui Regolamenti prevedano l'eventuale distribuzione dei ristorni ai Soci che vi abbiano partecipato, l'Assemblea ne determina la misura, su proposta del Consiglio di Amministrazione, applicando i criteri previsti dai relativi Regolamenti e proporzionalmente alla quantità e qualità degli scambi mutualistici risultanti dai dati inerenti l'attività svolta con i Soci riportati nel bilancio. L'Assemblea può deliberare la distribuzione dei ristorni a ciascun Socio esclusivamente mediante aumento proporzionale delle rispettive quote, anche in deroga al valore massimo di cui agli articoli 8.1 lettera b) e 16.2 del presente Statuto.

Articolo 22) – Capitale sociale.

22.1 Il capitale sociale della Cooperativa non è determinato in un ammontare prestabilito ed è formato da un numero illimitato di quote del valore nominale ciascuna non inferiore ad euro 25,00.

L'ammissione di nuovi Soci non comporta modificazione dell'atto costitutivo.



22.2 Oltre al denaro, i Soci possono conferire anche beni in natura e crediti. Non possono formare oggetto di conferimento le prestazioni di opera o di servizi.

22.3 Per i conferimenti di beni in natura o di crediti si applica quanto disposto dal Codice Civile.

Articolo 23) — Esercizi sociali — Bilancio di esercizio.

23.1 Gli esercizi sociali vanno dal primo gennaio al trentuno dicembre di ciascun anno.

23.2 Alla fine di ogni esercizio sociale, il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del progetto di bilancio, secondo le disposizioni di legge.

Il progetto di bilancio deve essere presentato all'Assemblea dei Soci per l'approvazione entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni qualora venga redatto il bilancio consolidato, oppure lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura e/o all'oggetto della Cooperativa, segnalate dagli Amministratori nella relazione sulla gestione o, in assenza di questa, nella nota integrativa al bilancio.

Articolo 24) — Destinazione degli utili di esercizio.

24.1 L'Assemblea che approva il bilancio delibera sulla collocazione degli utili annuali destinandoli:

a) una quota, non inferiore al minimo stabilito dalla legge, alla riserva legale;
b) una quota, nella misura e con le modalità previste dalla legge, ai Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
c) un'eventuale remunerazione degli strumenti finanziari nei limiti fissati dalla legge per le cooperative a mutualità prevalente;
d) quanto residua alle riserve disponibili e indivisibili.

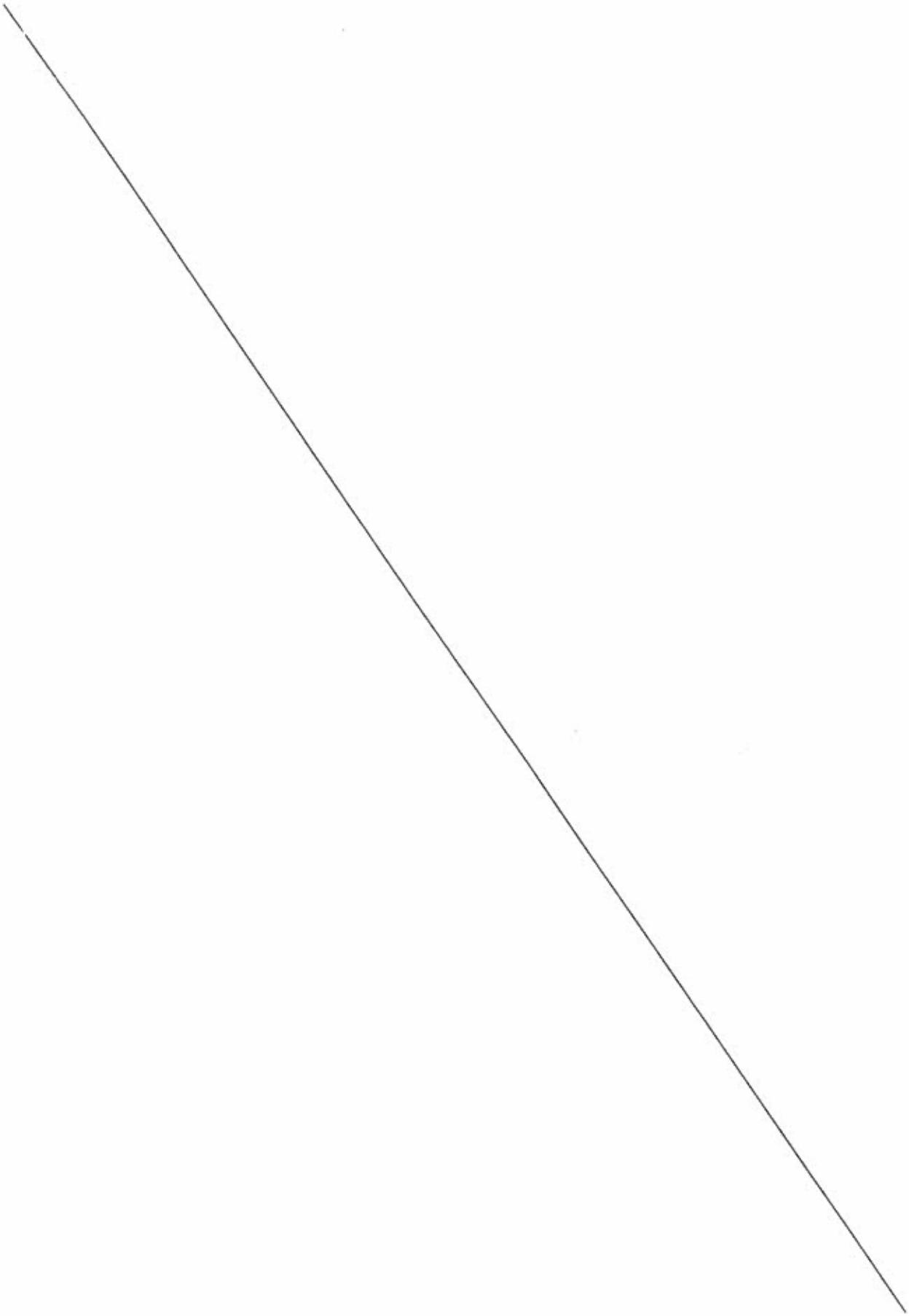
TITOLO VI

ORGANI DELLA SOCIETA'

Articolo 25) — Organi della Società.

25.1 Sono organi della Società:

a) l'Assemblea dei Soci;
b) il Consiglio di Amministrazione;
c) il Presidente della Cooperativa;



d) gli Organi di Controllo;

e) le Assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari eventualmente emessi
dalla Cooperativa.

Articolo 26) — Assemblea.

26.1 L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo Statuto ed alle leggi in vigore, sono vincolanti per tutti i Soci, anche se assenti o dissenzienti.

Articolo 27) — Competenze dell'Assemblea ordinaria.

27.1 L'Assemblea ordinaria:

a) approva il bilancio;

b) nomina e revoca gli Amministratori; nomina gli Organi di Controllo;

c) determina l'emolumento complessivo per il Consiglio di Amministrazione e per gli Organi di Controllo;

d) delibera sulla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci, se nominati;

e) delibera sull'emissione di strumenti finanziari;

f) delibera sulle altre materie attribuite alla sua competenza dalla legge o dal presente
Statuto, o sottoposti alla sua approvazione dal Consiglio di Amministrazione, determinando i criteri e le regole inerenti allo svolgimento dell'attività mutualistica nei confronti degli stessi Soci, o per le materie per le quali sia richiesto l'esame da parte del Collegio Sindacale, se nominato;

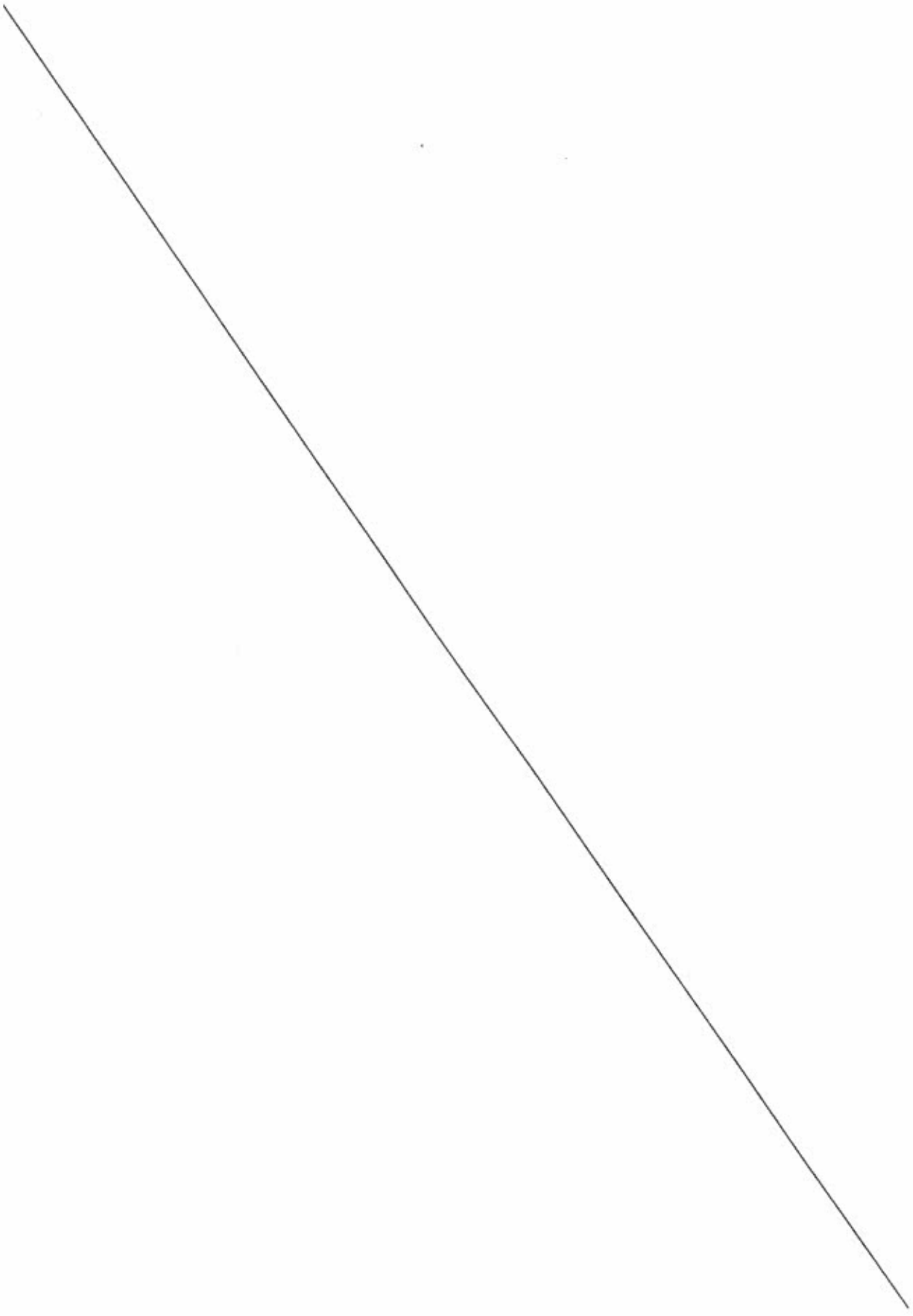
g) potrà inoltre deliberare all'atto della nomina, un accantonamento annuo a garanzia di uno o più Amministratori, da corrispondere a fine mandato a titolo di Trattamento di Fine Mandato (TFM).

Articolo 28) — Competenze dell'Assemblea straordinaria.

28.1 L'Assemblea straordinaria delibera:

a) sulle modificazioni dello Statuto;

b) sulle fusioni e scissioni, salvo il caso di fusione per incorporazione di società interamente possedute dalla Cooperativa o delle quali la Cooperativa possieda almeno il novanta per cento delle azioni o delle quote, demandata al Consiglio di Amministrazione ai sensi del Codice Civile.



c) sullo scioglimento anticipato della Cooperativa;

d) sulla nomina, revoca e sostituzione dei liquidatori, e sui relativi poteri;

e) sulle altre materie attribuite alla sua competenza dalla legge.

Articolo 29) – Convocazione dell'Assemblea.

29.1 L'Assemblea è convocata dall'Organo amministrativo in sede ordinaria o straordinaria, nei casi e con le modalità di legge, mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

Nell'avviso di convocazione viene altresì fissato il giorno e l'ora per la seconda convocazione, che non può avere luogo nello stesso giorno fissato per la prima né essere successivo di oltre trenta giorni, anche in caso di convocazione con specifico avviso. Nella seconda convocazione l'elenco delle materie da trattare non può essere modificato rispetto a quello previsto per la prima.

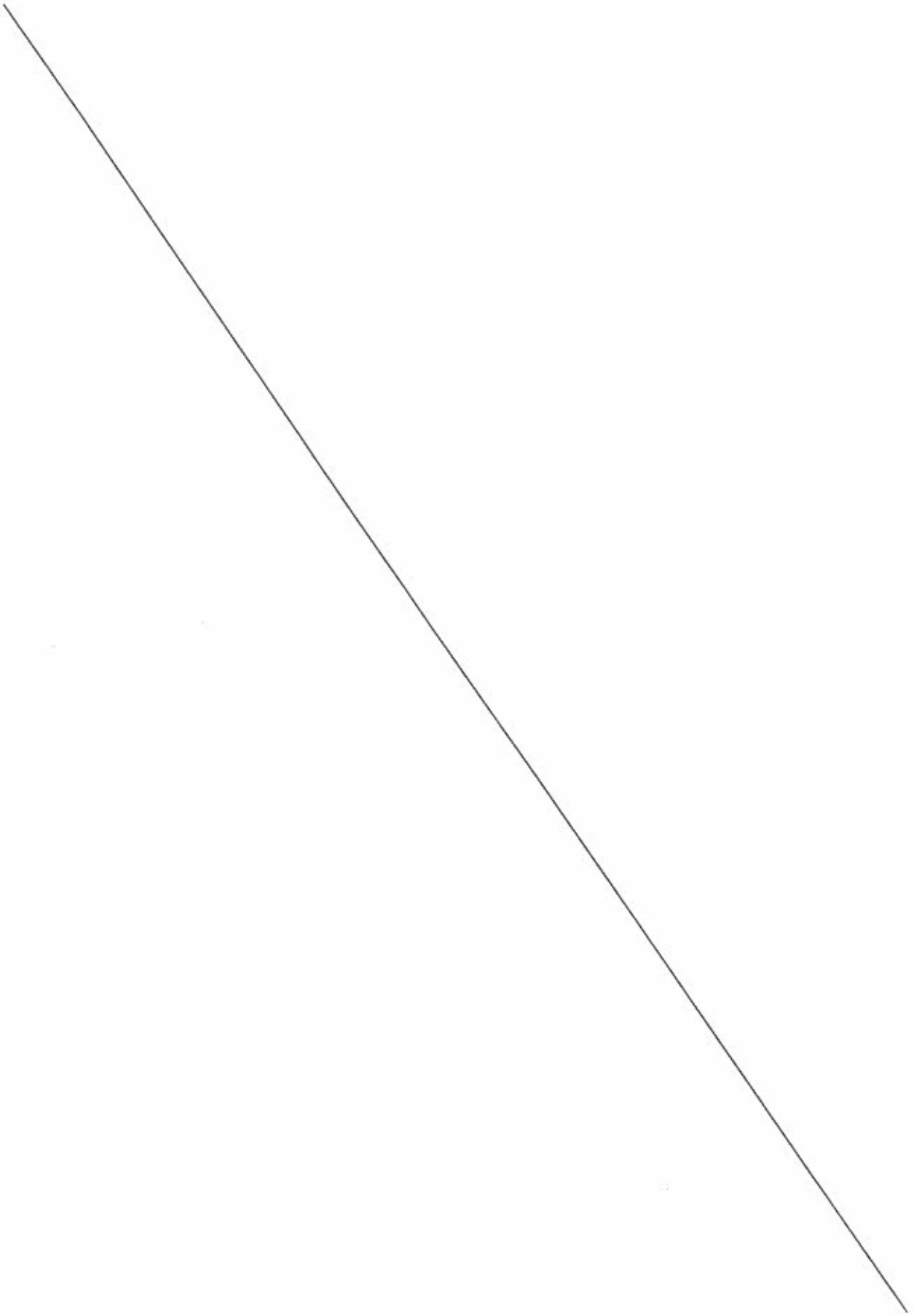
29.2 L'avviso di convocazione dell'Assemblea, tanto ordinaria che straordinaria, è pubblicato su uno dei seguenti quotidiani: "La Repubblica", "Il Corriere della Sera", "Il Sole 24 Ore", "Italia Oggi" ed è affisso nella sede della Cooperativa, o in alternativa è inviato individualmente ai

Soci ed è esposto in ogni ingresso degli edifici di proprietà della stessa, nel medesimo termine di quindici giorni prima dell'adunanza. Il Consiglio di Amministrazione potrà a sua discrezione, e in aggiunta a quelle obbligatorie stabilite al presente comma, usare qualunque altra forma di pubblicità diretta o telematica finalizzata a meglio diffondere fra i Soci l'avviso di convocazione delle Assemblee dei Soci.

