

Maggio 2022



Soc. Coop. Via XXV Aprile 37 – 20026 Novate Milanese (MI) – tel. 02.3544913 – Fax 02.33240152 – www.labenefica.it, info@labenefica.it

Bilancio 2021

- Convocazione Assemblea generale ordinaria dei Soci
- Relazione a cura del Presidente
- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021
- Documenti integrativi: Rendiconto Finanziario
- Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021
- Relazione del Collegio sindacale al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE
STRAORDINARIA E ORDINARIA DEI SOCI

È convocata presso la Sede Legale della Cooperativa, in Via XXV Aprile 37 – Novate Milanese
Assemblea Generale Straordinaria e Ordinaria dei Soci in prima convocazione il giorno 27 giugno
2022, alle ore 8,30 e, qualora non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione il giorno
28 giugno 2022 alle ore 9,30 per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

Parte Straordinaria:

1. Modifica art. 21; 2h dello Statuto – Commissione Elettorale;
2. Modifica art. 29 dello Statuto – modalità svolgimento delle sedute del Consiglio di amministrazione.

Parte Ordinaria:

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021 e relativi allegati;
2. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente; determinazione compenso;
3. Modifica Regolamento Commissione Elettorale;
4. Modifica Regolamento Commissione Tecnica;
5. Nomina della Commissione Elettorale;
6. Nomina della Commissione Tecnica.

Emergenza COVID -19 - Modalità di svolgimento dell'assemblea ai sensi del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18.

Tenuto conto dell'attuale situazione di emergenza sanitaria determinata dal virus COVID – 19 e della normativa emergenziale emanata al fine di evitare la diffusione del contagio che prevede lo svolgimento delle assemblee societarie "a porte chiuse", la Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese, ha deciso di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 (decreto "cura Italia") prevedendo che l'intervento in assemblea dei Soci aventi diritto al voto avvenga ESCLUSIVAMENTE tramite il "rappresentante designato" dalla società ai sensi dell'art. 135 undecies del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza") SENZA PARTECIPAZIONE FISICA DEI SOCI.

La Cooperativa ha designato l'Avv. Bellezza Rosati Luigi, domiciliato presso la Cooperativa a Novate Milanese in Via XXV Aprile 37, quale Rappresentante designato a cui i titolari di diritto di voto potranno conferire, entro il 24 giugno 2022, una delega con istruzioni di voto su tutti o alcuni dei punti all'ordine del giorno.

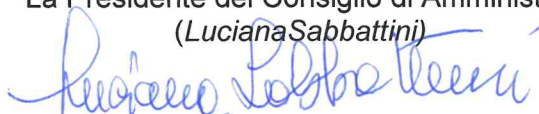
Per la raccolta delle deleghe il Rappresentante designato potrà avvalersi di propri incaricati.

La delega al suddetto Rappresentante deve essere conferita con le modalità e mediante lo specifico modulo di delega che verrà inviato a tutti i soci o disponibile tramite il sito internet della Cooperativa (www.labenefica.net).

I documenti relativi all'ordine del giorno saranno diffusi con opuscolo "Bilancio 2021" consegnato a tutti i soci e pubblicati sul sito www.labenefica.net e resi disponibili presso la sede sociale e presso i comitati di quartiere nei termini di legge.

Fermo restando la modalità di intervento per i Soci aventi diritto di voto, gli unici soggetti legittimati ad essere presenti in assemblea (Presidente, Segretario, Rappresentante Designato, Sindaci effettivi) potranno intervenire anche mediante mezzi di comunicazione a distanza che ne garantiscano l'identificazione, senza che sia necessario che il Presidente e il Segretario si trovino nel medesimo luogo.

La Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Luciana Sabbattini)



Novate Milanese, 11 Maggio 2022

Relazione a cura del Presidente

Gentili Soci e Socie,

come tutti sappiamo, il 2020 è stato un anno terribile per l'Italia. I contraccolpi della pandemia e dei prolungati lockdown hanno prodotto una eccezionale caduta della ricchezza del nostro paese, con un calo del PIL del 9 per cento.

