EDIFICATRICE UGUAGLIANZA SOC. COOP.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Via ROTONDI 93 PADERNO DUGNANO 20037 MI Italia
Codice Fiscale	03268360157
Numero Rea	MI 110694
P.I.	00746290964
Capitale Sociale Euro	20.846 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
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	A164305

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.184	4.367
Totale immobilizzazioni immateriali	2.184	4.367
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	43.432.870	43.331.566
4) altri beni	4.569	11.511
5) immobilizzazioni in corso e acconti	71.545	48.990
Totale immobilizzazioni materiali	43.508.984	43.392.067
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	155	155
Totale partecipazioni	155	155
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.524	16.524
Totale crediti verso altri	16.524	16.524
Totale crediti	16.524	16.524
Totale immobilizzazioni finanziarie	16.679	16.679
Totale immobilizzazioni (B)	43.527.847	43.413.113
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	267.867	295.423
esigibili oltre l'esercizio successivo	493.695	596.491
Totale crediti verso clienti	761.562	891.914
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.817	46.015
Totale crediti tributari	20.817	46.015
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	59.088	50.595
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.798	142.140
Totale crediti verso altri	137.886	192.735
Totale crediti	920.265	1.130.664
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.659.949	268.285
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.659.949	268.285
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.987.816	3.332.823
3) danaro e valori in cassa	924	4.343
Totale disponibilità liquide	1.988.740	3.337.166
Totale attivo circolante (C)	4.568.954	4.736.115
D) Ratei e risconti	31.652	10.270
Totale attivo	48.128.453	48.159.498
Passivo		

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	20.846	20.580
III - Riserve di rivalutazione	26.401.933	26.333.593
IV - Riserva legale	2.501.933	2.501.933
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	8.515.024	8.232.421
Totale altre riserve	8.515.024	8.232.421
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	369.007	361.796
Totale patrimonio netto	37.808.743	37.450.323
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	5.000	-
Totale fondi per rischi ed oneri	5.000	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	93.940	82.734
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.562.527	9.231.525
esigibili oltre l'esercizio successivo	964.125	970.441
Totale debiti verso soci per finanziamenti	9.526.652	10.201.966
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	188.370	259.238
Totale debiti verso fornitori	188.370	259.238
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.912	35.920
Totale debiti tributari	35.912	35.920
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.596	6.415
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.596	6.415
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	462.548	121.592
Totale altri debiti	462.548	121.592
Totale debiti	10.219.078	10.625.131
E) Ratei e risconti	1.692	1.310
Totale passivo	48.128.453	48.159.498

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.689.510	1.939.394
5) altri ricavi e proventi		
altri	13.293	18.756
Totale altri ricavi e proventi	13.293	18.756
Totale valore della produzione	1.702.803	1.958.150
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	18.794	23.925
7) per servizi	896.595	1.109.476
8) per godimento di beni di terzi	-	0
9) per il personale		
a) salari e stipendi	116.368	130.590
b) oneri sociali	32.926	33.820
c) trattamento di fine rapporto	11.480	15.142
Totale costi per il personale	160.774	179.552
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.183	5.645
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	26.372	28.003
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.785	37.346
Totale ammortamenti e svalutazioni	42.340	70.994
12) accantonamenti per rischi	5.000	-
14) oneri diversi di gestione	107.339	87.825
Totale costi della produzione	1.230.842	1.471.772
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	471.961	486.378
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	35.385	1.944
Totale proventi diversi dai precedenti	35.385	1.944
Totale altri proventi finanziari	35.385	1.944
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	105.816	108.815
Totale interessi e altri oneri finanziari	105.816	108.815
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(70.431)	(106.871)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	401.530	379.507
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	32.523	17.711
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	32.523	17.711
21) Utile (perdita) dell'esercizio	369.007	361.796

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	369.007	361.796
Imposte sul reddito	32.523	17.711
Interessi passivi/(attivi)	107.977	108.815
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	509.507	488.322
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	28.555	33.648
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	11.480	15.142
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	40.035	48.790
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	549.542	537.112
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	135.353	112.078
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(70.868)	(43.042)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(21.382)	(6.162)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	382	132
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	106.787	(11.765)
Totale variazioni del capitale circolante netto	150.272	51.241
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	699.814	588.353
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(107.977)	(108.815)
(Imposte sul reddito pagate)	(29.259)	(19.589)
Altri incassi/(pagamenti)	(274)	(1.165)
Totale altre rettifiche	(137.510)	(129.569)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	562.304	458.784
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(143.289)	(195.605)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(6.550)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.391.664)	-
Disinvestimenti	-	24.955
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.534.953)	(177.200)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(365.190)	(344.401)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(10.587)	(10.559)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(375.777)	(354.960)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.348.426)	(73.376)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.332.823	3.407.397
Danaro e valori in cassa	4.343	3.145
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.337.166	3.410.542