29.3 L'assemblea è convocata nella sede sociale o in qualsiasi altro luogo, purché in Italia.

29.4 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, per l'esame del bilancio di esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni.

29.5 L'Assemblea si riunisce inoltre quante volte il Consiglio di Amministrazione lo ritenga necessario, o quando ne sia fatta richiesta scritta, con la indicazione delle materie da trattare ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile. La convocazione su richiesta



dei Soci non è ammessa per argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli Amministratori o sulla base di un progetto di una relazione da essi predisposta.

Articolo 30) – Quorum costitutivi e deliberativi dell'Assemblea.

30.1 Hanno diritto di voto nell'Assemblea i Soci iscritti nel libro dei Soci da almeno novanta giorni, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Cooperativa e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i Soci con minore anzianità di iscrizione possono presenziare all'Assemblea, senza diritto di voto.

30.2 Ogni Socio ha un voto, qualunque sia il valore della quota versata.

30.3 In prima convocazione l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita con la presenza, diretta o per delega, di tanti Soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto.

30.4 In seconda convocazione l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei Soci presenti.

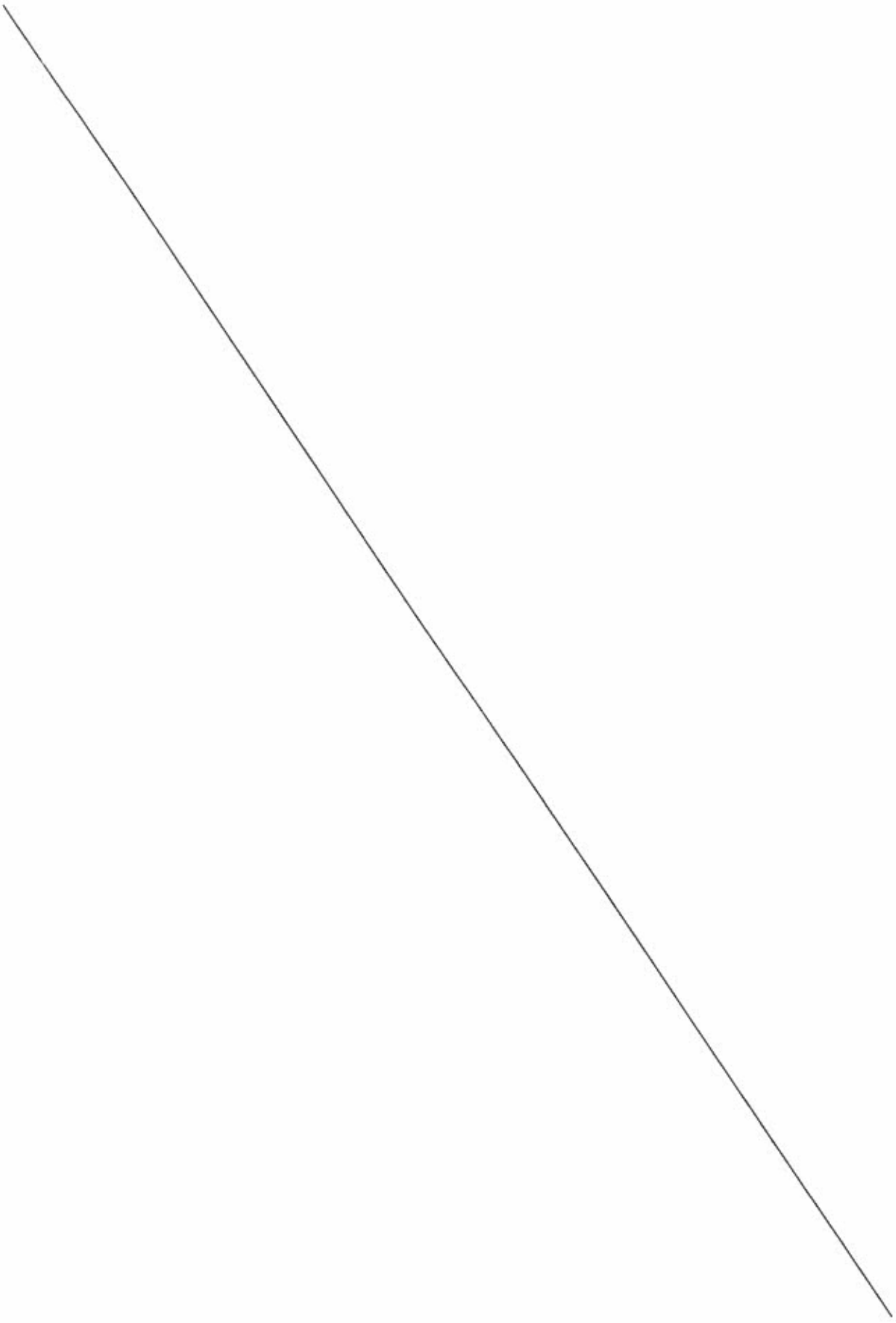
30.5 L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti dei presenti su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno. Sono fatti salvi i quorum deliberativi e costitutivi inderogabili fissati dalla legge e dal presente Statuto.

30.6 Non è ammesso il voto segreto.

30.7 L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Cooperativa o da un Vicepresidente o, in caso di loro rinuncia o assenza, da un Socio nominato dai Soci presenti. Il Presidente dell'Assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni. L'Assemblea nomina un Segretario e, quando occorra, due o più scrutatori. Il verbale delle Assemblee straordinarie deve essere redatto da notaio.

30.8 Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare dal verbale, redatto senza ritardo e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario che deve indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, per ciascuna votazione, l'identificazione dei Soci favorevoli, astenuti e contrari. Il verbale dell'Assemblea straordinaria è redatto da un notaio.

Articolo 31) – Intervento e voto.



31.1 I Soci possono farsi rappresentare nell'Assemblea da un altro Socio, esclusi gli Amministratori, i componenti dell'Organo di controllo ed i dipendenti sia della Cooperativa che di società da questa controllate.

31.2 La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima; il rappresentante può farsi sostituire solo da altro Socio che sia espressamente indicato nella delega. I documenti relativi devono essere conservati dalla Cooperativa.

31.3 Ciascun Socio non può portare più di due deleghe.

Articolo 32) – Assemblee separate.

32.1 Le Assemblee separate sono previste quando i Soci superino il numero di tremila e la Cooperativa svolga la propria attività in più Province ovvero quando i Soci superino il numero di cinquecento e la Cooperativa realizzi più gestioni mutualistiche.

32.2 E' facoltà del Consiglio di Amministrazione istituire le Assemblee separate ove le ritenesse utili.

32.3 Le Assemblee separate sono composte, ciascuna, da un numero di Soci non inferiore a cinquanta e per ciascuna è indicata la sede di convocazione.

32.4 Nel caso in cui siano adottate le Assemblee separate, l'Assemblea ordinaria dei Soci è sostituita dalla Assemblea generale dei Soci delegati dalle Assemblee separate.

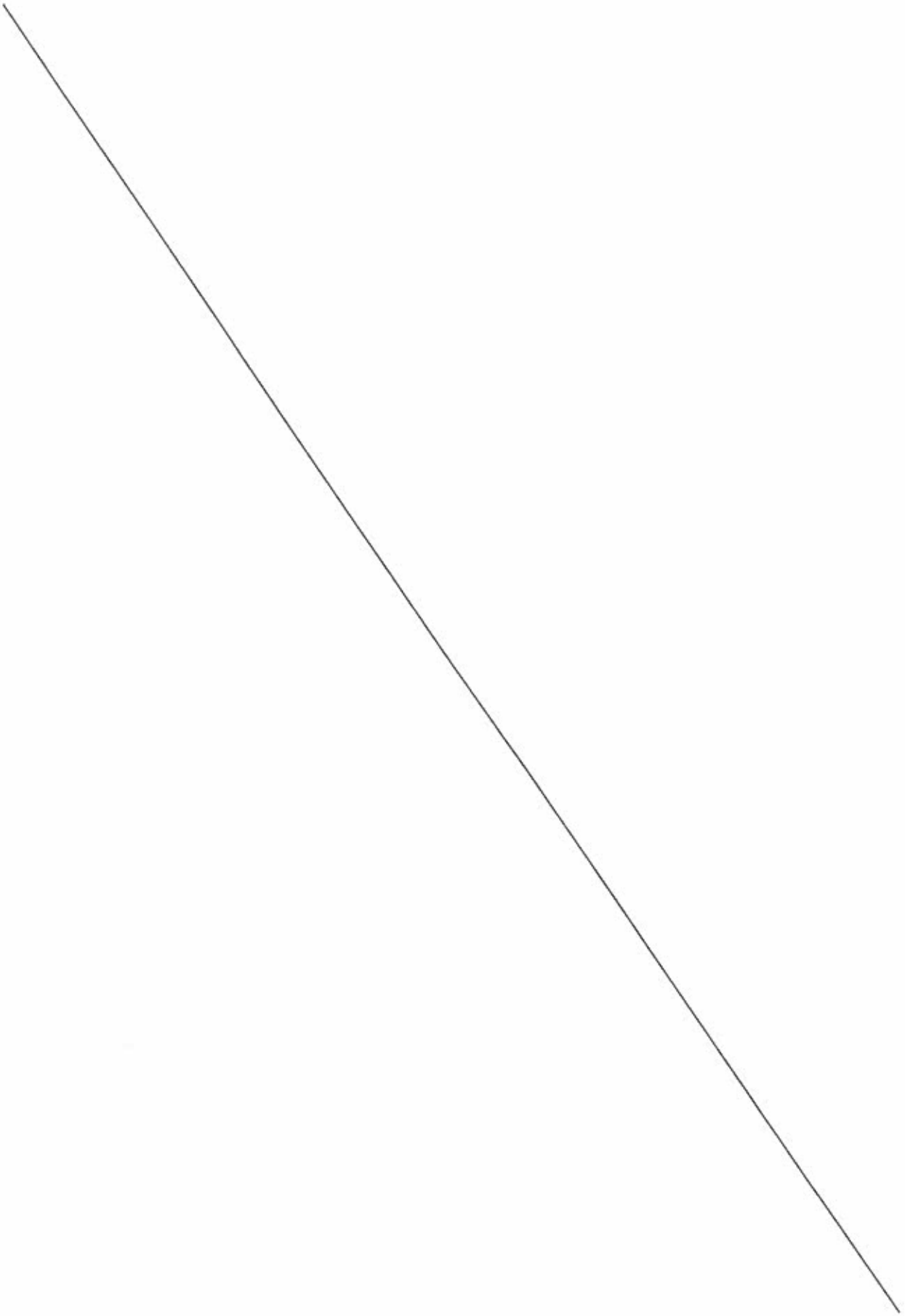
32.5 La convocazione delle Assemblee separate da parte degli Amministratori deve precedere di almeno cinque giorni quella dell'Assemblea generale; l'avviso di convocazione è unico sia per le Assemblee separate che per quella generale.

32.6 Le Assemblee separate sono disciplinate da apposito regolamento approvato, su proposta del Consiglio di Amministrazione, dall'Assemblea ordinaria.

32.7 I verbali delle Assemblee separate sono riportati sul libro delle adunanze e delle deliberazioni delle Assemblee quali allegati al verbale dell'Assemblea generale.

Articolo 33) – Competenze e modalità di funzionamento delle Assemblee speciali.

33.1 Se l'Assemblea ordinaria ha deliberato l'emissione di strumenti finanziari non partecipativi, i relativi possessori costituiscono apposita Assemblea speciale.



33.2 Le modalità di funzionamento delle Assemblee speciali sono disciplinate da apposito regolamento approvato dall'Assemblea ordinaria.

Articolo 34) – Organo amministrativo.

34.1 La Cooperativa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a ventuno. All'atto della nomina l'Assemblea ne determina la composizione entro i limiti suddetti.

34.2 Gli Amministratori devono essere scelti tra i Soci cooperatori iscritti da almeno novanta giorni, in regola con i versamenti a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa e nei confronti dei quali non sia stato attivato un procedimento di esclusione e non sia stata pronunciata interdizione, inabilitazione o condanna ad una pena che comporti l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi, né la dichiarazione di insolvenza ovvero tra le persone, con i medesimi requisiti, indicate dai Soci cooperatori persone giuridiche.

In ogni caso, ai possessori di strumenti finanziari non può essere attribuito il diritto di eleggere più di un Amministratore.

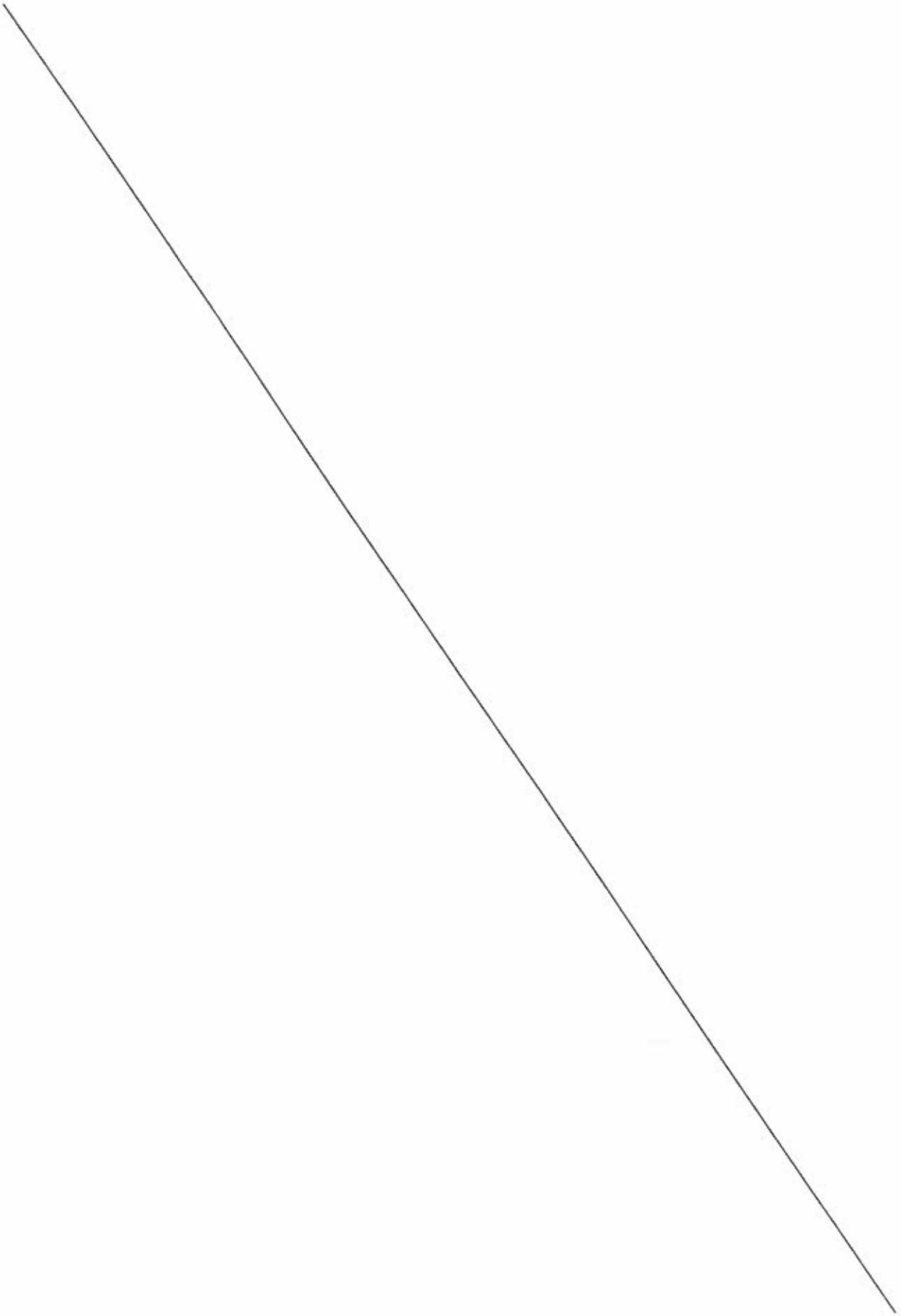
34.3 Gli Amministratori durano in carica per tre esercizi e sono rieleggibili. Il loro mandato scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. La cessazione dalla carica ha effetto dal momento in cui il Consiglio è stato ricostituito.