Come si può desumere dai dati di vari centri (in particolare Banca d'Italia e Istat), nel 2021 l'Italia ha conseguito un forte recupero del prodotto interno lordo, cresciuto del 6,6 per cento in termini reali, cioè depurando il dato dall'impatto dell'inflazione.

In particolare nel periodo estivo: i consumi delle famiglie sono cresciuti e la riduzione delle restrizioni dopo il secondo lockdown ha favorito il crescere delle spese in trasporti e vacanze. Naturalmente tutto questo ha significato una ripresa dopo le chiusure, anche se le condizioni del paese sono ancora distanti dalla situazione pre-covid. Inoltre la pandemia ha accentuato notevolmente le disuguaglianze nel nostro paese, ampliando le distanze tra ricchi e poveri. In Benefica si è registrato solo un lieve aumento della morosità dovuto a momenti di crisi aziendale che ha colpito alcuni nostri Soci. Comunque il numero di Soci in difficoltà è rimasto sostanzialmente invariato.

L'ufficio fragilità ha affiancato, come sempre, i Soci in difficoltà nella richiesta dei vari bonus erogati dai diversi enti pubblici recuperando, a copertura di parte della morosità, contributi per circa € 130.000 relativi sia al "bando sostegno affitto" sia al "bando per redditi da sola pensione", entrambi erogati attraverso Comuni Insieme. Ulteriori € 8.000 sono stati erogati direttamente dal Comune di Novate Milanese per "emergenze abitative".

Negli ultimi mesi del 2021 il ritmo di crescita del nostro paese è stato rallentato dalla quarta ondata dell'epidemia Covid-19, dalla carenza delle materie prime che ha colpito l'industria manifatturiera e non solo (anche i nostri cantieri ne hanno risentito) e dall'impennata dei prezzi del gas naturale e dell'energia elettrica, che peraltro erano già cresciuti dalla primavera. Tutto questo è stato aggravato dalla guerra in Ucraina, con un impatto presumibilmente pesante sulle bollette delle famiglie e sui conti della cooperativa.

Come avevamo rilevato lo scorso anno, già la pandemia aveva provocato aumento della povertà economica, educativa e relazionale. Per quasi due anni il Covid ha reso impossibili incontri con i Soci, la vita sociale nei quartieri e l'organizzazione dell'assemblea annuale dei Soci in presenza. Anche quest'anno, sempre per precauzione, l'assemblea dei Soci prevista in giugno sarà da remoto ma, per incontrare i Soci, abbiamo organizzato assemblee che si svolgeranno nei quartieri dal 28 maggio al 23 giugno per presentare il bilancio e gli altri punti all'ordine del giorno.

Durante le assemblee i Soci potranno votare. In questo modo crediamo di fornire maggiori chiarimenti e di dare loro l'opportunità di esprimere il proprio voto con cognizione dei temi trattati.

Il nuovo CdA

Nel giugno del 2021 alle elezioni del Consiglio di Amministrazione si è presentata la lista "Insieme per la cooperativa" formata da 5 consiglieri uscenti e da 6 Soci, di cui 4 provenienti da tre CdQ.

L'avvio dei lavori del nuovo CdA ha avuto bisogno di un periodo di rodaggio per armonizzare il nuovo consiglio i cui componenti provenivano da esperienze diverse: chi operava da tempo nel CdA e chi invece arrivava dall'esperienza dei Comitati di Quartiere.

Nel corso dei mesi il confronto su scelte urgenti e complesse ha rafforzato la volontà di collaborazione e di rispetto reciproco. Ciò ha consentito un sicuro avvio del nostro programma che si concentra principalmente sul consolidamento della sostenibilità economico-finanziaria della cooperativa, sulla realizzazione di lavori e progetti in corso (Superbonus 110%, Progetto Case Sparse, Riqualficazione del quartiere Garibaldi, manutenzione del patrimonio, adempimenti normativi e legislativi), sulla gestione ordinaria e sulla questione della partecipazione dei Soci alla vita della cooperativa nelle forme definite.