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.987.816	3.332.823
Danaro e valori in cassa	924	4.343
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.988.740	3.337.166

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, il presente bilancio sottoposto al vostro esame e alla vostra approvazione evidenzia un utile d'esercizio pari a euro 369.007.
Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2023, 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. È 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 e il risultato economico dell'esercizio.
La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Attività svolta

La nostra società, come noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata prevalentemente a proprietà indivisa e occasionalmente a proprietà divisa, che rappresenta nella realtà l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre attività di carattere commerciale, finanziario e di partecipazione, rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di Cooperativa di abitazione a mutualità prevalente.

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;
  - e nella prospettiva della continuazione dell'attività, quindi tenendo conto del fatto che l’azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell’operazione o del contratto;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- 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 presente – no deroga - no incertezze

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.

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).

Altre informazioni

La società, come previsto dal D.Lgs n.14/2019 (codice della crisi dell'insolvenza) 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

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 31/12/2023, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non vi sono crediti verso soci di tale natura.

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);
- avviamento;
- immobilizzazioni immateriali in corso;
- acconti.

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 2.184.

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.

Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Sono iscritti in questa voce dell'attivo i costi sostenuti per le creazioni intellettuali alle quali la legislazione riconosce una particolare tutela e per i quali si attendono benefici economici futuri per la società.
I costi patrimonializzati sono rappresentati da costi di acquisizione esterna e dai relativi costi accessori.
I diritti di brevetto e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.3, per euro 2.184 e sono ammortizzate in quote costanti in n.3 anni, che rappresenta il periodo di vita utile dei beni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2023	2.184
Saldo al 31/12/2022	4.367
Variazioni	**2.183**

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	25.063	25.063
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.696	20.696
Valore di bilancio	4.367	4.367
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0
Ammortamento dell'esercizio	2.183	2.183
Totale variazioni	(2.183)	(2.183)
Valore di fine esercizio		
Costo	25.063	25.063
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.879	22.879
Valore di bilancio	2.184	2.184

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione e /o riduzione di valore dei beni immateriali di proprietà della società.
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 43.508.984, 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.

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.
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 aree edificabili/edificate Fabbricati a uso civile abitazione Fabbricati strumentali	Non ammortizzato Non ammortizzato 3%
Attrezzatura varia e minuta	15%
Automezzi da trasporto	20%
Mobili e macchine ufficio	12%

Macchine ufficio elettroniche e computer	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.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.
Si ricorda che gli immobili sociali sono stati rivalutati nel bilancio chiuso al 31-12-2008 in base al D.L. 185/2008; per un dettaglio dei conteggi e dei valori attribuiti sulla base di tale rivalutazione si rimanda alla nota integrativa relativa al bilancio chiuso al 31-12-2008.
Ai fini dell'ammortamento, la nuova versione dell' OIC 16, pubblicata nel mese di dicembre 2016 precisa che i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari non sono ammortizzabili se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile. Da una valutazione interna risulta che il valore residuo (presumibile valore realizzabile al termine del periodo di vita utile) è superiore al valore netto contabile; conseguentemente non si è proceduto alla determinazione delle quote di ammortamento.
Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili, si è provveduto ad indicare separatamente la quota a parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.
Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.
Il negozio di via Varese n.18, realizzato su un area di diritto di superficie, è ammortizzato in un numero di anni pari alla durata residua di tale diritto.
In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L. 4 luglio 2006, n.223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n.248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle imposte (IRES e IRAP) a carico dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2023	43.508.984
Saldo al 31/12/2022	43.392.067
Variazioni	4.844

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	18.065.592	-	91.789	48.990	18.206.371
Rivalutazioni	26.450.644	-	0	-	26.450.644
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	228.153	-	80.278	-	308.431
Svalutazioni	956.517	-	0	-	956.517
Valore di bilancio	43.331.566	-	11.511	48.990	43.392.067
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	0	-	22.555	22.555
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	0	0

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamento dell'esercizio	-	0	-	17.711	17.711
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	0	0
Altre variazioni	-	-	-	0	0
Totale variazioni	-	0	-	4.844	4.844
Valore di fine esercizio					
Costo	43.432.870	-	91.789	71.545	43.596.204
Rivalutazioni	-	-	-	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	87.220	0	87.220
Svalutazioni	-	-	-	0	0
Valore di bilancio	43.432.870	-	4.569	71.545	43.508.984

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 31/12/2023, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2023	16.679
Saldo al 31/12/2022	16.679
Variazioni	0

Esse risultano composte da depositi cauzionali per euro 16.524 e per un valore di euro 155 in qualità di partecipazioni nei confronti della Coop. Servizi.