34.4 Gli Amministratori sono revocabili dall'Assemblea, qualsiasi sia la fonte della loro nomina, anche senza giusta causa; in quest'ultimo caso però essi hanno diritto al risarcimento del danno.

34.5 Il Consiglio di Amministrazione ripartisce tra i suoi membri l'emolumento stabilito dall'Assemblea ordinaria all'atto della loro elezione e delibera inoltre il compenso ai consiglieri investiti di specifici incarichi.

34.6 Sono fatte salve le ipotesi di incompatibilità e decadenza previste dalla legge; nel caso in cui un consigliere già in carica venisse a trovarsi successivamente alla nomina in una di esse, decade immediatamente dal suo ufficio.

I membri del Consiglio di Amministrazione non possono assumere la qualità di Soci illimitatamente responsabili in società concorrenti, né esercitare un'attività concorrente con quella della Cooperativa, per conto proprio o di terzi, salvo



espressa autorizzazione dell'Assemblea. L'Amministratore che non osservi anche uno solo dei suddetti divieti decade di diritto dalla carica e risponde dei danni.

34.7 Oltre che per i motivi di cui al precedente comma, decade di diritto dalla carica l'Amministratore che:

a) perda i requisiti per essere Socio, incorra in una delle cause che comportano l'esclusione dalla Cooperativa o sia inabilitato o interdetto o condannato ad una pena che comporti l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici o l'incapacità ad esercitare uffici direttivi, ovvero sia dichiarato fallito;

b) non provveda al versamento di quanto dovuto alla Cooperativa entro il termine che gli è stato indicato;

c) non sia presente, senza giustificato motivo, a tre riunioni consecutive o a sei riunioni anche non consecutive del Consiglio di Amministrazione, nel corso del mandato o a più di tre adunanze dell'Assemblea.

34.8 Il verificarsi di una causa di decadenza è accertato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale ne dà immediata comunicazione al consigliere cessato. La sostituzione del consigliere cessato avviene a norma di legge.

Articolo 35) — Poteri del Consiglio di Amministrazione.

35.1 Al Consiglio di Amministrazione sono conferiti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Cooperativa ad eccezione di quelli di esclusiva competenza dell'Assemblea dei Soci.

Sono inoltre attribuite al Consiglio di Amministrazione le deliberazioni concernenti:

a) l'istituzione o soppressione di sedi secondarie;

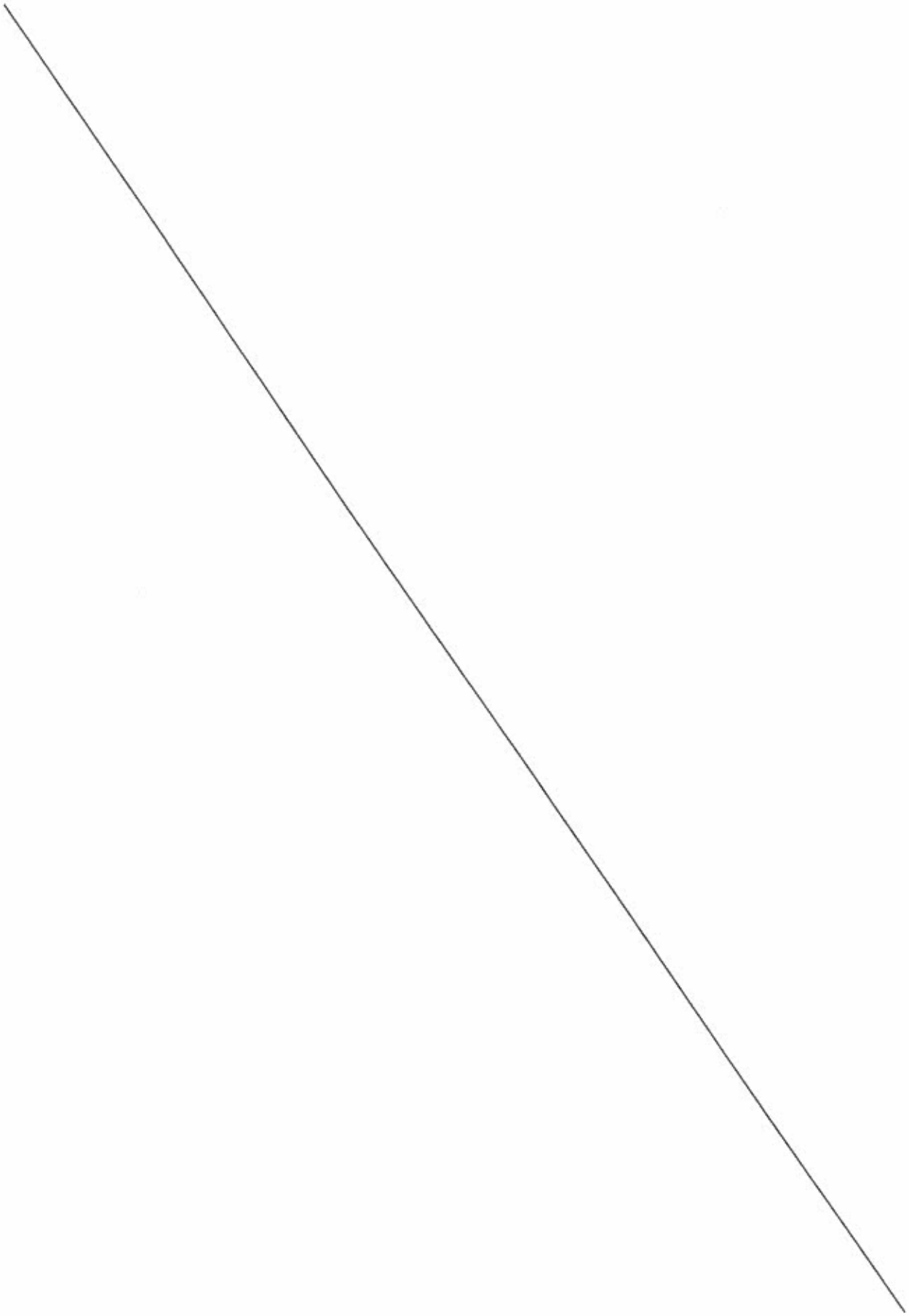
b) le fusioni e le scissioni di società nei casi previsti dal Codice Civile;

c) l'emissione di obbligazioni e altri titoli di debito, ad eccezione dell'emissione di obbligazioni convertibili in azioni;

d) gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative inderogabili che non comportino valutazioni discrezionali;

salvo il caso in cui il Consiglio ravvisi l'opportunità che le summenzionate deliberazioni vengano comunque assunte dall'Assemblea straordinaria dei Soci.

35.2 Al Consiglio di Amministrazione competono, a maggior precisazione dei poteri di cui al comma precedente, ed a puro titolo esplicativo e non tassativo, i seguenti poteri:



a) assumere mutui e finanziamenti da istituti di credito, assumere finanziamenti e fondi, prestare avalli, fidejussioni e costituzione di depositi cauzionali o garanzie anche reali a favore di terzi;
b) concedere e cancellare ipoteche;
c) acquistare o cedere aziende, rami d'azienda e/o partecipazioni;
d) deliberare conferimenti di beni e/o rami aziendali;
e) alienare, acquistare, assegnare in proprietà e permutare immobili in genere.

35.3 Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori e procuratori e può pure deliberare che l'uso della firma sociale sia conferito, sia congiuntamente che disgiuntamente, per determinati atti o categorie di atti, a dipendenti della Cooperativa ed eventualmente a terzi, con espresso divieto di delegare:

a) le materie previste dal quarto comma dell'articolo 2381 del codice civile;
b) i poteri in materia di ammissione dei Soci, recesso ed esclusione dei Soci;
c) le decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i Soci;
d) la redazione del bilancio d'esercizio.

Al Consiglio di Amministrazione spetta comunque il potere di controllo e di avocare a sé le operazioni rientranti nella delega, oltre che il potere di revocare le deleghe.

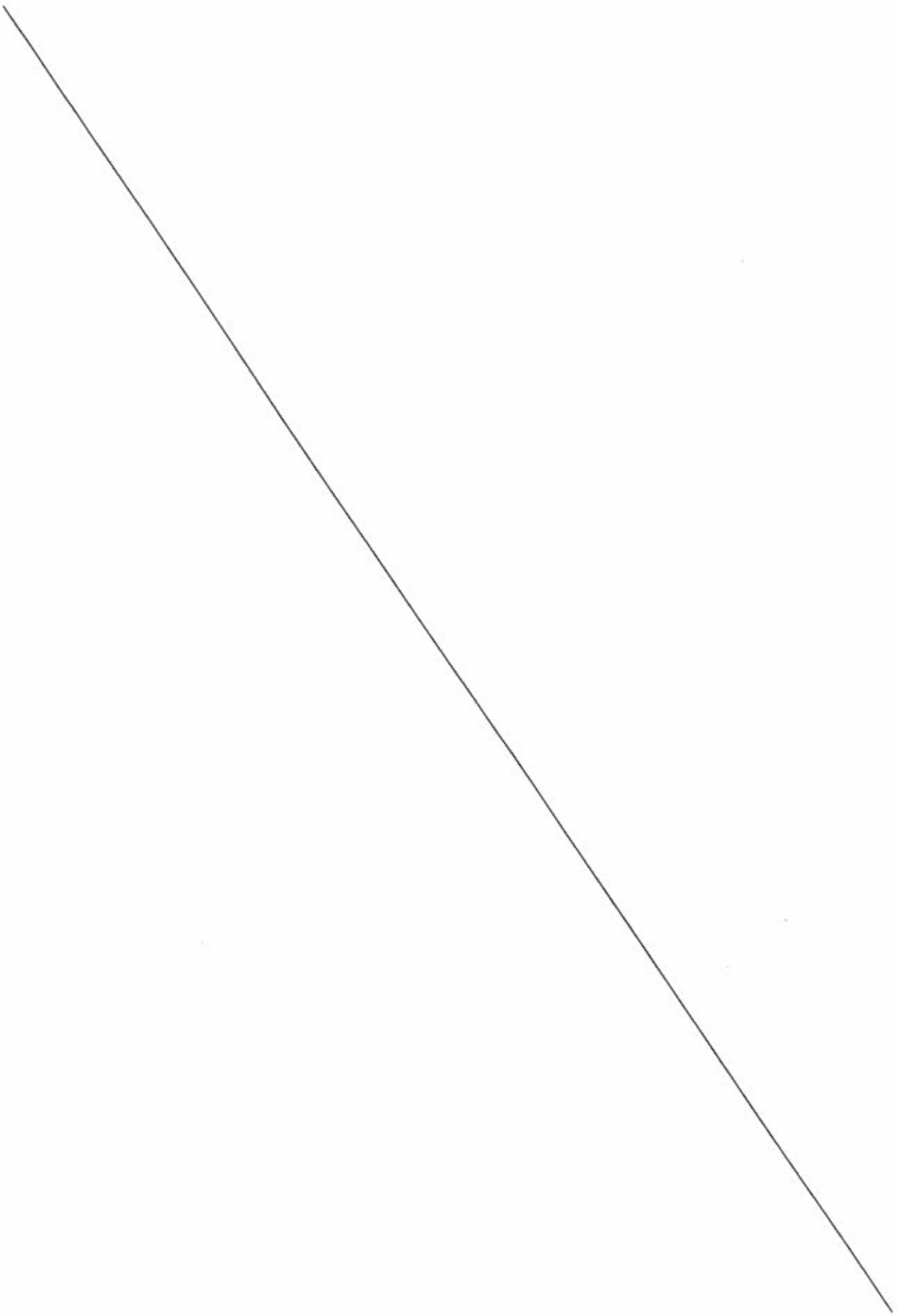
Articolo 36) — Cessazione dalla carica e delibere del Consiglio di Amministrazione.

36.1 Per la cessazione dall'ufficio e la sostituzione troveranno applicazione le norme del Codice Civile.

36.2 Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. È possibile partecipare alla riunione a mezzo di teleconferenza, ove sia garantita la contestualità di discussione e deliberazione.

36.3 Il Consiglio di Amministrazione delibera a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente. È vietato il voto segreto e per rappresentanza. I Consiglieri che abbiano dichiarato il proprio interesse in un'operazione oggetto di deliberazione non sono computati ai fini del calcolo della maggioranza di cui sopra; sono invece computati i Consiglieri che si siano volontariamente astenuti.

36.4 Il Consiglio d'Amministrazione deve essere convocato nella sede sociale o altrove, purché nel territorio della Repubblica Italiana, oltre che nei casi



previsti dalla legge, ogni qualvolta lo richiedano gli interessi della Cooperativa, a cura del Presidente o quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei Consiglieri, con ogni mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento. L'avviso di convocazione deve essere spedito a tutti gli Amministratori, ed ai Sindaci ove nominati, almeno 5 giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima; nell'avviso devono essere indicati la data, il luogo e l'ora della riunione, e l'ordine del giorno.

36.5 Anche in assenza di formale convocazione saranno tuttavia valide le deliberazioni del Consiglio d'Amministrazione quando vi partecipino tutti gli Amministratori, ed i Sindaci effettivi, se eletti, ne siano stati informati.

36.6 Lo svolgimento della riunione deve essere verbalizzato da un segretario, anche non Amministratore, nominato di volta in volta dal Presidente, salvo che nei casi in cui la legge esiga la verbalizzazione notarile; il verbale sarà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario o dal Notaio, e dovrà essere trascritto nel libro dei verbali del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 37) – Presidente del Consiglio di Amministrazione e poteri di rappresentanza.

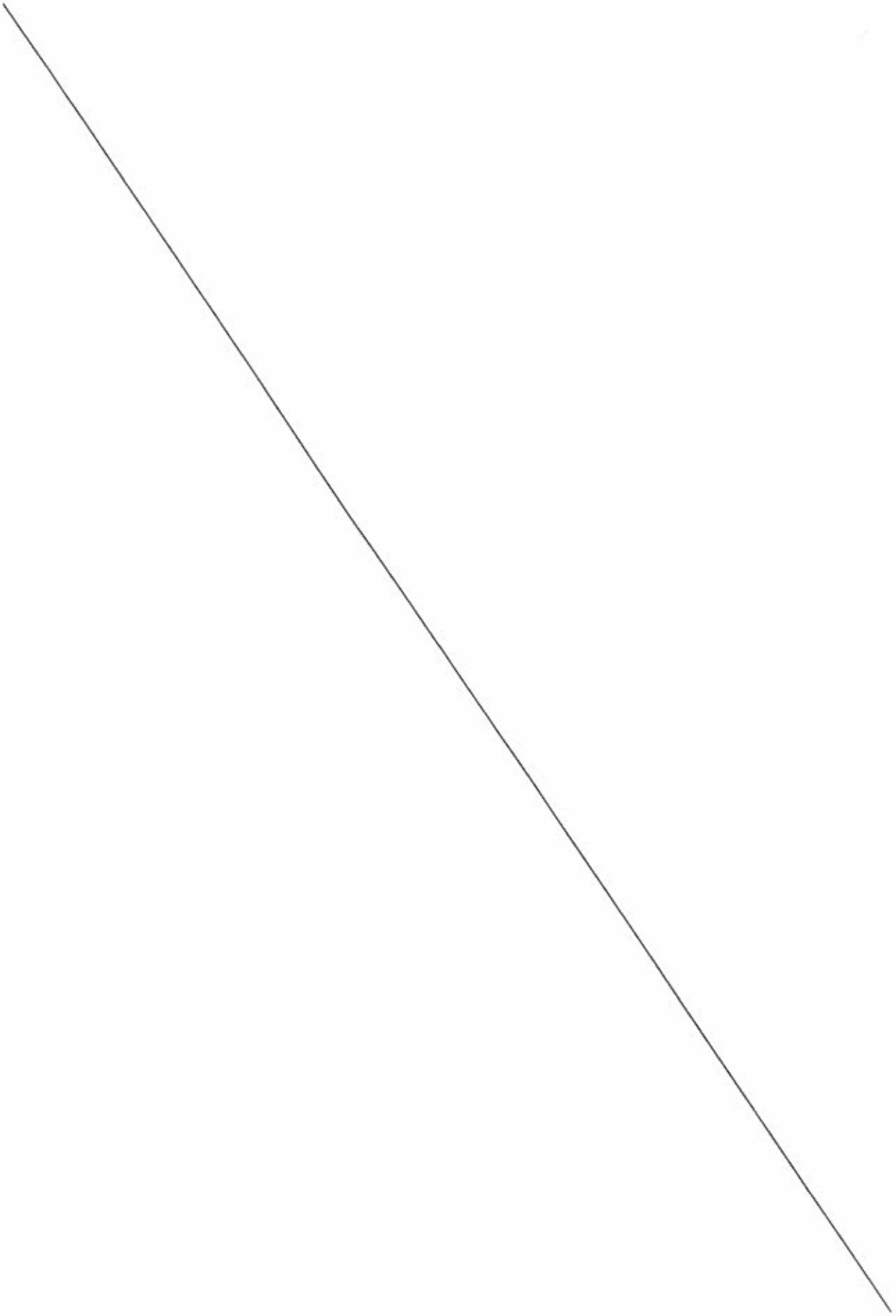
37.1 Il Consiglio di Amministrazione nella sua prima seduta nomina fra i propri componenti il Presidente e uno o più Vice-Presidenti, che sostituiscono il Presidente in caso di sua impossibilità ad esercitare le proprie competenze.
La rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spetta al Presidente al quale compete anche la promozione e l'indirizzo dell'attività della Cooperativa per il miglior conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto sociale.