Lavori e progetti

Nel corso dell'anno si è proseguito nella realizzazione degli interventi già avviati con il preciso obiettivo di valorizzare il nostro patrimonio edilizio mediante l'efficientamento energetico (Superbonus 110%), ristrutturazione del quartiere Garibaldi e il risanamento di 28 alloggi (Progetto Case Sparse) grazie al finanziamento del Bando Regionale "Rigenerazione Urbana".

L'importo complessivo di questi lavori ammonta a circa **6,7 milioni di euro**.

Le opportunità offerte dagli incentivi fiscali, che fino a poco tempo fa erano preclusi alle cooperative, e dal bando regionale porteranno benefici ambientali, accrescimento del patrimonio della cooperativa e vantaggi economici per i residenti, anche se l'aumento dei costi dell'energia, iniziato già da prima dell'inizio della guerra in Ucraina, purtroppo renderà meno evidenti i risparmi in termini economici ottenuti grazie agli interventi di efficientamento energetico. Il risparmio sarà invece molto evidente in termini di consumi di MWh.

Sono stati avviati i cantieri in via Monte Rosa, via Costa, via Garibaldi; nel novembre del 2021 si è deliberato di estendere i lavori 110% anche ai quartieri di via Campo dei Fiori e di via Gramsci Turati. Nell'agosto del 2021, nei quartieri di via Cadorna, via Bonfanti e XXV Aprile ha preso il via l'intervento "Case Sparse" che gode di un finanziamento regionale a fondo perduto pari a € 960.000.

I progetti preliminari effettuati per tutti i quartieri, sulla base dei quali si sono stabilite le priorità di intervento, hanno evidenziato alcune difformità catastali nel quartiere XXV Aprile. Confidiamo che entro l'estate 2022 si arrivi a definire un quadro preciso dei costi e dei lavori necessari per sanare le criticità.

Il Consiglio di Amministrazione, per i quartieri in cui per ora non si interviene con i lavori Superbonus 110% (Cadorna, Edison Curie, XXV Aprile e Tonale), ha proceduto al completamento delle pratiche ENEA entro il termine previsto del 31 dicembre 2021 per poter continuare ad usufruire dello sgravio fiscale per le caldaie.

Per portare beneficio anche ai Soci residenti nei quartieri che non godranno del 110% il Consiglio di Amministrazione, in forza del principio solidaristico della cooperativa, ha deciso che la quota del 50% (pari a 354.000 euro) che sarebbe rimasta a carico dei Soci, in via del tutto eccezionale resterà a carico del bilancio della Benefica.

E' evidente che per gestire e coordinare tutte queste attività è stato necessario affrontare insieme alla

struttura organizzativa aspetti tecnici e burocratici complessi (norma del 110% sempre in evoluzione), gestire il rapporto con il partner finanziario, con le imprese e con i progettisti, la difficoltà del reperimento di materiali certificati (ponteggi, infissi e materiale isolante) con conseguente ritardo nel rispetto dei programmi dei lavori precedentemente definiti e non da ultimo il disagio recato ai Soci per i lavori in corso.

Nell'impossibilità di organizzare incontri nei quartieri, sono stati istituiti il servizio telefonico di ascolto quotidiano (linea telefonica dedicata al nr 3480175070) e la pubblicazione delle FAQ (Domande Frequenti) sul sito e sulle Laserwall. Riteniamo che queste misure siano state utili per informare i Soci e per rispondere alle loro domande specifiche.