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

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	
Coop. Servizi	155

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-*bis* c. 1, n. 2 C.C., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

	valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	155
Crediti verso altri	16.524

DEPOSITI CAUZIONALI	Valore contabile	Fair value
E.ON SPA	2.036	2.036
AMIACQUE	14.488	14.488

DEPOSITI CAUZIONALI	Valore contabile	Fair value
Totale	**16.524**	**16.524**

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	VARIAZIONE
920.264	1.130.664	-210.400

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 920.265.
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	891.914	(130.352)	761.562	267.867	493.695
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	46.015	(25.198)	20.817	20.817	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	192.735	(54.849)	137.886	59.088	78.798
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.130.664	(210.399)	920.265	347.772	572.493

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Natura e composizione della voce "C.II.1) Crediti verso clienti"

I crediti esigibili oltre l'esercizio di euro 651.176 sono riferiti ai crediti verso soci per rimborsi delle manutenzioni rateizzate.

Descrizione	Importo	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti v/soci	66.709	66.709		
Crediti v/soci saldo spese gestione 2022	143.443	143.443		
F.do svalut. Crediti	-48.582	-48.582		
Crediti v/soci Cad. 13/1 rif. tetto	12.993	10.395	2.598	
Crediti v/soci Tobagi rist. balconi-imperm.	5.685	2.841	2.841	
Crediti v/soci Lamormara 19/A rif. tetto e opere correlate	63.315	12.663	50.652	
Crediti v/soci Lamarmora 19/B rif. tetto e opere correlate	50.720	10.144	40.575	
Crediti v/soci Lamarmora 19 piazzale	437.485	54.687	382.799	143.549
Crediti v/soci Tobagi prev. incendio boxes	10.800	4.320	6.480	
Crediti v/soci Tobagi impermeabilizzazione cortile	15.494	7.747	7.747	
Crediti v/soci Lamarmora 19/A e 19/B sostituzione vasi espansione	3.500	3.500		
Totale	**761.562**	**267.867**	**493.695**	**143.549**

Il fondo svalutazioni ha subito nel corso dell'esercizio le seguenti movimentazioni.

FONDO SVALUTAZIONI CREDITI	ANNO 2023	ANNO 2022
SALDO AL 01-01	60.075	41.810
UTILIZZO NELL'ESERCIZIO	25.279	19.080
ACCANTONAMENTO DELL'ESERCIZIO	13.785	37.345
SALDO AL 31-12-23	48.581	**60.075**

Natura e composizione della voce "C.II.5 bis Crediti tributari"

CREDITI TRIBUTARI	ANNO 2023	ANNO 2022
CREDITO IRAP	176	217
CREDITO D.L. 66/14	0	0
CREDITO IVA	11.446	16.250
CREDITO IRES	0	29.453
ERARIO C/RITENUTE SUBITE	9.194	95
TOTALE	**20.816**	**46.015**

Natura e composizione della voce "C.II.5 quater Verso altri"

VERSO ALTRI	ANNO 2023	ANNO 2022
ALTRI CREDITI	0	3.100
RIMBORSO ASSICURAZIONE	11.443	0
CONTRIBUTO GSE entro 12 mesi	47.625	47.495
CONTRIBUTO GSE oltre 12 mesi	78.798	142.140
TOTALE	**137.886**	**192.735**

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 detiene:

- - altri titoli.

Voce CIII - Variazioni delle Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni

L'importo totale delle attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.III" per un importo complessivo di euro 1.659.949.
Di seguito il prospetto di dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	268.285	1.391.664	1.659.949
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	268.285	1.391.664	1.659.949

Il MEF con decreto pubblicato in G.U. n.223 del 23/09/2023 con il solo articolo 1 ha previsto che le disposizioni di cui all 'art. 45 comma 3-octies e 3-novies del decreto legge 21/06/22 numero 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 04/08/2022 numero 122 si applicano anche per l'esercizio 2023.
Nel dettaglio, viene previsto che i soggetti che non adottano i principi internazionali possono valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel patrimonio in base al loro valore di iscrizione, come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato, anzichè al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.
La deroga consente in sostanza, di evitare la svalutazione dei titoli in base al valore di mercato.
La deroga è stata applicata a tutti i titoli non immobilizzati presenti nel bilancio.
La differenza tra il valore dei titoli in bilancio e il relativo valore desumibile dall'andamento del mercato è così rappresentato:

VALORE DI BILANCIO	VALORE DI MERCATO	DIFFERENZA
1.659.949	1.641.530	18.419

A seguito dell'esercizio di tale deroga viene rivista la riserva indisponibile D.L. 73/2022 art. 45 comma 3 octies costituita nel bilancio al 31/12/2022 di euro 23.042 e conseguentemente ridotta a euro 13.998
pari alla differenza rilevata, al netto dell'effetto fiscale. L'ammontare di tale riserva risulta pari a euro 13.998.
I titoli sono giacenti presso la Banca Generali.