TITOLO VII

CONTROLLI

Articolo 38) — Organi di Controllo.

38.1 Nei casi in cui la legge lo impone ovvero qualora lo decida l'Assemblea ordinaria dei Soci, la Cooperativa nomina un Organo di Controllo e/o un Revisore.



38.2 L'Organo di Controllo, composto da tre sindaci effettivi, compreso il Presidente, e due supplenti, è nominato dall'Assemblea; il Revisore può essere una persona fisica o una Società di Revisione.

38.3 La Cooperativa può altresì decidere di affidare il controllo sulla gestione all'Organo di Controllo e la revisione legale dei conti al Revisore.

38.4 Fermo quanto sopra, i poteri, le competenze, la durata e la composizione dell'Organo di Controllo e del Revisore sono disciplinati, in quanto compatibili, dalle norme stabilite in tema di società cooperative che adottano le disposizioni sulle società per azioni.

TITOLO VIII

NORME FINALI

Articolo 39) — Scioglimento e liquidazione della Cooperativa.

39.1 Lo scioglimento anticipato della Cooperativa, quando ne ricorrano i presupposti di legge, è deliberato dall'Assemblea straordinaria, la quale, decide:

a) il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;

b) la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della Società;

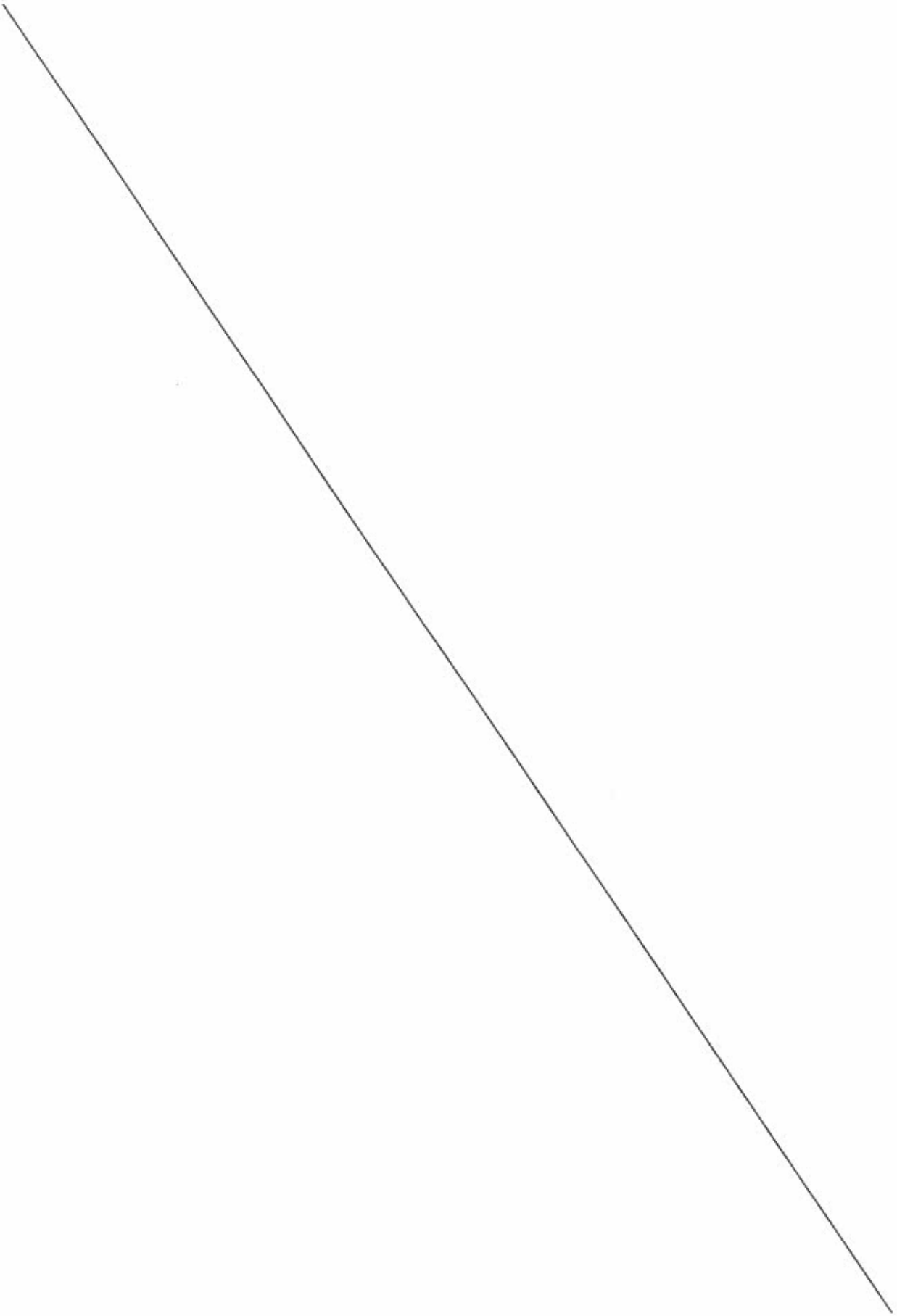
c) i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione; i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del migliore realizzo.

Articolo 40) — Liberalità, lasciti e donazioni.

40.1 La Cooperativa può accettare lasciti, donazioni, liberalità e contributi che saranno destinati secondo le volontà espresse dal benefattore o evidenziate nel lascito testamentario; in mancanza di queste, il Consiglio di Amministrazione costituirà un apposito fondo di riserva indivisibile.

40.2 I fondi costituiti con lasciti, donazioni, liberalità e contributi ed i relativi interessi saranno destinati a finanziare opere sociali, una speciale assistenza ai Soci, opere di istruzione e di educazione e in nessun caso potranno passare a profitto dei Soci.

Articolo 41) — Requisiti mutualistici.



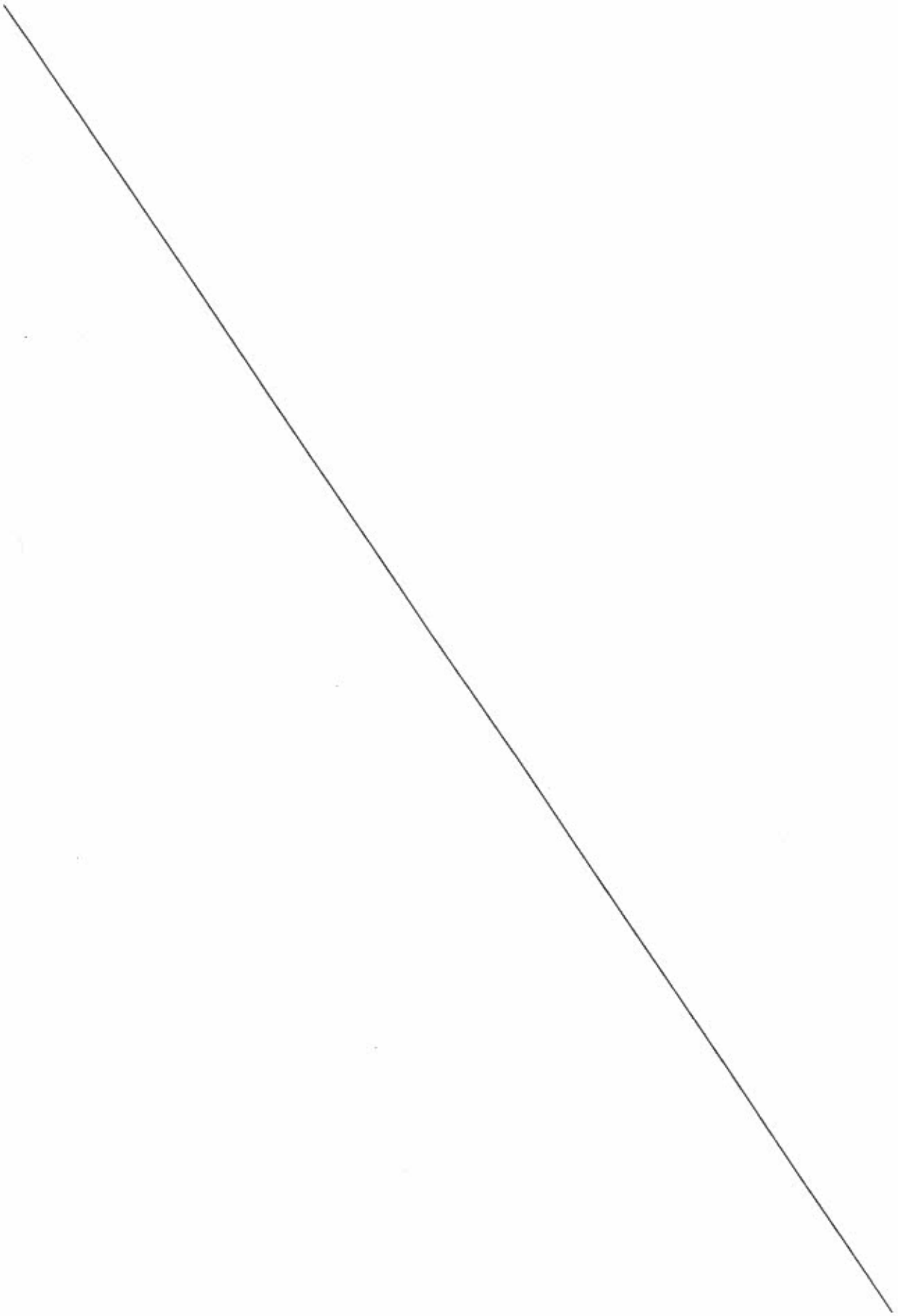
41.1 Sono inderogabili e devono essere di fatto osservate le clausole mutualistiche previste dal codice civile, dalle leggi speciali e dal presente Statuto.

Articolo 42) — Devoluzione del patrimonio sociale.

42.1 Quanto alla devoluzione del patrimonio sociale si applicano le disposizioni di legge previste per le cooperative a mutualità prevalente e quelle del presente Statuto.

Articolo 43) – Disposizioni integrative.

43.1 Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Statuto e nei relativi regolamenti attuativi, si applicano le disposizioni del codice civile delle leggi speciali sulle cooperative, nonché le disposizioni in materia di società per azioni in quanto compatibili con la disciplina cooperativistica.



Il sottoscritto Rag. Antonino Buscemi, nato a Mirabella Imbaccari (CT) il 25/05/1950, consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del dpr 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni, attesta ai sensi dell'art. 47 del medesimo dpr 445/2000 l'identicità dei contenuti della presente copia informatica all'originale cartaceo conservato agli atti della società.

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 5 - REGOLAMENTO PER LA CONDUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ASSEGNATE IN GODIMENTO O LOCATE PER USO ABITATIVO E DEI BOX E POSTI AUTO

ALLEGATO "C"

LUM – Libera Unione Mutualistica – società Cooperativa

REGOLAMENTO PER LA CONDUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ASSEGNATE IN GODIMENTO O LOCATE PER USO ABITATIVO E DEI BOX E POSTI AUTO

Art. 1 – Adozione del regolamento

La Società Cooperativa LUM – Libera Unione Mutualistica Soc. Coop. (già "DELTA ECOPOLIS Società Cooperativa") con sede in Milano - iscritta al numero REA MI – 2110475 Codice fiscale 09730850964 ha adottato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 luglio 2017 il presente REGOLAMENTO

Art. 2 - Uso dell'alloggio assegnato in godimento o in locazione

L'alloggio viene assegnato in godimento o in locazione ai Soci ad uso esclusivo di abitazione.
La Cooperativa, a seguito di motivata richiesta scritta dell'Assegnatario o dal Locatario, potrà autorizzare l'uso promiscuo dell'alloggio, purché resti sempre prevalente l'uso abitativo.
Per gli immobili adibiti ad abitazione è fatto divieto di svolgere un'attività lavorativa che comporti afflusso di pubblico salvo il caso in cui non sia espressamente autorizzata dalla Cooperativa.
L'Assegnatario o il Locatario degli immobili adibiti ad abitazione deve stabilire la residenza anagrafica presso l'alloggio assegnato e deve abitarlo in modo continuativo col proprio nucleo familiare, risultante dal certificato di stato di famiglia o da un documento equipollente, rilasciato dalle autorità, atto a certificare la stabile convivenza, nel rispetto dei limiti di capienza previsti dalla Legge. Ogni variazione della composizione del nucleo familiare deve essere segnalata alla Cooperativa in forma scritta entro 30 giorni dalla modifica.

Art. 3 - Convivenze

L'Assegnatario o il Locatario che, dopo l'assegnazione, intenda convivere stabilmente con una o più persone presso l'alloggio assegnatogli in godimento dovrà comunicarlo alla Cooperativa, in forma scritta, corredandola con lo stato di famiglia o altro documento equipollente. Il convivente si rende responsabile in solido per tutta la durata della convivenza con l'Assegnatario di tutte le obbligazioni assunte nei confronti della Cooperativa. Analoga comunicazione dovrà essere fatta nel caso in cui l'Assegnatario o il Locatario intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore a 30 giorni.

Art. 4- Divieto di subaffitto

È fatto divieto di subaffittare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare assegnata in godimento o di concederla in uso a terzi, anche occasionalmente, in forma parziale o di affittacamere. La violazione di questo divieto fa decadere l'assegnazione dell'alloggio e obbliga il Socio al rilascio dello stesso entro un termine previsto dal CDA.

Art. 5 - Uso del box o posto auto

Il box o posto auto può essere utilizzato esclusivamente dall'Assegnatario o dal Locatario e dai suoi conviventi per gli usi previsti dalla Legge.
È fatto divieto di modificare l'uso del box trasformandolo in magazzino, officina, sala di ritrovo o per altre attività diverse dal ricovero di automezzi.

Art. 6 - Uso dei posti bicicletta

E' fatto divieto di parcheggiare le biciclette negli spazi comuni in luoghi diversi dalle rastrelliere o, ove disponibili, nei locali comuni predisposti a tal fine dalla Cooperativa la quale si riserva la facoltà di rimuovere le biciclette parcheggiate al di fuori dei suddetti spazi o abbandonate.
L'entrata e l'uscita in bicicletta dagli stabili sociali deve avvenire con accompagnamento a mano.

Art. 7 - Responsabilità dell'Assegnatario o del Locatario

L'Assegnatario o il Locatario deve servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 Codice Civile con la diligenza del buona padre di famiglia ed attenersi ai regolamenti municipali e di altre competenti autorità per quanto non sia contemplato nel presente regolamento.
L'Assegnatario o il Locatario è responsabile, e come tale risponde personalmente nei confronti della Cooperativa, dei danni arrecati all'unità immobiliare assegnata, alle pertinenze e alle parti comuni dello stabile o a terzi in genere per fatto proprio, dei propri familiari e conviventi, dei propri ospiti e visitatori, dei propri dipendenti, collaboratori, anche occasionali, e fornitori, nonché per i danni causati da animali domestici di cui abbia la custodia. L'Assegnatario o il Locatario è tenuto a far conoscere e far rispettare il presente Regolamento ai propri familiari e conviventi e alle altre persone che abbiano accesso, anche solo occasionale, allo stabile sociale, rendendosi personalmente responsabile nei confronti della Cooperativa delle violazioni commesse.