Situazione dei cantieri

- ✓ *Cantiere in Monte Rosa*: (alla fine del 2021 conclusi i civici 22 e 26); la conclusione su tutto il quartiere è prevista per settembre 2022.
- ✓ *Cantiere Quartiere Costa*: ha vissuto problematiche relative al professionista e all'impresa che ne hanno ritardato l'iter; conclusione lavori prevista per gennaio 2023.
- ✓ *Progetto Case Sparse*: (28 appartamenti distribuiti nei quartieri Cadorna, Bonfanti, XXV Aprile) avviato nel 2021, i lavori sono conclusi. Assegnazione alloggi prevista nel settembre 2022 secondo i criteri stabiliti nel bando stesso.
- ✓ *Riqualificazione Quartiere Garibaldi*: (quasi conclusi i lavori di consolidamento statico); in corso di completamento le opere di efficientamento energetico ed a seguire ci sarà l'avvio delle ristrutturazioni interne; termine lavori aprile 2023.
- ✓ *Campo dei Fiori*: inizio lavori primavera 2022; e successivamente (secondo la disponibilità dei materiali e soprattutto se sarà risolta la questione della cessione del credito) in Gramsci Turati.
- ✓ *Adeguamento antincendio*: terminati i lavori presso il quartiere di via Costa per il quale è stato conseguito il certificato di prevenzione incendi; sono in fase di ultimazione le opere preventivate in Monte Rosa, Gramsci-Turati e Tonale.

Efficienza e consolidamento

Il nostro impegno è sempre quello di tenere sotto controllo la verifica costante dell'equilibrio economico-finanziario della nostra cooperativa che anche per l'anno 2021 risulta stabile.

Il prestito sociale è rimasto sostanzialmente stabile, grazie ad una nuova emissione del prestito vincolato per un importo di circa 3 milioni di euro che ha ampiamente recuperato la diminuzione del prestito ordinario.

Per evitare gli addebiti che nell'ultimo periodo le banche richiedono per i depositi sui conti correnti e per coprire gli interessi che la cooperativa riconosce ai Soci depositari, il CdA ha deliberato di investire una parte della liquidità in obbligazioni e titoli di Stato a basso rischio e liquidabili in breve tempo.

Si è avviato inoltre il percorso per una nuova rinegoziazione del mutuo attualmente in essere con il Banco BPM stipulato nel 2017 con scadenza nel 2033, che comprende tutti i mutui aperti nel tempo. Sono state verificate proposte alternative di diversi istituti bancari. Nel marzo del 2022 si è accolta l'offerta vantaggiosa della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza ad un tasso di interesse dell'1.50% annuo per la durata di 12 anni, quando finalmente avremo estinto il mutuo.

Il CdA, grazie alle scelte fatte negli anni passati che hanno contribuito a risanare e consolidare il bilancio della cooperativa, ha approfondito il tema delle spese generali e, anche in considerazione del significativo aumento del costo dell'energia che andrà ad incidere sui bilanci familiari, in data 5 aprile

di quest'anno ha deliberato la riduzione della percentuale di addebito ai Soci della quota di alcune voci di spese generali. Il CdA si riserva comunque una verifica annuale sulla sostenibilità di tale politica in ragione dell'andamento di Bilancio.

Le spese generali a carico dei Soci assegnatari si riducono quindi da € 10,85/mq a € 8,24/mq, con un calo di circa il 25%.

Gestione ordinaria

Sono in corso verifiche per definire o perfezionare le procedure aziendali interne, In particolare: è stata approvata la procedura di comunicazione da e verso i Soci. Si sta lavorando su quella riguardante il "ticket" per l'Ufficio Tecnico e si è avviata una riflessione su diverse modalità di ammissione di nuovi Soci, prevedendo un percorso di accoglienza e sensibilizzazione sul significato dell'adesione alla cooperativa.

In collaborazione con i CdQ la commissione sociale ha avviato un percorso di analisi e confronto per la stesura di un nuovo patto di convivenza che contribuisca alla soluzione di problematiche emerse nei quartieri quali ad esempio: rapporti di vicinato, parcheggi negli spazi comuni, ecc.