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 1.988.740, 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	3.332.823	(1.345.007)	1.987.816
Denaro e altri valori in cassa	4.343	(3.419)	924
Totale disponibilità liquide	3.337.166	(1.348.426)	1.988.740

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 31/12/2023 ammontano a euro 31.652.
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	2.014	24.936	26.950
Risconti attivi	8.257	(3.555)	4.702
Totale ratei e risconti attivi	10.270	21.382	31.652

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.
Non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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	31/12/2023	31/12/2022
Assicurazioni	1.431	6.229
Canone dominio web	60	129
Canone posta certificata	41	31
Assistenza	109	0
Assistenza/manutenzioni termiche	222	0
Assistenza software	0	0
Canone assistenza	2.839	1.550
Altri	1.550	2.643
TOTALE	**4.702**	**8.257**

Ratei attivi	31/12/2023	31/12/2022
Interessi e competenze bancarie Banca Generali	26.883	1.917
Spese amministrative pratica Cadorna 13 Torre GSE	67	97
Totale	**26.950**	**2.014**

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 31/12/2023, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	VARIAZIONI
37.808.742	37.450.322	358.420

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 37.808.743 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 358.420.
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	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	20.580	266	0		20.846
Riserve di rivalutazione	26.333.593	68.340	-		26.401.933
Riserva legale	2.501.933	-	-		2.501.933
Altre riserve					
Varie altre riserve	8.232.421	282.603	-		8.515.024
Totale altre riserve	8.232.421	282.603	-		8.515.024
Utile (perdita) dell'esercizio	361.796	0	361.796	369.007	369.007
Totale patrimonio netto	37.450.323	351.209	361.796	369.007	37.808.743

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva ordinaria	231
Riserva indivisibile lg.904 art. 12	8.514.793
Totale	8.515.024

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 nei/l prospetti/o seguenti/e.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	20.846	B	20.846

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	0	-
Riserve di rivalutazione	26.401.933	B	26.401.933
Riserva legale	2.501.933	B	2.501.933
Riserve statutarie	-	0	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	-	0	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	0	-
Riserva azioni o quote della società controllante	-	0	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	0	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	0	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	0	-
Versamenti in conto capitale	-	0	-
Varie altre riserve	8.515.024	B	8.515.024
Totale altre riserve	8.515.024	B	8.515.024
Totale	37.439.736		37.439.736
Quota non distribuibile			37.418.890
Residua quota distribuibile			20.846

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

Vista la natura della società, le riserve tutte sono utilizzabili esclusivamente per la copertura delle perdite di esercizio.
Il capitale sociale al 31/12/2023 ammonta a euro 20.846 e risulta composto da numero 822 azioni di cui 361 azioni da euro 25,82 cadauna e 461 azioni da euro 25,00.

Fondi per rischi e oneri

Nel corso dell'esercizio 2023 a seguito di segnalazione irregolarità amministrativa da parte dei VVFF riguardante i lavori ed interventi negli immobili di via Lamarmora 19 A/B è stato stanziato un importo di euro 5.000 per far fronte alla sanzione di irregolarità amministrativa . Il pagamento dovrebbe estinguersi nel corso dell'esercizio 2024.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	5.000	5.000
Valore di fine esercizio	5.000	5.000

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. Art. 2427 1° comma n.4 C.C.)

SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	VARIAZIONE
93.940	82.734	11.206

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	82.734
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	11.206
Totale variazioni	11.206
Valore di fine esercizio	93.940

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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.

Debiti commerciali

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 VERSO FORNITORI	ANNO 2023	ANNO 2022
FORNITORI	83.994	119.032
FATTURE DA RICEVERE	104.376	140.206
TOTALE	**188.370**	**259.238**

Debiti tributari vengono di seguito dettagliati:

DEBITI TRIBUTARI	ANNO 2023	ANNO 2022
ritenute irpef dipendenti	2.512	3.470
ritenute irpef terzi	2.199	4.006
ritenuta prestiti sociali	27.458	27.737
altre ritenute passive		707
ires a saldo	3.264	0
varie	480	**0**
Totale	**35.912**	**35.920**

Debiti verso Istituti di Previdenza

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA	ANNO 2023	ANNO 2022
verso inps	5.596	6.410
inail	0	5
Totale	**5.596**	**6.415**

Altri debiti

I debiti ammontano a euro 462.548, e sono 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:

	ANNO 2023	ANNO 2022
soci restituzione capitale sociale	922	947
soci esclusi restituzione capitale sociale	3.874	3.823
soci debiti diversi per restituzione prestito sociale	84.867	

		54.163
soci esclusi debiti diversi per restituzione prestiti sociali	9.883	12.069
debiti v/dipendenti	23.398	19.776
cauzioni negozi	17.683	17.053
soci c/anticipo per apertura libretti	0	9.335
soci c/risarcimento assicurativi	0	783 0
soci c/prestiti sociali eccedenti	2.729	1.002
debiti vari	9.068	2.641
Soci credito saldo Gestione 2022 e saldo 2023	310.124	0
Totale	**462.548**	**121.592**

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 10.219.078.
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
Debiti verso soci per finanziamenti	10.201.966	(675.314)	9.526.652	8.562.527	964.125
Debiti verso fornitori	259.238	(70.868)	188.370	188.370	-
Debiti tributari	35.920	(8)	35.912	35.912	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.415	(819)	5.596	5.596	-
Altri debiti	121.592	340.956	462.548	462.548	-
Totale debiti	10.625.131	(406.053)	10.219.078	9.254.953	964.125

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.

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 non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

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 9.526.652 di cui:
1) Finanziamento soci esigibili entro 12 mesi euro 8.562.527
2) Depositi cauzionali esigibili oltre 12 mesi euro 964.125. Si fa presente che l'importo di euro è così composto:

DEPOSITI CAUZIONALI	ANNO 2023
certificati prenotazioni alloggi	69.000
cauzioni alloggi	862.106
cauzioni box	33.019
cauzioni negozi	0
TOTALE	**964.125**

La raccolta del risparmio viene eseguita nel rispetto del Testo Unico Bancario (D.lgs 01/09/1993 n.385 - TUB), che disciplina la raccolta del risparmio da parte dei soggetti diversi dalle banche.
Anche per i finanziamenti effettuati dai soci, il D.lgs n.139/2015 ha stabilito la rilevazione in bilancio con criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.
Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei suddetti finanziamenti al costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono del tutto assenti; 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; infine i predetti finanziamenti hanno scadenza inferiore a 12 mesi.
I predetti finanziamenti sono riepilogati nel prospetto sottostante.

SCADENZA	QUOTA IN SCADENZA
01/01/2024	8.562.527
01/01/2025	964.125
TOTALE	**9.526.652**

PRESTITO SOCI	
APERTURA AL 01/01/2023	10.201.965
INTERESSI EROGATI	104.959
TRATTENUTA FISCALE 26%	-27.457
DIFFERENZA PRESTITI SOCI	-752.815
CHIUSURA AL 31/12/2023	**9.526.652**

Il prestito da soci rappresenta la forma lineare e storica di finanziamento esterno, effettuato dai soci per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa e finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.
Il prestito sociale consente un duplice vantaggio: per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario e per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.
I prestiti sociali sono regolati ai fini fiscali, dall'art. 13 D.P.R. 601/71, che concede un'agevolazione dei seguenti limiti e condizioni:
- il limite massimo dell'importo del prestito per cadaun socio dall'art. 10 lg 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 è di euro 76.163,77 per il triennio 2022-2023-2024;
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi aumentata di 2,5 punti;
- la Cooperativa deve essere iscritta all'albo delle cooperative e lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 C.C.che devono essere di fatto osservati.

La legge del 30/12/2004 n.311 art. 1 comma 465 ha introdotto un limite alla deducibilità degli interessi passivi, stabilendo che sono indeducibili nella parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90.
Oltre alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche che siano iscritti da almeno tre mesi nel Libro Soci.

Debiti verso soci per finanziamenti (prestiti sociali)
La voce accoglie l'ammontare del risparmio dei soci utilizzato per il conseguimento dello scopo mutualistico e la realizzazione dell'oggetto sociale. I prestiti sono ordinari e ai soci è attribuito il diritto di prelevare le somme, con preavviso non inferiore alle 24 ore, secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento.
Gli interessi corrisposti e l'ammontare complessivo del prestito non possono superare i limiti massimi in vigore per l'applicazione delle agevolazioni che li riguardano.
Con riferimento al comma 19 bis dell'art. 2427 del C.C., precisiamo che i suddetti finanziamenti non hanno scadenza.
Con riferimento al provvedimento della Banca d'Italia n. 584 del 08/11/2016 (G.U. 271 del 19/11/2016) forniamo il seguente schema informativo:

LIMITE RACCOLTA PRESTITI SOCIALI	ANNO 2023	ANNO 2022	ANNO 2021	ANNO 2020	ANNO 2019
(A) TOTALE PATRIMONIO NETTO (CAPITALE E RISERVE)	37.439.735	37.088.526	36.767.439	37.469.380	36.908.793
(B) LIMITE MASSIMO DELLA RACCOLTA (TRIPLO DI A)	111.265.578	111.265.578	110.302.317	112.408.140	110.726.379
(C) AMMONTARE DEL DEPOSITO SOCIALE	9.526.652	10.201.966	10.546.367	10.416.752	10.236.139

Con riferimento allo schema sopra riportato, si attesta che l'ammontare complessivo dei prestiti non eccede il limite del triplo del patrimomio.
La Cooperativa garantisce pienamente la restituzione dei prestiti fatti dai soci, secondo quanto stabilito dalla citata circolare della Banca d'Italia, fino al limite massimo della raccolta di cui sopra.
In ottemperanza alle sopracitate istruzioni emanate dalla Banca d'Italia, evidenziamo l'indice di struttura finanziaria dato dal rapporto fra:

INDICE STRUTTURA FINANZIARIA (BANCA D'ITALIA)	ANNO 2023	ANNO 2022	ANNO 2021	ANNO 2020	ANNO 2019
PATRIMONIO (ESCLUSO UTILE)+DEBITI A MEDIO/LUNGO TERMINE	38.403.860	38.058.968	37.747.167	37.814.523	37.876.292
ATTIVO IMMOBILIZZATO	43.527.847	43.413.113	43.244.606	43.217.224	44.121.860
INDICE DI STRUTTURA FINANZIARIA	0,88	0,87	0.87	0,87	0,86

ANNO	PRESTITI SOCIALI
2023	9.526.652
2022	10.201.966
2021	10.546.367
2020	10.416.752
2019	10.236.139
2018	10.044.956
2017	10.266.864
2016	10.537.072
2015	10.452.231

Segnaliamo che il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale) ha mantenuto negli ultimi esercizi un trend pressochè costante, ad eccezione dell'esercizio 2023 (vedasi prospetto sopra riportato); tale elemento significativo rende stabile il prestito nel tempo e consente di rendere poco significativo l'indice di solidità finanziaria che in ogni caso risulta essere più che adeguato.

Infine la Cooperativa preso atto degli **"indici di attenzione"** previsti dal regolamento quadro del 18/05/2017 in materia di prestito sociale di LegaCoop sul prestito sociale, in riferimento al requisito della liquidità, per il quale le cooperative devono assicurare che il 30% del volume del prestito sociale sia presente in cooperativa in forma liquida, comunica che tale requisito è pienamente rispettato. Infatti l'indice di attenzione al 31/12/2023 è superiore al 38%.

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 31/12/2023 ammontano a euro 1.692.
Rispetto al passato esercizio, si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	importo
Assistenza centrali termiche	125
Competenze Istituti di credito	1.567
Totale ratei e risconti passivi	**1.692**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.310	382	1.692
Totale ratei e risconti passivi	1.310	382	1.692

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.689.510.
I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 33.511

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.

CATEGORIA DI ATTIVITA'	ANNO 2023	ANNO 2022	ANNO 2021	ANNO 2020	ANNO 2019	ANNO 2018
ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE BENI IMMOBILI	1.689.510	1.939.393	1.962.465	1.637.046	1.908.697	2.123.277
TOTALE	**1.689.510**	**1.939.393**	**1.962.465**	**1.637.046**	**1.908.697**	**2.123.277**

I ricavi e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Canoni godimento alloggi	671.221	682.497
Canoni di godimento box	123.412	128.145
Canoni di godimento cantine	3.536	3.621
Canone di godimento negozi	158.624	159.832
Rimborso costi di gestione	885.810	676.823
Rimborso spese di gestione condominio via Lodi	622	4.723
Rimborso imposta di registro	883	1.038
Saldo spese di gestione	-310.125	143.442
Recupero spese straordinarie	155.528	139.270
TOTALE	**1.689.510**	**1.939.393**

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.

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 31/12/2023, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.230.842.

Costi di produzione
sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Materie prime, sussidiarie e merci	18.794	23.925
Servizi	896.595	1.109.476
Salari e stipendi	116.368	119.802
Altri costi del personale	0	10.788
Oneri sociali	32.926	33.820
Trattamento di fine rapporto	11.480	15.142
Amm.to imm. Immateriali	2.183	5.645
Amm.to imm. Materiali	26.372	28.003
Svalutazioni crediti attivo circolante	13.785	37.346
Accantonamento per rischi	5.000	0
Oneri diversi di gestione	107.339	87.825
TOTALE	**1.230.842**	**1.471.772**