Art. 8 - Assenza prolungata

L'Assegnatario o il Locatario, che per qualsiasi motivo debba lasciare l'unità immobiliare incustodita per un periodo superiore a 6 mesi, deve giustificarne i motivi alla Cooperativa in forma scritta e concordare con la stessa le modalità di pagamento dei canoni in scadenza e le modalità di accesso all'unità immobiliare per eventuali necessità di emergenza. Nel caso in cui non venissero date tali modalità di accesso e si verificasse un'emergenza la Cooperativa è autorizzata ad accedere all'abitazione con l'eventuale ausilio della Forza Pubblica o di altri Enti (Vigili del Fuoco, ecc.).

Art. 9 - Addebito del canone e delle spese

L'Assegnatario o il Locatario deve provvedere al puntuale pagamento alla Cooperativa del canone di godimento o di locazione previsto e delle spese di competenza dell'unità immobiliare assegnata o locata e/o per il box e/o posto auto. La mancata fruizione dei servizi offerti non può essere motivo di mancato versamento della quota di canone o di spesa imputata.
L'Assegnatario o il Locatario che non ottempera ai pagamenti dovuti entro le scadenze contrattuali viene considerato moroso.
Il ritardo nel pagamento degli importi dovuti alla Cooperativa comporterà l'applicazione degli interessi di mora in base alle vigenti disposizioni di legge.
La Cooperativa porrà in essere ogni iniziativa utile al recupero di quanto dovuto, ivi compresa l'assunzione dei provvedimenti di esclusione da Socio o revoca di tutti gli atti di assegnazione in essere.

Art. 10 - Criteri di ripartizione delle spese

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa determina i criteri di ripartizione delle spese e le metodologie di calcolo e di ripartizione con cui addebitare le spese.

Art. 11 - Addebiti diretti

I costi determinati da negligenza, trascuratezza, uso improprio delle parti comuni e degli impianti o da atti di vandalismo, verranno addebitati direttamente ai responsabili degli stessi se chiaramente individuati oppure saranno ripartiti fra tutti gli Assegnatari o Locatari.

Art. 12 - Obblighi

Gli Assegnatari o i Locatari ed i loro conviventi hanno l'obbligo di attenersi a quanto prescritto dalle Leggi vigenti, dallo STATUTO SOCIALE, dai regolamenti interni, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali e da ogni altro provvedimento che favorisca e permetta il conseguimento degli scopi sociali.
Oltre a quanto già indicato negli articoli precedenti gli Assegnatari o i Locatari ed i loro conviventi hanno i seguenti obblighi:

a. Mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Assegnatari o Locatari e del personale di custodia e pulizia, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie;
b. Mantenere le unità immobiliari assegnate e le parti comuni in corrette condizioni di decoro, igiene e pulizia;
c. Fare eseguire tutte le riparazioni e le normali manutenzioni ordinarie poste a suo carico con particolare riferimento a quanto previsto dalle norme pubbliche e quanto stabilito dalla Cooperativa;
d. Consentire l'accesso – in base alle esigenze della Cooperativa - ad operai, tecnici ed altri incaricati della Cooperativa, per eseguire lavori all'interno delle unità immobiliari, ovvero per eseguire lavori sulle parti comuni o sugli impianti dell'edificio o nelle unità immobiliari confinanti, ovvero per la gestione di eventuali emergenze o per l'adempimento di obblighi di legge;
e. Rispettare le disposizioni emanate dalla Cooperativa in materia di uso delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici;
f. Rispettare le norme comunali e le disposizioni della Cooperativa in materia di raccolta differenziata e di smaltimento dei rifiuti. Nel caso di violazioni accertate sarà facoltà della Cooperativa addebitare le eventuali sanzioni ricevute al responsabile.
g. Segnalare per iscritto alla Cooperativa, utilizzando l'apposita modulistica, l'insorgenza di situazioni di pericolo, guasti all'interno delle unità immobiliari o nelle parti comuni. In allegato A) si riporta l'elenco delle manutenzioni il cui costo è a carico dell'Assegnatario o del Locatario;
h. Comunicare alla Cooperativa i recapiti telefonici di reperibilità e l'indirizzo di posta elettronica per eventuali emergenze.

Art. 13 – Regole di comportamento

Locali, sale, giardini ed ogni altra parte di godimento comune per tutti gli Assegnatari o Locatari debbono essere utilizzati esclusivamente per lo scopo a cui sono stati destinati.

È fatto divieto all'Assegnatario o al Locatario e ai loro conviventi di:

a) Sostare o occupare gli spazi comuni in maniera impropria o difforme da quella a cui sono destinati.
b) Collocare negli androni, nelle scale, nei pianerottoli o nei ballatoi qualunque tipo di oggetti personali, vasi o materiale di qualsiasi genere al fine di garantire la fruibilità delle vie di fuga e l'accesso dei mezzi di soccorso
c) Accedere, sostare o parcheggiare nelle aree comuni con il proprio automezzo o con altri veicoli, salvo operazioni di carico e scarico di oggetti pesanti e voluminosi da concordarsi con la Cooperativa e salvo i veicoli di residenti autorizzati;
d) Esporre biancheria e qualsiasi oggetto di bucato fuori dai balconi o alle finestre;
e) Scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti, svuotare contenitori e/o gettare all'esterno materiale di qualsiasi genere;

f) Tenere nelle unità immobiliari assegnate sostanze pericolose (infiammabili, esplosive o corrosive) o materiali di notevole peso che possano arrecare danno o pericolo a cose o persone;
g) Gettare negli scarichi dei lavelli e dei WC liquidi corrosivi inquinanti, lettiere per animali e tutto ciò che possa creare danni, otturazioni o cattivi funzionamenti degli impianti;
h) Applicare, all'esterno dell'edificio, sul portone, sulle finestre, sui balconi e in qualsiasi spazio comune, targhe, cartelli, striscioni, insegne o altri mezzi personali di segnalazione, senza l'autorizzazione scritta della Cooperativa;
i) Lavare autoveicoli o altri oggetti nei cortili, nei corselli dei box o in altri spazi comuni non adibiti a tale uso;
j) Utilizzare a fini personali l'energia elettrica delle parti comuni;
k) Utilizzare l'ascensore come montacarichi, salvo quelli appositamente adibiti a tale scopo;
l) Consentire l'uso dell'ascensore a bambini di età inferiore a 12 anni non accompagnati;
m) Installare su finestre, balconi, terrazzini: tendaggi, veli, veneziane, coperture, cancelletti anti intrusione o altri accessori con tipologia e colore difformi da quelli indicati dalla Cooperativa e comunque senza previa autorizzazione della Cooperativa;
n) Dipingere porte esterne, serramenti, basculanti e qualsiasi altra parte esterna e relativa alla propria unità immobiliare di colore differente da quello definito dalla Cooperativa;
o) Collocare vasi di fiori all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre senza adeguate protezioni anti-caduta. L'innaffiatura delle piante esposte sui balconi deve avvenire tra le ore 20 e le ore 7 avendo cura di evitare sgocciolamenti sul suolo pubblico o nelle parti comuni;
p) Posizionare sul balcone oggetti, arredi o impianti che superino l'altezza del parapetto e/o qualsiasi materiale che deturpi il decoro e l'estetica dello stabile, o arrechi disturbo agli altri abitanti;
q) Installare sui balconi o su parti comuni dell'edificio antenne riceventi o ricetrasmittenti e impianti di condizionamento senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa;
r) Far circolare liberamente o lasciare sui balconi e spazi comuni animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare, provocare danni, o la cui presenza contrasti con le disposizioni di Legge o municipali;
s) Utilizzare in maniera impropria radio, televisori, strumenti musicali, macchinari o attrezzi che creino rumori o vibrazioni moleste, nonché tenere comportamenti eccessivamente rumorosi, in modo particolare prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00.
t) Installare impianti di video sorveglianza il cui angolo visuale delle riprese non sia limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, escludendo ogni forma di ripresa, anche senza registrazione, di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri Assegnatari o i Locatari.

Art. 14 – Giochi dei bambini

La Cooperativa riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età.
Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere favorito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo (dalle 22 alle 9 del mattino e dalle 12 alle 16).
E' responsabilità dell'Assegnatario o del Locatario, dei loro famigliari o conviventi vigilare affinché i bambini ed i ragazzi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e rumori molesti.

Art. 15 - Modifiche interne alle unità abitative o box

Le unità immobiliari vengono consegnate nelle condizioni di stato e manutenzione accettate dall'Assegnatario o dal Locatario.
L'Assegnatario o il Locatario non può apportare modifiche interne senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa.

In particolare:

a) La concessione dell'autorizzazione da parte della Cooperativa potrà essere subordinata all'assunzione da parte dell'Assegnatario o del Locatario dell'impegno a rimuovere le modifiche apportate al rilascio dell'alloggio ripristinando lo stato iniziale.
b) Tutti i costi per la realizzazione dei lavori interni, compresi eventuali oneri per autorizzazioni, sgombero macerie o altro, sono a carico dell'Assegnatario o del Locatario.
c) In caso di interventi che, a norma delle Leggi vigenti, richiedano il rilascio di autorizzazioni amministrative, di progettazioni particolari o di certificazioni di messa a norma, sono a carico dell'Assegnatario o del Locatario che dovrà avvalersi di un tecnico iscritto all'Albo richiesto dalla Legge.
d) L'Assegnatario o il Locatario è tenuto a conservare le autorizzazioni e certificazioni relative ai lavori eseguiti e a consegnarli in copia alla Cooperativa.
e) In caso di sostituzione di materiali e/o apparecchiature, i nuovi prodotti devono rispondere alle caratteristiche previste dalla normativa vigente.
f) In caso di sostituzione di piastrelle o pavimenti, l'Assegnatario o il Locatario dovrà garantire una scorta pari almeno al 10% della superficie oggetto di nuova posa.
g) La Cooperativa ha la facoltà di controllare l'esecuzione e la conformità dei lavori.

Per le modifiche o migliorie introdotte, l'Assegnatario o il Locatario in caso di rilascio non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento economico, né da parte della Cooperativa né da parte del subentrante. Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza dell'Assegnatario o Locatario, modifiche non autorizzate, non conformi alle disposizioni di Legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'Assegnatario o il Locatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio, o al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per tali attività.

Art. 16- Esonero di responsabilità

l'Assegnatario o il Locatario, i loro famigliari o conviventi e i loro ospiti che accedano, anche temporaneamente, entro le proprietà della Cooperativa esonerano espressamente la stessa da ogni responsabilità non dovuta a dolo o colpa grave:

a) Per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe;
b) Per eventuali malfunzionamenti, sospensioni dei servizi o degli impianti;
c) Per eventuali furti e per danni derivanti dai furti stessi;
d) Per danni causati dal conducente di ogni tipo di mezzo all'interno degli stabili;
e) Per danni connessi o derivanti dall'attività di ritiro di corrispondenza, pacchi, notifiche ed atti giudiziari effettuate dal personale di custodia.

Art. 17 - Interdizione o incapacità

Nel caso in cui l'Assegnatario o il Locatario venisse dichiarato incapace o interdetto, l'amministratore di sostegno, il tutore o il curatore sono tenuti a:

a) Prendere conoscenza del Regolamento della Cooperativa;
b) Comunicare alla Cooperativa entro 30 giorni la loro nomina;
c) Adempiere per conto dell'assistito a tutte le sue obbligazioni nei confronti della Cooperativa;
d) Concordare con la Cooperativa le modalità di versamento di una cauzione atta a coprire le eventuali spese di sgombero dei locali assegnati oltre ad un importo pari a 3 mensilità di canone e spese.

Art. 18 - Infrazioni del regolamento

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, la Cooperativa invierà formali diffide le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a

carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. Gli Assegnatari o i Locatari rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.
Per le infrazioni al presente regolamento sarà facoltà della Cooperativa irrogare agli inadempienti, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. Tali somme saranno destinate a copertura delle spese ordinarie.

Art. 19 – Disposizioni generali
Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle norme di Legge o ai regolamenti comunali o di Pubblica Sicurezza.

***

NOTA : Gli articoli del presente Regolamento riguardanti l'uso delle parti comuni si intendono sostituiti da quanto contenuto nel Regolamento condominiale ove esistente.

Allegato A) al Regolamento interno edifici

Sono a totale carico degli Assegnatari o dei Locatari, anche se talvolta eseguite dalla Cooperativa le riparazioni di parti particolarmente soggette ad usura conseguente al normale usufrutto dei locali, negozi, cantine e box, con particolare riferimento alle sotto indicate voci:

1. sostituzione cinghia delle tapparelle, relativo movimento di riavvolgimento, rullo avvolgitore, riparazione avvolgibile e/o persiane;

2. tutti i rubinetti con relativi componenti e raccordi (guarnizioni, flessibili, saracinesche di chiusura parziale ecc.) esclusi quelli di chiusura generale dell'appartamento, impianto adduzione Gas a valle della valvola di sicurezza posta all'ingresso dell'appartamento;

3. sedili, gommino e canotto di collegamento ai sanitari (W.C., bidet, lavelli, ecc) meccanismi e guarnizioni delle cassette interne accumulo acqua, cassette esterne complete e passi rapidi;

4. apparecchi sanitari (lavelli, wc, bidet, ecc.);

5. pareti, piastrelle rivestimento pareti, pavimenti in piastrelle, marmettoni e parquet, forate, cavillate a causa di assestamento ecc.;

6. impianto elettrico completo a valle del salvavita, impianto d'antenna TV a valle della presa d'ingresso all'appartamento;

7. apparecchio citofonico interno;

8. serrature, maniglie ed altri accessori inerenti l'apertura e chiusura dei serramenti negli appartamenti, (finestre, porte interne, portoncini d'entrata e porte ripostiglio) negozi, cantine e box;

9. tende esterne e relativi movimenti sia dei balconi che dei negozi;

10. manutenzione serrande – negozi, box e porte cantine;

11. vetri dei serramenti, dei balconi, delle cantine e dei box;

12. manutenzione ordinaria dei serramenti in legno e delle ringhiere metalliche;

13. pulizia e manutenzione scarichi balconi, logge e terrazzi privati;

14. manutenzione ordinaria caldaie riscaldamento autonomo e caloriferi (ad es. sostituzione manopole e/o valvole di sfiato);

15. Tutti gli elementi sopracitati rotti per incuria e/o usura

Il Presidente
Vigano' Sergio Alberto

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 6 -REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E BOX SOCIALI

ALLEGATO " D"

LUM – Libera Unione Mutualistica – società Cooperativa

🕮

REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E BOX SOCIALI

Il presente Regolamento disciplina il rapporto sociale tra i Soci e la Cooperativa per quanto riguarda l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato ai Soci degli immobili di proprietà sociale.

TITOLO I – RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO E GRADUATORIE

Articolo 1

Il Socio che intende ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio deve farne espressa richiesta al Consiglio di Amministrazione secondo le modalità e nei termini previsti dal Regolamento vigente e dalle eventuali disposizioni applicative deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Articolo 2

Il Socio viene inserito nella graduatoria di assegnazione in godimento di un alloggio se è in regola con tutti i prescritti requisiti di legge, di Statuto e di Regolamento ed ha effettuato il versamento a titolo di deposito sociale fruttifero la cui entità viene stabilita periodicamente dal Consiglio di Amministrazione e resa pubblica mediante affissione nelle sedi e sul sito internet della Cooperativa. Analoga procedura è prevista per la richiesta di un box o di un posto auto pertinenziale.

La domanda di assegnazione viene inserita in graduatoria solo successivamente al versamento sul proprio libretto di Prestito Sociale dell'importo stabilito dal Consiglio di Amministrazione. Tale deposito sociale sarà fruttifero di interessi e considerato quale deposito ordinario, dovrà inoltre essere mantenuto integro e non potrà essere diminuito pena la decadenza dalla graduatoria.

Ottemperato a quanto sopra il Socio assume quindi la qualifica di Socio prenotatario.

Il Socio prenotatario viene iscritto nella graduatoria assegnazione alloggi in ordine cronologico in base alla data di accettazione della domanda con assegnazione di un numero progressivo. La graduatoria è consultabile presso gli uffici della Cooperativa.

In qualsiasi momento può chiedere la cancellazione dalla lista prenotazione alloggi e la restituzione del deposito sociale fruttifero, mantenendo tutti gli altri diritti conferiti al Socio dallo Statuto Sociale.
Il Socio prenotatario che perda la qualifica di Socio per decadenza, per recesso o per espulsione, viene automaticamente cancellato anche dalla lista prenotazione alloggi con restituzione del deposito sociale.
Con l'assegnazione in godimento di un alloggio sociale il Socio viene automaticamente cancellato dalla graduatoria prenotazione alloggi.