In seguito al pensionamento della custode di via Costa è stato realizzato un referendum tra i Soci residenti per verificare se confermare il servizio di portierato. La maggioranza ha votato per il mantenimento del servizio. All'inizio del 2022 sono stati assunti, con contratto a tempo determinato per un anno, due custodi part-time.

L'assegnazione di alloggi, scopo principale della cooperativa, nel 2021 è avvenuta in 4 assemblee (febbraio, maggio, settembre, novembre) realizzate in presenza, che hanno visto una partecipazione altissima di Soci in graduatoria.

Complessivamente sono stati assegnati 57 alloggi: 26 ristrutturati e 31 lavorati per riassegnazioni.

Invito pertanto i Soci ad approvare il bilancio così come proposto dal Consiglio di amministrazione e a destinare gli utili per il 3% al fondo mutualistico art. 11 L.59/1992 pari a € 7.515, per il 30% alla riserva legale pari a € 75.148, il residuo pari a € 167.831 alla riserva straordinaria indivisibile.

Nel corso dell'anno si sono tenuti:

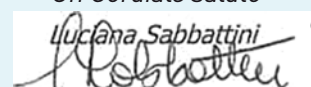
33 Consigli di Amministrazione

7 preconsigli

Sono state approvate **59 delibere**, **2 prese d'atto** (proroga Commissione Tecnica e informazioni sullo stato di avanzamento lavori al 20/7/22), **1 atto di indirizzo** su investimenti finanziari.

Sono stati ammessi **109 nuovi** Soci (di cui 35 stranieri, nel 2020 erano stati 24), si è deliberato il recesso di **28** Soci, **2** espulsioni per morosità e **31** per irreperibilità, e purtroppo abbiamo visto il **decesso di 47** Soci.

Un Cordiale saluto

Luciana Sabbattini


COOPERATIVA EDIFICATRICE "LA BENEFICA" DI NOVATE MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20026 NOVATE MILANESE (MI) VIA XXV APRILE 37
Codice Fiscale	00778280156
Numero Rea	MI 107998
P.I.	00778280156
Capitale Sociale Euro	113046.54 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
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	A138565

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	12.188	16.967
II - Immobilizzazioni materiali	48.687.106	46.591.419
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.873.671	2.725.605
Totale immobilizzazioni (B)	51.572.965	49.333.991
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.731.686	1.685.952
esigibili oltre l'esercizio successivo	748	83.999
Totale crediti	1.732.434	1.769.951
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.206.067	3.143.346
IV - Disponibilità liquide	11.717.055	9.354.980
Totale attivo circolante (C)	14.655.556	14.268.277
D) Ratei e risconti	259.535	461.094
Totale attivo	66.488.056	64.063.362
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	113.047	113.893
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	293.426	287.693
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.074.335	1.848.539
VI - Altre riserve	7.719.888 ⁽¹⁾	7.215.613
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	250.494	752.654
Totale patrimonio netto	13.599.829	13.367.031
B) Fondi per rischi e oneri	337.688	346.445
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	358.953	319.871
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.053.504	25.292.206
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.929.892	24.533.857
Totale debiti	51.983.396	49.826.063
E) Ratei e risconti	208.190	203.952
Totale passivo	66.488.056	64.063.362

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva straordinaria	7.719.891	7.215.613
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)	

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.044.244	7.056.970
5) altri ricavi e proventi		
altri	155.916	324.325
Totale altri ricavi e proventi	155.916	324.325
Totale valore della produzione	7.200.160	7.381.295
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.423	2.643
7) per servizi	3.035.721	2.621.623
8) per godimento di beni di terzi	6.487	4.340
9) per il personale		
a) salari e stipendi	510.952	494.647
b) oneri sociali	140.176	140.722
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	72.592	71.945
c) trattamento di fine rapporto	47.926	40.481
e) altri costi	24.666	31.464
Totale costi per il personale	723.720	707.314
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.092.967	2.075.518
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.076	16.405
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.079.891	2.059.113
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.522	49.276
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.148.489	2.124.794
13) altri accantonamenti	20.000	20.000
14) oneri diversi di gestione	186.704	191.665
Totale costi della produzione	6.124.544	5.672.379
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.075.616	1.708.916
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	29	-
Totale proventi da partecipazioni	29	-
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	96.574	97.732
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	84.231	65.492
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	12.343	32.240
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.638	3.016
Totale proventi diversi dai precedenti	1.638	3.016
Totale altri proventi finanziari	98.212	100.748
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	643.445	721.610
Totale interessi e altri oneri finanziari	643.445	721.610
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(545.204)	(620.862)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		