Costi per servizi
sono costituiti da:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022
Acqua potabile	68.893	51.383
Addolcitori manutenzione	1.800	14.800
Ascensori	26.305	31.610
Assicurazioni	62.330	59.992
Autoclavi	1.860	3.099
Centrali termiche	13.460	22.590
Collegio Sindacale	17.273	17.021
Combustibile	282.772	468.984
Consulenza del lavoro	2745	2.746
Consulenze amministrative	17.126	16.997
Consulenze legali	50.988	34.117
Consulenze tecniche	37.465	37.259
Contratti di assistenza vari	6.428	5.531
Disinfestazione, derattizzazione	7.844	7.844
Sanificazione ambienti	5.953	0
Giardinaggio	22.875	14.855
Illuminazione e forza motrice	49.556	39.361
Imposta di registro	1.766	1.178

Manutenzioni varie	63.598	61.937
Motocarro	67	470
Revisione biennale Legacoop	1.427	1.427
Revisione contabile ex Lg. 59/1992	11.447	9.000
Realizzazione impianto citofonico Via Buozzi	0	7.668
Ripristino pareti logge mansarda Via Lamarmora 19/a-b	0	56.500
Servizi di pulizia	104.199	108.412
Servizi informatici	14.982	21.089
Spese amministrative	2.268	1.275
Spese bancarie	5.482	3.586
Spese di gestione negozio via Varese, 18	8.500	3.761
Spese norme D.lgs 81/2008	2.720	2.300
Spese per normativa Privacy	860	860
Spese postali	1.139	1.088
Spese telefoniche	2.467	736
TOTALE	**896.595**	**1.109.476**

Costi per il personale
La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, oneri sociali, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge come il trattamento di fine rapporto.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Per quanto riguarda gli ammortamenti si comunica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione
Sono così ripartiti:

Descrizione	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Elargizioni/enti istituzionali	1.980	**945**
Contributi Legaccop Abitanti	9.000	**9.000**
Imposta di registro contratti locazione commerciale (50%) - carico Coop	1.498	**1.178**
Imposte e tasse varie	969	**741**
IMU	81.243	**56.255**
INAIL Presidente & Vice Presidente	0	**117**
Iva indetraibile pro-rata	1.266	**2.927**
Oneri diversi non deducibili	531	**995**
Perdite su crediti	4.265	**9.993**
Sopravvenienze passive	2.162	**4.900**
Spese varie	4.425	**773**
TOTALE	**107.339**	**87.824**

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
PRESTITI OBBLIGAZIONARI	0
DEBITI VERSO BANCHE	0
ALTRI (PRESTITO SOCIALE)	105.816
TOTALE	**105.816**

Gli interessi passivi relativi al prestito sociale ammontano a euro 105.816 di cui euro 387 indeducibili.
Alla voce C.16 di conto economico sono iscritti interessi attivi per euro 35.385.

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

Nel presente bilancio non sono state stanziate imposte differite o anticipate, in quanto le variazioni fiscali in fase di determinazione della base imponibile hanno natura definitiva.
Le imposte a carico dell'esercizio ammontano a euro 48.982 e sono rilevate nella voce E.20 di Conto Economico, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti e risultano così ripartite:

IMPOSTE	ANNO 2023	ANNO 2022	ANNO 2021	ANNO 2020
IRES	28.339	13.351	44.405	67.141
IRAP	4.184	4.360	4.577	2.490
TOTALE	**32.523**	**17.711**	**48.982**	**69.631**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.
Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposta
Risultato prima delle imposte	**401.530**	
Onere fiscale teorico (%)	24%	96.367
Differenze temporali tassabili in esercizi successivi	0	
Reddito degli immobili non strumentali	715.220	
Spese riferite agli immobili non strumentali	739.205	
Imposta comunale sugli immobili	81.243	
Sopravvenienze passive	2.161	
Amm.ti non deducibili	12.204	
Acc.to F.do Svalutazione crediti	9.977	
Interessi passivi non deducibili	387	
Altre variazioni in aumento	1.215	

Accantonamento F.do Rischi	5.000	
Totale variazioni in aumento	**1.566.612**	
Differenze temporanee deducibili in esercizi succ.	0	
Proventi degli immobili non strumentali	671.221	
Recupero spese riferite agli immobili non strum.	710.433	
Utile esente cooperative a mutualità prevalente	228.872	
Deduzione legge 388/2000 art. 2 comma 5	144.990	
70% Imu immobili strumentali	32.255	
ACE - art.1 D.L. 201/2011	41.473	
utilizzo f.do svalutazione crediti tassato	20.819	
Totale variazioni in diminuizione	**1.850.063**	
Imponibile fiscale	**118.079**	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio		**28.339**

Determinazione imponibile IRAP

L' IRAP della società è stata determinata con il sistema retributivo, mediante l'applicazione dell'art. 17 comma 4 D.lgs 446/97.