Articolo 3
Il Socio assegnatario che richiede un cambio di alloggio verrà inserito nuovamente nella graduatoria di assegnazione alloggi alla data di presentazione della domanda di cambio.
Tale domanda, da presentarsi in Cooperativa su apposito modulo, viene considerata quale nuova richiesta di assegnazione ed è soggetta alle modalità di cui al precedente articolo 2.

Articolo 4
Le graduatorie vengono definite in base alla data di accettazione da parte della Cooperativa della domanda di assegnazione ed al regolare versamento dei depositi fruttiferi previsti all'atto della richiesta e sono le seguenti:

a. Graduatoria per assegnazione alloggio;
b. Graduatorie assegnazione box e posti auto.

Il Consiglio di Amministrazione potrà istituire ulteriori graduatorie per l'assegnazione ai Soci di spazi comuni.

Articolo 5
I box e i posti auto sono concessi in assegnazione al Socio, previo versamento del deposito vincolato infruttifero stabilito dal Consiglio di Amministrazione, solo per ospitare gli autoveicoli i cui dati vengono forniti alla Cooperativa all'atto dell'assegnazione e successivamente aggiornati a cura del Socio assegnatario.
I Soci che abbiano presentato regolare domanda di assegnazione box/posto auto verranno inseriti in graduatoria in base alla data di presentazione della domanda.
Per l'assegnazione di un box/posto auto verrà comunque data priorità ai Soci assegnatari di alloggio e/o ai componenti del loro nucleo famigliare.

I box/posti auto potranno inoltre essere assegnati ai Soci in modalità temporanea nel caso in cui vi sia un'eccedenza di box/posti auto rispetto alle richieste dei Soci assegnatari di alloggi nel medesimo stabile dove è situato il box/posto auto.

TITOLO II – ASSEGNAZIONE PER CAMBIO ALLOGGIO E PER PRIMA ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO – ASSEGNAZIONE DI BOX E/O POSTO AUTO

Articolo 6

Periodicamente la Cooperativa provvederà alla pubblicazione di un bando contenente l'elenco degli alloggi disponibili come segue:

- sul sito internet della Cooperativa;
- mediante affissione nelle sedi territoriali;
- con altre forme stabilite dal Consiglio di Amministrazione che verranno comunicate ai Soci.

Il bando conterrà per ogni alloggio l'ubicazione, la descrizione e le condizioni economiche (canone annuo di godimento, spese accessorie ed entità del deposito infruttifero) e la data entro la quale deve essere presentata la richiesta di partecipazione all'assegnazione.

A seguito della pubblicazione periodica del bando il Socio interessato all'assegnazione di un alloggio dovrà iscriversi al bando entro il termine indicato.

Per iscriversi al bando sarà necessario compilare il "Modulo richiesta alloggio" presente sul sito internet della Cooperativa nell'area riservata ai Soci o disponibile presso le sedi territoriali della Cooperativa.

Per ogni bando la Cooperativa procederà alla protocollazione delle richieste ricevute.

Articolo 7

Per poter concorrere alla prima assegnazione di alloggio il Socio e i suoi familiari conviventi non devono essere proprietari, all'atto dell'assegnazione, di altro alloggio nell'ambito della Città metropolitana di Milano, ritenuto idoneo dalle leggi vigenti in materia.

Il Socio dovrà dichiarare per iscritto di avere i suddetti requisiti e - ai fini della determinazione del regime IVA applicabile al canone di godimento – dichiarare di aver usufruito o meno delle agevolazioni fiscali previste per la "prima casa" relative a unità immobiliari in proprietà.

Gli alloggi costituiti con intervento di mutui agevolati, di contributi o concorsi da parte di Enti pubblici potranno essere assegnati solo ai Soci che, all'atto di assegnazione,

saranno in possesso oltre ai requisiti di cui al presente Regolamento, anche di quelli prescritti dalla legge, dai regolamenti e dalle eventuali convenzioni.

Articolo 8

I Soci interessati all'assegnazione di un alloggio dovranno presentarsi alla riunione di assegnazione nel luogo, giorno ed ora indicati nel Bando.

La Commissione assegnazioni, nominata dal Consiglio di Amministrazione e supportata dal Responsabile del processo di assegnazione, procederà quindi alla chiamata nominativa dei Soci presenti in proprio o per delega, seguendo l'ordine cronologico della graduatoria assegnazione alloggi.

Il Socio chiamato potrà:

- dichiarare a quale alloggio è interessato e procedere con l'accettazione dell'alloggio;
- proporsi quale 'riserva' nel caso in cui l'alloggio a cui è interessato sia già stato provvisoriamente assegnato ad altro Socio;
- rinunciare agli alloggi nel caso in cui l'alloggio prescelto fosse già stato assegnato ad altro Socio.

I Soci non registrati all'inizio della riunione di assegnazione vengono considerati come non iscritti al Bando.

Al Socio accettante verrà immediatamente rilasciata una ricevuta provvisoria di assegnazione.

Esaurita la consultazione, si formerà per ogni bando una lista di Soci provvisoriamente assegnatari e una lista di Soci di 'riserva' in caso di rinuncia da parte dei Soci provvisoriamente assegnatari. I Soci di 'riserva' potranno subentrare, nel rispetto dell'ordine cronologico di graduatoria di assegnazione degli alloggi.

I Soci provvisoriamente assegnatari verranno convocati per la visita dell'alloggio entro 8 gg. lavorativi dalla riunione ed entro i successivi 3 giorni lavorativi ciascun Socio dovrà sottoscrivere l'accettazione dell'alloggio, preliminare alla firma dell'atto di assegnazione.

Della riunione di assegnazione verrà redatto verbale, da conservarsi tra gli atti societari.

Per ogni Bando verrà data comunicazione della data di chiusura.

Articolo 9

Il Socio provvisoriamente assegnatario che sia già assegnatario di altro alloggio della Cooperativa dovrà sottoscrivere un nuovo atto di assegnazione.

L’assegnazione definitiva si concretizza ottemperando a quanto previsto dal successivo articolo 11.
L’accettazione del cambio comporta automaticamente la revoca dell’assegnazione dell’alloggio precedentemente in uso.
Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone e le spese del vecchio alloggio sino alla data di assegnazione del nuovo alloggio.
Il Socio che non prenda possesso del nuovo alloggio alla data prevista e che pertanto non renda disponibile il vecchio alloggio sarà tenuto al pagamento della rata trimestrale di canone e spese di entrambi gli alloggi e ciò sino all’effettivo rilascio del vecchio alloggio.
Il Socio che si trasferisce non può occupare entrambi gli alloggi per un periodo superiore al trimestre.

Articolo 10
Fino alla data di assegnazione definitiva è facoltà del Socio rifiutare l’assegnazione provvisoria senza perdere la posizione acquisita in graduatoria.

Articolo 11
Il Socio che conferma l’assegnazione provvisoria deve, pena la decadenza dell’assegnazione provvisoria, entro il termine di 10 giorni:

c. versare o integrare l’importo complessivo del Deposito vincolato Infruttifero nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione. Tale importo verrà restituito al Socio in caso di rinuncia prima dell’assegnazione definitiva;
d. consegnare lo stato di famiglia;
e. consegnare un’autocertificazione, dalla quale risulti che né egli né altri componenti il nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo nella Città metropolitana di Milano;
d. consegnare copia della Certificazione Unica rilasciata dal datore di lavoro o copia del Modello Unico persone fisiche dei componenti il nucleo famigliare;
f. consegnare ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Consiglio di Amministrazione;
g. nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti agevolati, il Socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative leggi. Qualora il Socio non possieda i requisiti stabiliti dalla convenzione l’assegnazione verrà revocata;

La Commissione assegnazioni, sulla base della documentazione ricevuta, consegna al Consiglio di Amministrazione una relazione nella quale sono indicate le considerazioni per procedere o meno all'assegnazione definitiva dell'alloggio.
Qualora il reddito annuo del Socio assegnatario provvisorio e dei suoi eventuali coobbligati, quale risultante dai documenti di cui al precedente punto d., non fosse congruo e capiente per adempiere al pagamento di canone di godimento e spese, il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere specifiche garanzie e, in mancanza o qualora le garanzie prodotte non fossero idonee, rifiutare la stipula dell'assegnazione.
L'assegnazione definitiva si concretizza con la firma dell'atto di assegnazione. Nel caso di assegnazione in godimento di un box o posto auto, oltre all'appartamento, il Socio dovrà sottoscrivere anche il contratto di assegnazione del box o posto auto.
La data di assegnazione definitiva viene fissata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata ai Soci interessati.
Entro 180 giorni dall'assegnazione definitiva il Socio deve consegnare il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione. Il requisito attestante la residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione dovrà essere rispettato per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

Articolo 12

Il Socio che successivamente all'assegnazione definitiva non abbia materialmente preso possesso dell'alloggio o dichiari di rinunciarvi verrà considerato rinunciatario ai sensi dell'art. 9.
La Cooperativa prenderà immediatamente possesso dell'alloggio per riassegnarlo al primo dei Soci avente diritto.
La Cooperativa tratterrà a titolo di indennizzo la trimestralità del canone di godimento alloggio e delle relative spese accessorie versato dal Socio.
Nel caso in cui la rinuncia da parte del Socio sia stata determinata da gravi e documentati motivi, fermo restando quanto stabilito dal comma precedente, con delibera motivata, il Consiglio di Amministrazione può conservare al Socio la sua originale posizione nella lista di prenotazione alloggi.

Articolo 13

Il Consiglio di Amministrazione per l'assegnazione degli alloggi può tener conto di particolari situazioni familiari e di disagio sociale del Socio.

Articolo 14

L'assegnazione dell'alloggio ha durata indeterminata.
Le condizioni contrattuali di assegnazione alloggi e box/posti auto sono definite dal Consiglio di Amministrazione.
L'assegnatario che perda la qualità di Socio nei casi contemplati dallo Statuto Sociale o perda i requisiti previsti dalla legge e dalle norme contrattuali decade dal diritto di godere dell'alloggio sociale e di eventuali pertinenze. Nei casi previsti dal precedente capoverso l'assegnazione dell'alloggio sociale e/o box e/o posto auto viene revocata con delibera del Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III – OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Articolo 15

Il Socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione dell'alloggio in godimento, il canone di godimento stabilito dal Consiglio di Amministrazione e le spese accessorie.
Il canone annuo di godimento e le spese accessorie dovranno essere corrisposte in 4 rate trimestrali anticipate.
Il Socio assegnatario deve effettuare i pagamenti entro la data indicata nelle fatture o sarà considerato moroso.
I casi di morosità sono regolati dallo Statuto Sociale.
Il Socio assegnatario dovrà consentire l'accesso ai locali al personale della Cooperativa qualora ne fosse fatta richiesta.

Articolo 16

Il canone di godimento per gli alloggi viene stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 17

Oltre il canone di godimento alloggio il Socio assegnatario deve corrispondere alla Cooperativa tutte le spese connesse al godimento e le eventuali tasse e imposte che la normativa vigente in materia di alloggi stabilisce a carico del Socio assegnatario.
Per la ripartizione delle spese tra i Soci assegnatari si fa riferimento alla superficie degli alloggi, così come consuetudine della Cooperativa, e/o alle leggi vigenti in materia.

Articolo 18

Il Socio è tenuto alla occupazione continuativa dell'alloggio e del box assegnatogli.

In caso di assenza continuativa per più di 6 (sei) mesi senza giustificato motivo attestato da opportuna documentazione, il Consiglio di Amministrazione può dichiarare risolto l'atto di assegnazione.
E' fatto altresì divieto di trasferire ad altri o di cedere in tutto o in parte il godimento dell'alloggio e/o del box assegnato pena la risoluzione di diritto dell'atto e la revoca con effetto immediato dell'assegnazione stessa.

Articolo 19

l Socio assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'interno né all'esterno senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa. Restano a carico del Socio tutti i costi di realizzazione delle modifiche e gli eventuali costi amministrativi per eventuali autorizzazioni comunali e per i necessari adempimenti catastali. Le opere - che dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti - resteranno di proprietà della Cooperativa che nulla dovrà riconoscere al Socio all'atto del rilascio dell'appartamento. Il Socio sarà tenuto a consegnare alla Cooperativa la certificazione degli impianti. Qualora all'atto di riconsegna dell'immobile venissero scoperte innovazioni o modifiche non autorizzate, il Socio – a insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa - sarà tenuto alla rimessa in pristino ed al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 20

In caso di morte del Socio assegnatario si sostituisce il coniuge superstite o, in sua mancanza i figli conviventi presenti nello stato di famiglia. In mancanza del coniuge o dei figli conviventi, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio o agli altri componenti il nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso da almeno 2 (due) anni. La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica.
Nel caso di separazione giudiziale o consensuale omologata dal Tribunale, al Socio assegnatario deceduto si sostituisce il coniuge separato al quale sia stata assegnata l'abitazione.
In ogni caso, i soggetti sopraindicati devono essere Soci o devono presentare domanda di ammissione a Socio entro tre mesi dalla data di decesso del Socio assegnatario.
L'assegnazione non potrà comunque aver luogo nel caso in cui l'interessato non abbia i requisiti per essere ammesso a Socio o nel caso in cui il Consiglio d'Amministrazione, con deliberazione motivata, ne respinga la domanda.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applica quanto previsto dallo Statuto Sociale.

Articolo 21

Il Socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio in godimento deve inviare disdetta almeno tre mesi prima del rilascio.

Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie per tutto il trimestre seguente la disdetta e comunque per tutte le mensilità che superino il trimestre.

Il Socio che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita dell'alloggio stesso ai Soci che saranno convocati dal Consiglio di Amministrazione.

Le visite avverranno negli orari convenuti dalle parti con preavviso e con l'accompagnamento di un incaricato della Cooperativa.

Il Socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa sottoscrivendo l'apposito verbale di rilascio.

Articolo 22

Per casi particolari, non contemplati dal presente Regolamento, si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.

Il Presidente
Vigano' Sergio Alb

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 7 -

REGOLAMENTO PER LA RACCOLTA DEL PRESTITO SOCIALE

ALLEGATO “E”

LUM – Libera Unione Mutualistica – società Cooperativa

Regolamento per la raccolta del prestito sociale

SCOPI E FUNZIONAMENTO

Art. 1

In attuazione dell'art. 19 dello Statuto Sociale ed ai sensi di quanto prescritto dalle leggi, dalle deliberazioni del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) e dalle istruzioni vincolanti della Banca d’Italia, nonché del Regolamento Quadro di Legacoop nazionale (che si allega al presente) è prevista la raccolta, limitata ai soli soci, di prestiti da impiegare per il conseguimento dell'oggetto sociale e dello scopo sociale. E' pertanto tassativamente esclusa la raccolta di risparmio tra il pubblico.

Ai sensi della vigente normativa in materia, l'ammontare complessivo del Prestito Sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio secondo i criteri stabiliti dalle Istruzioni di Banca d’Italia.

Ove ricorressero i presupposti di cui alla legge 27/12/2017 n. 205 e succ. mod., la cooperativa deve assistere il prestito sociale in misura pari al 30 per cento del suo valore complessivo attraverso una delle forme di garanzia in favore dei soci previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.

Art. 2

Per il migliore svolgimento dell’attività di raccolta del Prestito Sociale il Consiglio di Amministrazione decide l'apertura di relativi Uffici presso i locali e le Sedi della Cooperativa.

Nei locali in cui si svolge la raccolta del Prestito devono essere messi a disposizione dei Soci i testi dei seguenti documenti:

a) Delibere del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) n. 1058 del 19 luglio 2005, ed eventuali successive modificazioni anche in attuazione dell’articolo 1, comma 240, della legge 205/2017;
b) istruzioni della Banca d'Italia;
c) il Regolamento Quadro del prestito sociale di Legacoop nazionale, comprese le delibere delle Associazioni per la determinazione del vincolo di liquidità;
d) Statuto Sociale;

e) il presente regolamento;
f) il foglio informativo analitico;
g) la comunicazione di cui all'articolo 22 del presente Regolamento;
h) lo stralcio della nota integrativa dedicata al prestito sociale;
i) un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi del rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.

Art. 3
La Cooperativa può accettare Prestito Sociale solo da persone fisiche e o giuridiche iscritte nel libro soci. All'atto della conclusione del contratto di Prestito, il Socio, deve rilasciare, per iscritto e in duplice originale, dichiarazione di specifica accettazione delle norme e condizioni che lo regolano, predisposte dalla Cooperativa.
Un originale della dichiarazione deve essere consegnato al Socio unitamente al foglio informativo analitico.
Il contratto può essere concluso anche telematicamente se previsto dalle procedure.