a) di partecipazioni	624	30
Totale rivalutazioni	624	30
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	34
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	605	17.575
Totale svalutazioni	605	17.609
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	19	(17.579)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	530.431	1.070.475
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	290.560	275.327
imposte differite e anticipate	(10.623)	42.494
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	279.937	317.821
21) Utile (perdita) dell'esercizio	250.494	752.654

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	250.494	752.654
Imposte sul reddito	279.937	317.821
Interessi passivi/(attivi)	545.233	607.815
(Dividendi)	(29)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(4.634)	(201.493)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.071.001	1.476.797
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	59.082	95.715
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.092.967	2.075.518
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	55.542	31.698
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(19)	17.579
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	8.917
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.207.572	2.229.427
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.278.573	3.706.224
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	71.060	(61.488)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.114.783	887.021
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	201.559	10.751
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.238	199.605
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.266.528	500.815
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.658.168	1.536.704
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.936.741	5.242.928
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(754.802)	(620.862)
(Imposte sul reddito pagate)	(324.931)	(233.984)
Dividendi incassati	29	-
(Utilizzo dei fondi)	(28.757)	(54.427)
Altri incassi/(pagamenti)	64.350	-
Totale altre rettifiche	(1.044.111)	(909.273)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.892.630	4.333.655
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.175.579)	(1.403.697)
Disinvestimenti	-	50.758
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(8.298)	(19.154)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(539.988)	(1.500.000)
Disinvestimenti	392.546	996.579
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	1.937.279	388.983
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.394.040)	(1.486.531)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		

Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	-	1.500.000
(Rimborso finanziamenti)	(1.141.948)	(1.047.400)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	6.817	6.817
(Rimborso di capitale)	(1.384)	(1.384)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.136.515)	458.033
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.362.075	3.305.157
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.335.406	6.028.145
Assegni	-	2.132
Danaro e valori in cassa	19.574	19.545
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.354.980	6.049.823
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	11.697.895	9.335.406
Danaro e valori in cassa	19.160	19.574
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	11.717.055	9.354.980

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 250.494.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalla necessità di meglio determinare i conguagli spese e le contabilizzazioni degli ingenti lavori in corso di realizzazione.

Attività svolte

La Vostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata e agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della Cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di assunzione di partecipazioni costituiscono attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è, e rimane, di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa.

Grazie alla suddetta attività la Cooperativa mantiene la prerogativa della mutualità prevalente che permette di poter ancora usufruire di alcune agevolazioni sia normative che di natura fiscale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati avviati i cantieri per i lavori di riqualificazione energetica degli stabili di proprietà, che usufruiranno delle agevolazioni legate al Superbonus 110%.

Sono inoltre in corso i lavori di ristrutturazione totale di 39 alloggi sparsi nei quartieri di Via Cadorna, di Via Bonfanti e di Via XXV Aprile, finanziati con le risorse messe a disposizione dalla Regione Lombardia in attuazione del Bando Regionale di Riqualificazione Urbana, oltre alle consuete ristrutturazioni secondo la procedura ormai consolidata.

Si ricorda che in occasione dell'Assemblea dei soci del 18/05/2021, sono stati nominati i nuovi membri del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo 2020 dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Le restrizioni attuate dal Governo Italiano per far fronte al diffondersi dei contagi hanno influito su alcune attività commerciali anche per il 2021, con ripercussioni sul valore degli affitti delle unità locate e sulla capacità dei locatari a far fronte ai regolari pagamenti.