Base Imponibile IRAP Coop. edilizie	**Valore**
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	**115.274**
Reddito imponibile lordo IRAP	**115.274**
Deduzioni per scaglioni art. 11 bis dlgs 446/97	**-8.000**
Reddito imponibile IRAP	**107.274**
IRAP corrispondente al reddito imponibile	**4.184**

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, 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.

Nota integrativa, altre informazioni

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	3
Operai	1
Totale Dipendenti	4

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

(art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

	Amministratori	Sindaci
Compensi	0	17.273
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

(art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.447

La relazione della società di revisione indipendente è eseguita in conformità alle disposizioni della legge 59 articolo 15 del 31/01/1992.

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.)

Azioni/quote/altro	822

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 - Garanzie - Passività potenziali

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti. La società non ha contratto nessun impegno, non ha emesso garanzie e non vi sono passività potenziali.

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 31/12/2023 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 degli azionisti/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.

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

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Gli amministratori e i sindaci documentano la condizione di prevalenza art. 2512 e art. 2513 c.c. evidenziando che, con riferimento ai ricavi della voce A.1 del conto economico, si ritiene verificato il requisito di cui ai predetti articoli del C.C..

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)

	VALORE PRODUZIONE	VERSO SOCI	% SOCI	VERSO TERZI	% TERZI
2023	1.689.509	1.472.392	87,15	217.117	12,85
2022	1.939.394	1.728.235	89,11	211.158	10,89
2021	1.962.465	1.745.978	88,97	216.486	11,03
2020	1.637.046	1.432.963	87,53	204.083	12,47
2019	1.908.697	1.711.819	89,69	196.878	10,31
2018	2.123.277	1.894.497	89,23	228.780	10,77
2017	1.741.342	1.568.723	90,09	172.619	9,91
2016	1.749.710	1.577.090	90,13	172.619	9,87
2015	1.827.619	1.650.931	90,33	176.687	9.67
2014	1.774.645	1.592.282	89,72	182.362	10,28

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella, lo statuto sociale prevede i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 C.C. e più precisamente:
a) divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
b) il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
c) il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
d) l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.
Tali requisti sono di fatto osservati.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

RISTORNI
Non sono previsti ristorni specifici. Il vantaggio mutualistico è conseguito con un canone di godimento che non è stato incrementato e che risulta inferiore ai canoni praticati nel libero mercato.

Nota integrativa, parte finale

PROSPETTO INFORMAZIONI SULLE RIVALUTAZIONI
Rivalutazione L. 232/2016

La società, in deroga all'art. 2426 del C.C. e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, non si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 1 c. 556 e ss della L. 11/12/2016, n.232 (legge di bilancio 2017), di rivalutare i beni e le partecipazioni.

Effetti della rivalutazione prevista dal D.L. 185/2008

La società si è avvalsa della opportunità offerta dall'art. 15 commi da 16 a 23, del D.L. 29/11/2008 N.185 (conv. nella L. 2/2009), per rivalutare gli immobili strumentali ammortizzabili iscritti nel suo patrimonio alla data del 31/12 /2007 ed ancora iscritti alla data del 31/12/2008, il cui valore contabile era sensibilmente inferiore al valore di mercato. I saldi attivi delle rivalutazioni effettuate dalla cooperativa costituiscono le relative riserve, senza che abbiano subito alcuna riduzione per imposte differite in quanto non calcolate per effetto della inalienabilità degli immobili della cooperativa. Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo del valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. Per effetto delle rivalutazioni monetarie eseguite, i maggiori valori attribuiti agli immobili sono quelli appresso indicati.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI

BENI FABBRICATI	RIVALUTAZIONE LG. N.576 02-12-1975	RIVALUTAZIONE LG. D.L. 185 29-11-2008	RIVALUTAZIONI VOLONTARIE	TOTALE RIVALUTAZIONI
	262.436	26.139.497	0	26.401.933

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

Ai sensi dell’art. 1 c. 125-bis della L. 4/8/2017 n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che **non** sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

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 369.007 , come segue:

- euro 11.070 pari al 3% ai fondi mutualistici ex art. 11 lg. 59/92;
- euro 110.702 pari al 30% alla riserva legale;
- euro 48.367 alla riserva di rivalutazione D.l. 185/2008;
- euro 198.868 alla riserva straordinaria indivisibile Legge 904/77.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
BARON FERDINANDO

Dichiarazione di conformità del bilancio

Io sottoscritto Baron Ferdinando, legale rappresentante della società Edificatrice Uguaglianza Società Cooperativa, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesto, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000 la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica ai documenti conservati agli atti della società.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
BARON FERDINANDO