Art. 4
L'importo massimo di Prestito che la Cooperativa può accettare da ciascun socio persona fisica è quello fissato dalla legge.
Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di fissare un limite inferiore. Il Foglio Informativo Analitico di cui al punto f) del precedente art. 2 indica l'importo massimo che ciascun Socio può depositare.

Art. 5
Il Consiglio di Amministrazione può inoltre, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge, prevedere remunerazioni diversificate del Prestito per vincoli temporali ed importi.

Art. 6
Alla costituzione del contratto di Prestito, al Socio viene rilasciato un documento, anche in formato elettronico, nominativo e non trasferibile a terzi, denominato Libretto Nominativo di Prestito Sociale. Il Libretto Nominativo di Prestito Sociale è idoneo a registrare, mantenere e controllare lo svolgimento del rapporto e il saldo a favore del Socio. Il Libretto Nominativo di Prestito Sociale non può essere cointestato.

Art. 7
I Soci possono effettuare le operazioni relative al loro Prestito, durante l'orario di apertura degli Uffici Cassa della Cooperativa dietro presentazione del Libretto Nominativo.

I versamenti ed i prelevamenti danno luogo a registrazioni contabili nominative per ciascun Socio.
Tali operazioni devono essere annotate e firmate nel libretto esclusivamente dal personale autorizzato. La Cooperativa può prevedere modalità alternative, anche telematiche, di effettuazione delle operazioni.

Art. 8
La Cooperativa garantisce la massima riservatezza nello svolgimento di tutte le attività che riguardano il Prestito Sociale e risponde dell'operato degli incaricati dell'attività della Sezione.

Art. 9
La Cooperativa ha il diritto di chiedere per visione al Socio, in qualsiasi momento, il Libretto Nominativo di Prestito Sociale, per effettuarne riscontri. I Libretti devono essere comunque presentati ogni anno presso gli Uffici Cassa della Cooperativa per la registrazione degli interessi e per il controllo ed eventuale aggiornamento con la relativa scheda contabile.

Art. 10
In caso di smarrimento, distruzione o sottrazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale, l'intestatario o il suo delegato deve farne denuncia alla competente autorità e darne immediata comunicazione alla Cooperativa. In questi casi la Cooperativa provvederà a sospendere ogni movimentazione del conto e poi, in possesso della copia della denuncia, provvederà a rilasciare altro Libretto Nominativo di Prestito Sociale.

Art. 11
Nei casi di scioglimento del rapporto sociale previsti dallo Statuto, il contratto di Prestito si estingue e le somme prestate cessano di produrre interessi. Le somme restano a disposizione del receduto, dell'escluso e degli eredi del Socio defunto. Gli eredi devono comunicare immediatamente alla Cooperativa il giorno dell'avvenuto decesso.
Nei confronti degli eredi si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia di successione.

OPERAZIONI DI VERSAMENTO E PRELEVAMENTO
Art. 12
Le operazioni si effettuano con la presentazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale presso gli Uffici Cassa della Cooperativa negli orari indicati. I versamenti possono essere effettuati in contanti, con assegni o con altri strumenti indicati dalla Cooperativa. I versamenti effettuati a mezzo di assegni sono accettati salvo buon fine degli stessi e pertanto tali somme saranno disponibili per i Soci solo ad incasso avvenuto.

In alternativa o in funzione complementare al Libretto potranno essere utilizzati sistemi equipollenti di effettuazione, rilevazione e registrazione delle operazioni, previa accettazione dei relativi regolamenti da parte dei soci.

Art. 13
Per i prestiti liberi da vincoli temporali il Socio, con un preavviso di almeno 24 ore, può richiedere rimborsi parziali o totali. Anche a tal fine, ove non ricorrano le condizioni previste dalla normativa in materia di prestito sociale per l'adozione delle garanzie in favore dei soci, un ammontare pari almeno al 30% dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito da soci dovrà essere sempre mantenuta liquida o in attività prontamente liquidabili secondo le modalità previste dal Regolamento Quadro di Legacoop.

Art. 14
Ferma restando la non trasferibilità del Libretto Nominativo di Prestito Sociale e la titolarità del rapporto di finanziamento, il socio può delegare un terzo ad effettuare operazioni in sua vece e conto.
Il Socio deve sottoscrivere la delega e le relative variazioni, avanti ad un responsabile della Cooperativa; in caso di impossibilità a recarsi presso gli uffici della Cooperativa la delega dovrà essere autenticata da un pubblico ufficiale.
La persona delegata deve essere munita di un documento di riconoscimento non scaduto e deve depositare la propria firma sempre davanti ad un responsabile della Cooperativa. Non potranno essere conferite deleghe a più di 2 persone.
L'estinzione del prestito potrà comunque essere richiesta esclusivamente dal Socio.
Contestualmente all'interruzione del rapporto sociale e alla morte del socio cessa la validità della delega.

INTERESSI E OPERAZIONI RELATIVE
Art. 15
Sul prestito viene corrisposto un tasso di remunerazione che non può in ogni caso superare la misura massima fissata dalla Legge Il tasso di interesse può essere fisso e/o variabile e diversificato per importo e per vincolo di durata; il tasso di interesse, le modalità di determinazione e le eventuali condizioni accessorie sono fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate nel foglio informativo analitico.

Art. 16
Gli interessi maturano fino al giorno precedente al prelevamento e vengono calcolati in base alla durata del Prestito e accreditati, al netto della vigente ritenuta fiscale, sul conto del Socio.
Per i Prestiti vincolati di durata superiore a 12 mesi l'interesse annuale verrà

accreditato a titolo di anticipo interessi. In caso di estinzione anticipata del Prestito vincolato l'interesse verrà conteggiato all'aliquota del deposito libero: gli interessi eventualmente già accreditati verranno conguagliati per tener conto della differenza del tasso di interesse tra deposito vincolato e deposito libero.
Se per effetto dell'accreditamento degli interessi il prestito supera il limite di cui all'articolo 4, l'eccedenza cessa di produrre interessi e viene rimborsata al Socio con rimessa di un assegno bancario [o altro mezzo di pagamento].
Nel caso di estinzione del prestito in corso d'anno, gli interessi verranno liquidati con riferimento al giorno stesso della chiusura.

Art. 17
I prestiti senza movimento per un intero anno e con saldi inferiori a € 250,00 sono infruttiferi e rimangono a disposizione dei soci in tale misura.

Art. 18
Le condizioni per l'apertura del deposito di prestito sociale, la determinazione delle valute e degli interessi, il funzionamento dei conti e le spese di gestione del conto, sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione e comunicati nel foglio informativo analitico. La Cooperativa si riserva la possibilità di variare, in senso sfavorevole al Socio, le condizioni economiche riguardanti i tassi di interesse, prezzi ed altre condizioni, che saranno comunicate all'ultimo domicilio del socio. La comunicazione non è dovuta nel caso di variazioni del tasso di riferimento, la cui determinazione sia sottratta alla volontà delle parti.

DESTINAZIONE DEL PRESTITO
Art. 19
Il prestito dei soci deve essere impiegato ai fini prescritti dal precedente art. 1. La Cooperativa si impegna a non svolgere nessuna attività che possa configurarsi quale esercizio attivo del credito.

CONTROLLI, TRASPARENZA E SANZIONI
Art. 20
La Cooperativa si impegna a garantire:
- la verifica dell'attuazione del presente regolamento, ed in particolare la verifica del costante rispetto e il monitoraggio dei limiti di cui agli articoli 1 e 4;
- la verifica degli indici di attenzione di cui all'articolo 4 del Regolamento Quadro Legacoop, ad esclusione del vincolo di liquidità qualora ricorrano

i presupposti di legge ai fini della adozione delle forme di garanzia previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale;

- periodiche verifiche del rispetto dei vincoli sugli impieghi della liquidità di cui agli articoli 13 e 19;
- in presenza degli indici di attenzione previsti dall'articolo 4 del Regolamento Quadro di Legacoop, il Consiglio di amministrazione deve adottare le misure previste dall'articolo 5 del Regolamento Quadro medesimo;
- i controlli sul prestito sociale e sul rispetto del presente Regolamento vengono svolti dal Collegio Sindacale e, laddove presente, anche dalla società di revisione;
- il Collegio Sindacale, anche sulla base delle informazioni trasmesse dal consiglio di amministrazione ai sensi dell'articolo 3 e 5 del Regolamento Quadro Legacoop, effettua le verifiche di cui al primo comma, e, fatte salve le ipotesi di intervento di cui all'art. 23, presenta semestralmente al Consiglio di Amministrazione una relazione sui risultati dei controlli effettuati, con eventuali sollecitazioni ad adottare i necessari correttivi in presenza di situazioni di criticità.

Art. 21

La società di revisione, laddove eserciti l'attività di certificazione prevista dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59, svolge in materia di prestito sociale controlli autonomi. Verifica la relazione semestrale trasmessa dal Collegio Sindacale e indica nel proprio elaborato eventuali infrazioni al Regolamento.

Art. 22

Al socio prestatore deve essere fornita, almeno una volta all'anno e alla scadenza del contratto, una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto contenente ogni elemento necessario per la comprensione del rapporto medesimo, nonché un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi del rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.

Nella comunicazione annuale, inoltre, il consiglio di amministrazione illustra ai soci cooperatori:

- i risultati dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 20 svolta dal Collegio Sindacale, con particolare riferimento al rispetto delle norme di legge in materia di prestito da soci, dei limiti di cui agli articoli 1 e 4, e delle altre norme del presente Regolamento;
- l'andamento della cooperativa come risulta dal bilancio e dai programmi di investimento;

- le informazioni previste dall'articolo 3, commi 2 e 3, del Regolamento Quadro di Legacoop.

Gli amministratori evidenziano inoltre nella relazione al bilancio anche nell'ambito della illustrazione dei criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico, la gestione della raccolta del prestito.

La nota integrativa al bilancio deve ogni anno evidenziare almeno:

- l'ammontare della raccolta presso soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- qualora la raccolta di prestito sociale ecceda i trecentomila euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della cooperativa, l'indicazione della forma di garanzia adottata tra quelle previste dalla normativa in materia di prestito sociale, nonché del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia);
- 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/l)/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.

Art. 23

L'inottemperanza alle prescrizioni dei precedenti articoli 1 (raccolta limitata ai soli soci, tassativa esclusione della raccolta di risparmio tra il pubblico e rispetto dei limiti patrimoniali), art. 3 (obbligo di stipulazione del contratto), art. 4 (divieto di superamento dell'importo massimo depositabile da ciascun socio fissato dal presente regolamento o di quello inferiore fissato dal Consiglio di Amministrazione), art. 13 (mantenimento – salvo deroghe ivi previste - di una quota del prestito, pari almeno al 30% della raccolta, in liquidità o in attività prontamente liquidabili), art. 20 (verifica dei vari limiti e condizioni per la raccolta del prestito e degli indici di attenzione, con la eventuale adozione di misure correttive) e art. 22 (obblighi informativi e comunicazioni al socio prestatore), determina, secondo le modalità dettate dal presente articolo, l'intervento del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, qualora nella propria attività di controllo di cui all'art. 20, rilevi significative violazioni o il verificarsi degli indici di attenzione previsti dagli articoli indicati nel comma precedente, ne riferisce, prontamente e per iscritto, al Consiglio di Amministrazione della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione, nei successivi 30 giorni provvede ad attivare le misure necessarie a rimuovere le violazioni o le fattispecie rappresentate dagli indici di attenzione, informandone prontamente il Collegio Sindacale, ovvero a comunicare i motivi per i quali ha deciso di non intervenire.
Qualora l'Organo di Controllo valuti non idonei i contenuti del Piano o le misure di rientro adottate dall'organo di amministrazione, è possibile sottoporre i relativi casi di disparità di giudizio alla valutazione di una società di revisione, allo scopo di identificare le decisioni più coerenti da assumere in presenza degli indici di attenzione. La società di revisione sarà selezionata da Legacoop nazionale ai sensi del Regolamento Quadro.
Qualora il precedente termine di 30 giorni sia decorso infruttuosamente ovvero non sia stata attivata la società di revisione secondo il comma precedente, il Collegio sindacale deve procedere secondo i criteri e le procedure previste dall'articolo 5 del "Regolamento Quadro Legacoop del Prestito Sociale".

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 24

Il Consiglio di Amministrazione può delegare tutte o parte delle competenze fissate dal presente Regolamento al Comitato Esecutivo, il quale informerà il Consiglio stesso sul proprio operato semestralmente in occasione della relazione che il collegio sindacale svolgerà sulla materia oggetto del presente Regolamento.

Art. 25

I membri del Consiglio di Amministrazione di nuova elezione sono tenuti a seguire il percorso formativo in materia di prestito sociale e di bilancio che la Cooperativa deve mettere a loro disposizione. Il CdA certifica l'avvenuta formazione con specifica delibera.

Art. 26

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, valgono le disposizioni emanate dalle Autorità competenti.

Allegato: Regolamento quadro di Legacoop per il prestito sociale

***

Il Regolamento stesso è stato approvato dalla Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 23/05/2019, in sostituzione del precedente approvato in data 16/02/2017 ed è entrato in vigore a partire dal 24/05/2019.
Il Consiglio di Amministrazione ha il potere di apportare immediatamente al presente Regolamento le eventuali modifiche di adeguamento richieste da

nuove disposizioni di legge e/o da provvedimenti delle Autorità monetarie, da sottoporre successivamente ad approvazione da parte della prima Assemblea utile

---

Allegato
REGOLAMENTO QUADRO LEGACOOP 20 MARZO 2019

Articolo 1 – Oggetto e finalità
1.1 Oggetto del presente Regolamento Quadro è la disciplina delle modalità e delle condizioni di monitoraggio ai fini di un corretto e trasparente utilizzo dello strumento del Prestito sociale che le cooperative aderenti a Legacoop nazionale debbono recepire in considerazione della rilevanza associativa che lo stesso viene ad assumere.
1.2 Il Regolamento Quadro ha la finalità di fornire alle cooperative aderenti strumenti utili a mantenere sotto controllo il rispetto dei limiti posti dalla normativa vigente alla raccolta del prestito sociale e di prevenire l'insorgere di fattispecie che possano rappresentare un potenziale rischio per il regolare andamento dello stesso nei confronti dei soci e delle cooperative, nonché di favorire la trasparenza dei meccanismi di raccolta e gestione del prestito sociale nei confronti dei soci e dei terzi. 1.3 Alla luce delle suddette finalità si introducono obblighi informativi in capo agli organi sociali e indici di attenzione in presenza dei quali gli organi di amministrazione e di controllo delle cooperative debbono rispettare determinate procedure e assumere eventualmente interventi correttivi.

Articolo 2 – Ambito di applicazione del Regolamento Quadro
2.1 Il presente Regolamento Quadro si applica alle cooperative aderenti a Legacoop, indipendentemente dal numero di soci, che raccolgano prestito sociale in misura superiore a trecentomila euro.
2.3 Ai fini della redazione del bilancio, il prestito sociale deve essere allocato nel passivo dello stato patrimoniale alla voce D3 (debiti verso soci per finanziamenti) e la relativa entità essere annotata in nota integrativa in modo tale da essere comunque distinto da eventuali altri valori ivi allocati.
2.4 Il presente Regolamento Quadro non si applica alle cooperative in procedura di liquidazione volontaria o soggette a procedure concordatarie o concorsuali, nonché alle cooperative che raccolgono risparmio nell'ambito del "Gruppo", come definito ai sensi dell'articolo 8 della deliberazione CICR n. 1058 del 19 luglio 2005 e successive modificazioni ed integrazioni, e alle cooperative di cui all'articolo 112, comma 7, del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

Articolo 3 – Obblighi informativi
3.1 L'organo di amministrazione deve fornire ai soci prestatori, almeno una volta l'anno una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto di prestito sociale, che abbia almeno il contenuto minimo previsto dall'articolo 1, commi 238 e ss., della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dai relativi provvedimenti attuativi, e da ogni informazione necessaria per garantire conoscenza e consapevolezza del rapporto medesimo.
3.2 L'organo di amministrazione, in caso di aumento del rapporto tra il valore della raccolta del prestito sociale e il patrimonio netto in misura superiore a 0,2 punti, deve altresì fornire indicazioni in merito alle motivazioni dell'eventuale decremento del patrimonio o dell'aumento del prestito sociale.