Per questo esercizio non si è ricorso allo "smart working" dei dipendenti, se non in misura residuale. Gli uffici e la cassa, aperti ai soci ed ai terzi su appuntamento, sono stati strutturati per limitare il diffondersi dei contagi e vengono regolarmente sanificati.

Criteri di formazione

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c. chiuso al 31 dicembre 2021, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa, è stato redatto nel rispetto delle norme legislative vigenti, utilizzando ad integrazione di tali norme i Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Nella redazione del bilancio così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle finalità mutualistiche e del fondamentale e caratteristico rapporto Soci - Cooperativa che la contraddistingue.

A tal fine sono stati applicati, laddove ritenuti incompatibili o insufficienti quelli sopra indicati, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita da Legacoop Abitanti della Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue.

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa

informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio 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" alle voci "Altri ricavi" oppure "Oneri diversi di gestione" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 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 effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio 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 all'esercizio 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.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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 acquisto o di produzione e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione.

In particolare si riferiscono a diritti di utilizzazione delle opere di ingegno (ammortizzate in 5 anni) ed a programmi software (ammortizzati in 3 anni).

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo degli oneri accessori e rettificato, per ciò che concerne i fabbricati ed i terreni, da un lato, dalle rivalutazioni effettuate ai sensi delle leggi n.576/75 e n. 72/83 e, dall'altro, dai contributi ricevuti in conto costruzione.

Le spese di manutenzione straordinaria aventi un'effettiva natura incrementativa sono state capitalizzate, mentre i costi di natura ordinaria, ovvero quei costi sostenuti per mantenere gli immobili nell'attuale stato di efficienza e/o per porre riparo a guasti e rotture, sono state portate a conto economico nell'esercizio di competenza.

Come peraltro consentito dal Principio Contabile OIC n.16, il valore dei fabbricati è espresso al netto dei contributi regionali ricevuti in conto costruzione.

Tenendo conto delle considerazioni esplicitate in premessa e relative ai fabbricati di proprietà, gli ammortamenti sono effettuati sistematicamente con riferimento alla vita economica utile delle immobilizzazioni materiali ed in base ai seguenti coefficienti/criteri:

- fabbricati su terreni in diritto di superficie: in base alla durata delle relative concessioni. Le opere incrementative su questi immobili sulla base del periodo minore tra la durata residua della concessione e la vita utile degli interventi;
- unità immobiliari strumentali e commerciali in diritto di proprietà ammortizzate utilizzando l'aliquota del 4%;
- le altre unità immobiliari di proprietà destinate ad uso civile, al netto del valore dei terreni, determinato forfettariamente, come per l'esercizio precedente, nel trenta per cento del totale del valore delle abitazioni e delle pertinenze, che per loro natura non subiscono obsolescenza o perdita di valore, sono state ammortizzate con aliquota al 4%;
- impianti degli edifici ammortizzati in funzione della loro vita utile (caldaie 6,67%, pompe ed elementi di regolazione termica 20%).

Gli altri beni sono invece ammortizzati come segue:

- mobili e arredi: 15%;
- macchine d'ufficio ordinarie: 12%;
- elaboratori elettronici: 20%;
- impianti e attrezzature: 20%.

Ai cespiti acquisiti durante l'esercizio sono state applicate le stesse aliquote ridotte al 50 % per tenere conto del minor utilizzo.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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.

Titoli

I titoli con scadenza ravvicinata, detenuti come impiego di liquidità sono stati iscritti nell'attivo circolante al minore fra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato.

I titoli con durata residua pluriennale per i quali è previsto di detenerli fino alla loro scadenza sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie. Questi titoli immobilizzati, sono iscritti al costo di acquisto e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (data di regolamento).

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione eventualmente rettificato in caso di 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 dell'esercizio 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. I fondi per rischi ed oneri riflettono pertanto la migliore stima attualmente possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

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 di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati e delle liquidazioni erogate.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

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.