3.3 Qualora la cooperativa superi il limite previsto dall'articolo 1, comma 240, lettera c. della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (raccolta di prestito sociale superiore al valore del patrimonio della cooperativa), nonché quelli stabiliti dall'articolo 1, comma 240, lettera e. della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (raccolta di prestito sociale superiore al doppio del patrimonio o avente un rilievo significativo), l'organo di amministrazione avrà l'obbligo di motivare le ragioni dei passaggi medesimi con l'esplicitazione delle misure adottate per regolarizzare la posizione della cooperativa nei tempi e alle condizioni previsti dalla normativa in esame.

Articolo 4- Indici di attenzione

4.1 Per indice di attenzione si intende una situazione cui la cooperativa deve tempestivamente reagire al fine di determinare azioni e misure correttive tali da superare gli scostamenti rilevati.

4.2 Al fine di consentire il monitoraggio preventivo della normale funzionalità del prestito sociale e del rispetto dei limiti posti allo stesso dalla disciplina legale e regolamentare, vengono individuati i seguenti "indici di attenzione":

a) mancato rispetto della percentuale relativa al vincolo di liquidità dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito sociale, la cui misura è stabilita in relazione al modello imprenditoriale e mutualistico della cooperativa e comunque in misura non inferiore al 30%;

b) riduzione del Patrimonio netto superiore al 12% per singolo esercizio ovvero superiore al 20% nel triennio. Tale indice si manifesta qualora lo scostamento si determini anche alternativamente:(i) sulla base delle risultanze di un singolo bilancio di esercizio, (ii) quale effetto di più esercizi, le cui negatività comportino una riduzione complessiva superiore al 20%. Il tutto assumendo quale riferimento l'ultimo bilancio approvato, al momento del recepimento del presente Regolamento Quadro. Se la cooperativa ha l'obbligo di redigere il bilancio consolidato il valore del patrimonio ai fini di cui alla presente lettera è quello risultante dall'ultimo bilancio consolidato presentato in assemblea ordinaria;

c) presenza contestuale delle seguenti fattispecie: decremento del patrimonio, aumento del prestito sociale e gestione operativa negativa della cooperativa per tre esercizi consecutivi (differenza tra valore e costi della produzione: A- B articolo 2425 c.c.).

4.3 L'indice di cui alla lettera a) del presente articolo non deve essere rilevato qualora la cooperativa debba assicurare ai soci una delle forme di garanzia previste dall'articolo 1, comma 240, lettera c), della legge 205/2017. Le modalità di determinazione della percentuale dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito sociale da mantenere liquida sono proposte dalle Associazioni di settore di cui all'articolo 34 dello Statuto di Legacoop nazionale in relazione alle caratteristiche delle cooperative loro aderenti. In alcun modo il parametro di liquidità potrà, nelle disposizioni integrative da parte delle associazioni, essere portato ad una soglia inferiore al 30%. Non potranno considerarsi nell'ambito delle disponibilità liquide i titoli in possesso della cooperativa dati in pegno. La Direzione nazionale di Legacoop verifica ed approva le proposte delle Associazioni di settore.

4.4 Fermo restando l'obbligo da parte delle cooperative di adottare gli indici di attenzione, così come indicato dal presente articolo, le Associazioni di settore di cui all'art. 34 dello statuto di Legacoop, in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze delle cooperative loro aderenti, possono altresì definire ulteriori modalità di informazione dei soci e/o un insieme di buone pratiche di monitoraggio preventivo, da proporre alle rispettive associate, le quali potranno in ogni caso decidere se recepirle od eventualmente integrarle. Le Associazioni interessate, prima di procedere alla

formale adozione delle ulteriori buone pratiche, sono tenute a darne informazione in sede di Direzione di Legacoop nazionale.

Art 5. Modalità di controllo degli indici di attenzione

5.1 Il monitoraggio sul rispetto degli Indici di attenzione è affidato in primo luogo all'Organo di amministrazione.

5.2 L'Organo di amministrazione – in caso di superamento di uno degli indici - dovrà darne notizia all'Organo di controllo facendo seguire senza indugio la adozione di un piano volto ad un rientro negli Indici entro un termine compatibile con l'entità dello scostamento (d'ora innanzi definito semplicemente il "Piano"). Il Piano dovrà prevedere termini intermedi tramite cui sia possibile verificare il suo corretto andamento.

5.3 L'Organo di amministrazione potrà – in alternativa alla formulazione del Piano - prospettare quali misure di rientro abbia già adottato.

5.4 L'Organo di Controllo vigilerà, nell'ambito dei suoi doveri definiti dall'art. 2403 c.c., che la gestione della Cooperativa non si discosti dagli Indici. Ove nell'ambito dei controlli che gli sono affidati rilevi uno scostamento dagli Indici, l'Organo di Controllo, qualora l'Organo di amministrazione non vi abbia già autonomamente provveduto, chiederà informazioni ai sensi dell'art. 2403 bis co.2 c.c. all'Organo di amministrazione, invitandolo ad illustrare il Piano di cui al precedente comma 2 o le misure predisposte. L'Organo di Controllo valuterà l'idoneità del Piano rispetto alle finalità sue proprie e terrà monitorate le scadenze in esso contenute per accertare la progressione della sua concreta attuazione, anche ai fini dell'informativa di cui all'articolo 3.

5.5 L'Organo di Controllo darà atto di questi punti di controllo, nonché delle loro risultanze ove sussistano elementi di rilievo ai fini dell'informativa, nella propria Relazione al Bilancio d'esercizio, affinché i soci ne siano resi edotti, ferma restando la possibilità per l'Organo di Controllo di avvalersi dei poteri attribuitigli dall'art. 2406 ultimo comma c.c. Nei casi più gravi sono in ogni caso salvi i poteri di cui all'art. 2409 c.c. o la eventuale richiesta, da parte dell'Organo di Controllo, dell'adozione di adeguati provvedimenti da parte degli Organi di Vigilanza Amministrativa previsti dal D.Lgs. 220 del 2002.

5.6 Qualora l'Organo di Controllo valuti non idonei i contenuti del Piano o le misure di rientro adottate dall'organo di amministrazione, è possibile sottoporre i relativi casi di disparità di giudizio alla valutazione di una società di revisione, allo scopo di identificare le decisioni più coerenti da assumere in presenza degli indici di attenzione di cui al precedente articolo 4. La società di revisione sarà selezionata da Legacoop nazionale - su richiesta di uno dei due organi - nell'ambito di quelle convenzionate ai sensi dell'articolo 15 della legge 59 del 1992 e sulla base di criteri generali stabiliti da una delibera della Direzione nazionale. In assenza di soluzione resta salva la possibilità di esercitare le prerogative di cui al precedente punto 5.5

Articolo 6 - Cooperative prive di Organo di controllo

6.1 Nelle cooperative che non hanno l'obbligo di istituire l'organo di controllo ai sensi dell'articolo 2543 c.c., i compiti che il presente Regolamento Quadro attribuisce al medesimo organo di controllo sono affidati ad uno o più membri dell'organo di amministrazione, a tal fine formalmente delegati ai sensi dell'articolo 2381 c.c.

Articolo 7 – Sanzioni

7.1 Qualora la condotta degli organi sociali della cooperativa violi quanto previsto dal presente Regolamento Quadro, potranno essere applicate le sanzioni previste dall'articolo 10 dello Statuto di Legacoop Nazionale e dal relativo Regolamento.

Articolo 8 – Formazione
8.1 La cooperativa si impegna a mettere a disposizione dei membri dell'organo di Amministrazione, in particolare i membri di nuova elezione, un percorso formativo in materia di prestito sociale e di bilancio predisposto da Legacoop nelle sue varie articolazioni. Il CdA certifica l'avvenuta formazione con specifica delibera.

Art 9 - Adozione del regolamento quadro da parte delle cooperative
9.1 A seguito della emanazione da parte della Legacoop Nazionale del presente Regolamento Quadro, le Cooperative sono tenute ad aderirvi, integrando o modificando i propri regolamenti in materia di prestito sociale mediante deliberazione dell'Assemblea con le maggioranze previste dall'art. 2521 ultimo capoverso c.c. Il recepimento da parte della cooperativa dei contenuti del Regolamento Quadro dovrà comunque avvenire entro e non oltre l'assemblea di bilancio ordinario relativo all'esercizio 2018. Qualora la cooperativa recepisca il Regolamento Quadro in occasione dell'assemblea di bilancio relativo all'esercizio 2017, si applica il successivo comma 3 del presente articolo.
9.2 Dopo l'adozione del Regolamento Quadro, le cooperative potranno farne menzione negli atti che fissano le condizioni generali di prestito con i soci prestatori.
9.3 Qualora la emananda normativa in materia di prestito sociale preveda modalità di controllo, monitoraggio e procedure di gestione del rischio differenti da quello previsto dall'articolo 5, l'organo di amministrazione provvede a correggere il regolamento per renderlo immediatamente coerente con le disposizioni di legge da sottoporre successivamente all'approvazione da parte della prima assemblea utile.

Il Presidente
Vigano' Sergio Aldo

Cooperativa di Abitanti
Settimo Milanese

ALLEGATO 8 -

REGOLAMENTO PER LA PROCEDURA PER L'ACQUISTO DEGLI ALLOGGI LIBERI IN STABILI IN PROPRIETA' INDIVISA

ALLEGATO "F"

LUM – Libera Unione Mutualistica – società Cooperativa

REGOLAMENTO PER LA PROCEDURA PER L'ACQUISTO DEGLI ALLOGGI LIBERI IN STABILI IN PROPRIETA' INDIVISA

La presente procedura definisce le regole per l'acquisto da parte dei soci delle unità immobiliari libere negli stabili a proprietà indivisa messi in vendita dalla Cooperativa.

Si precisa che laddove il socio assegnatario, per ragioni personali, non potesse concorrere all'acquisto dell'alloggio a lui assegnato, la Cooperativa, prima di proporlo a bando, dà prelazione all'acquisto del suddetto alloggio, al coniuge/convivente, e ai parenti in linea retta entro il secondo grado.

TITOLO I – RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO E GRADUATORIE

Articolo 1

Il Socio che intende acquistare un alloggio e/o un box, che non sia quello a lui assegnato in godimento, deve farne espressa richiesta alla Cooperativa secondo le modalità e nei termini previsti dalla presente procedura e dalle eventuali disposizioni applicative deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Articolo 2

Il Socio viene inserito nella graduatoria di acquisto di un alloggio se è in regola con tutti i prescritti requisiti di Statuto e di Regolamento ed ha effettuato il versamento a titolo di interessamento all'acquisto stabilito dal Consiglio di Amministrazione in euro 5.000,00 (cinquemila/00). Tale importo potrà essere modificato dal Consiglio di Amministrazione e comunicato sul sito internet della Cooperativa.

Il deposito versato a titolo di interessamento all'acquisto sarà infruttifero e non potrà essere diminuito o ritirato, pena la decadenza dalla graduatoria.

Ottemperato a quanto sopra il Socio assume quindi la qualifica di Socio Prenotatario Acquirente.
Il Socio Prenotatario Acquirente viene iscritto nella graduatoria acquisto alloggi/box in ordine cronologico in base alla data di accettazione della domanda con assegnazione di un numero progressivo. La graduatoria è consultabile presso gli uffici della Cooperativa. In qualsiasi momento il Socio Prenotatario Acquirente può chiedere la cancellazione dalla lista prenotazione alloggi/box e la restituzione del deposito di interessamento all'acquisto, mantenendo tutti gli altri diritti conferiti al Socio dallo Statuto Sociale.
Il Socio Prenotatario Acquirente che perde la qualifica di Socio per decadenza, per recesso o per espulsione viene automaticamente cancellato anche dalla lista prenotazione acquisto alloggi con restituzione di quanto versato a titolo di interessamento all'acquisto.
Con la sottoscrizione di un preliminare di vendita di un alloggio sociale il Socio viene automaticamente cancellato dalla graduatoria prenotazione alloggi/box e dalla graduatoria di assegnazione alloggio/box.

Articolo 3

Periodicamente, con cadenza trimestrale, la Cooperativa provvederà alla convocazione di un bando e alla pubblicazione sul sito istituzionale - quindici giorni prima del bando - dell'elenco degli alloggi disponibili per l'acquisto.
L'elenco degli alloggi disponibili per l'acquisto sarà corredato dalle seguenti informazioni:

- Ubicazione
- Descrizione con fotografie
- Prezzo
- Termini per la sottoscrizione del preliminare di vendita.

Articolo 4

I Soci interessati all'acquisto di uno degli alloggi dovranno presentarsi alla riunione di assegnazione nel luogo, giorno ed ora indicati nel Bando.
Gli incaricati della Cooperativa, nominati dalla Direzione, procederanno quindi alla chiamata nominativa dei Soci presenti in proprio o per delega, seguendo l'ordine cronologico della graduatoria.
Il Socio chiamato potrà:

- dichiarare a quale alloggio è interessato e procedere con l'accettazione

dell'alloggio;

- proporsi quale 'riserva' nel caso in cui l'alloggio a cui è interessato sia già stato provvisoriamente assegnato per l'acquisto ad altro Socio;
- rinunciare agli alloggi nel caso in cui l'alloggio prescelto fosse già stato assegnato provvisoriamente per l'acquisto ad altro Socio.

Esaurita la consultazione, si formerà per ogni bando una lista di Soci Provvisoriamente Assegnatari per l'acquisto e una lista di Soci di 'riserva' in caso di rinuncia da parte dei Soci Provvisoriamente Assegnatari per l'acquisto. I Soci di 'riserva' potranno subentrare, nel rispetto dell'ordine cronologico di graduatoria di assegnazione degli alloggi.

Articolo 5

I Soci Provvisoriamente Assegnatari per l'acquisto verranno convocati per la visita dell'alloggio entro 8 gg. lavorativi dalla riunione ed entro i successivi 8 giorni lavorativi ciascun Socio dovrà comunicare se è interessato ad acquistare l'alloggio visionato o se ritiene di non procedere all'acquisto.

Se il Socio dichiara di non essere interessato all'acquisto dell'alloggio rimarrà comunque in graduatoria con il medesimo numero e potrà ripresentarsi nei bandi successivi.

Nel caso in cui il Socio sia interessato ad acquistare l'alloggio si procederà come indicato negli articoli successivi.

Articolo 6

Il Socio Provvisoriamente Assegnatario che conferma di essere interessato all'acquisto dell'alloggio dovrà sottoscrivere, entro 15 giorni dalla conferma, un preliminare di vendita versando contestualmente una caparra confirmatoria non inferiore a euro 10.000,00 (diecimila/00) pena la decadenza dell'assegnazione provvisoria. Per la caparra potrà essere utilizzato il deposito effettuato a titolo di interessamento di cui all'art.2.

L'atto di acquisto dell'alloggio con il contestuale saldo del prezzo dovrà essere stipulato entro 6 mesi dalla firma del contratto preliminare.

Nel caso in cui non fosse possibile per il Socio procedere all'acquisto entro il termine stabilito nel preliminare, per ogni mese di ritardo dovrà corrispondere mensilmente alla Cooperativa un importo di euro 500,00 (cinquecento/00) a titolo di penale.

Decorso il termine di 12 mesi dalla sottoscrizione del preliminare senza che sia stato stipulato l'atto di acquisto, è facoltà della Cooperativa annullare la vendita e trattenere gli importi versati a titolo di caparra confirmatoria.
Nel solo caso in cui l'impossibilità di formalizzare la vendita sia dovuta ad un diniego da parte dell'istituto di credito a cui il Socio si è rivolto per l'ottenimento del mutuo, la caparra confirmatoria versata in sottoscrizione del preliminare sarà restituita al Socio mentre la Cooperativa tratterrà gli eventuali importi versati a titolo di penale.
Il Socio inadempiente potrà iscriversi nuovamente in graduatoria acquisto alloggi se in regola con quanto stabilito all'art. 2.

Articolo 7

Qualora il Socio Provvisoriamente Assegnatario per l'acquisto sia assegnatario in godimento di un alloggio della Cooperativa diverso da quello che intende acquistare, sarà tenuto a corrispondere il canone e le spese dell'alloggio in godimento fino a che non lascerà libero l'alloggio stesso.

Articolo 8

Il Socio promissario assegnatario fino alla formalizzazione dell'atto di rogito e il relativo passaggio di proprietà non ha l'autorizzazione a eseguire modifiche all'appartamento. Le chiavi dello stesso saranno consegnate al momento del Rogito. Sarà consentito eseguire sopralluoghi per rilievo delle misure ovvero per esigenze di carattere organizzativo (trasloco, mobilieri, etc.) solo su appuntamento da concordarsi con la Cooperativa. Nessuna utenza potrà essere attivata a nome del Socio prima dell'atto formale di rogito.

Il Presidente
Vigano' Sergio Alb