Riconoscimento ricavi

I ricavi, costituiti prevalentemente dall'attività caratteristica della Cooperativa, che è quella di assegnare alloggi in godimento ai Soci, rispettano la competenza temporale sulla base dei corrispettivi dovuti dai Soci nell'arco dell'esercizio.

Per le locazioni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso sono riconosciuti al momento dell'emissione delle fatture, che normalmente si identifica con la riscossione trimestrale dei canoni e delle spese accessorie.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Mutualità prevalente

Gli Amministratori della Cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex art. 2512 e art. 2513 del c.c. ponendo in evidenza che lo scambio mutualistico rivolto a favore dei soci (art. 2512, 1° comma, n. 1) nell'esercizio, è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, 1° comma, punto A1 e specificamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART.2425 C.C.)							
	A1)	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI					
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2017	6.621.630	100%	6.409.033	97%	212.597	3%
ESERCIZIO	2018	7.248.877	100%	7.016.264	97%	232.613	3%
ESERCIZIO	2019	7.203.313	100%	6.948.163	97%	255.150	3%
ESERCIZIO	2020	7.056.970	100%	6.814.582	97%	242.388	3%
ESERCIZIO	2021	7.044.244	100%	6.820.433	97%	223.811	3%

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 abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	681.246	66.865.035	2.728.722	70.275.003
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	664.279	23.580.609		24.244.888
Svalutazioni	-	-	3.117	3.117
Valore di bilancio	16.967	46.591.419	2.725.605	49.333.991
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	8.297	4.336.520	539.988	4.884.805
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	160.941	392.546	553.487
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	624	624
Ammortamento dell'esercizio	13.076	2.079.891		2.092.967
Totale variazioni	(4.779)	2.095.687	148.066	2.238.974
Valore di fine esercizio				
Costo	689.543	71.040.613	2.876.164	74.606.320
Rivalutazioni	-	3.306.993	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	677.355	25.660.499		26.337.854
Svalutazioni	-	-	2.493	2.493
Valore di bilancio	12.188	48.687.106	2.873.671	51.572.965

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.188	16.967	(4.779)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	681.246	681.246
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	664.279	664.279

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	16.967	16.967
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	8.297	8.297
Ammortamento dell'esercizio	13.076	13.076
Totale variazioni	(4.779)	(4.779)
Valore di fine esercizio		
Costo	689.543	689.543
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	677.355	677.355
Valore di bilancio	12.188	12.188

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a costi per implementazioni software.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
48.687.106	46.591.419	2.095.687

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	65.227.611	272.492	519.451	845.481	66.865.035
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.855.883	270.177	454.549	-	23.580.609
Valore di bilancio	45.678.721	2.315	64.902	845.481	46.591.419
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	540.551	1.586	1.018	3.793.365	4.336.520
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	160.941	160.941
Ammortamento dell'esercizio	2.057.634	1.831	20.426	-	2.079.891
Totale variazioni	(1.517.083)	(245)	(19.408)	3.632.424	2.095.687
Valore di fine esercizio					
Costo	65.768.162	274.078	520.468	4.477.905	71.040.613
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.913.517	272.008	474.974	-	25.660.499
Valore di bilancio	44.161.638	2.070	45.494	4.477.905	48.687.106

Le immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	18.292.667	19.292.359	-999.693
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	493.938	537.703	-43.765
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	1.914.344	2.002.200	-87.856
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	233.544	262.812	-29.269
MAGAZZINO	28.024	30.572	-2.548
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.138.360	10.332.081	-193.721
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	896.715	910.676	-13.960
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	2.122.454	2.176.420	-53.966
L. 46/90 DA PATRIMONIALIZZARE	1.425.104	1.425.104	0
MANUTENZIONI STRAORDINARIE	7.324.194	7.324.194	0
INCR. DI VALORE IMMOBILI PER MANUT CICLICHE	1.292.292	1.384.599	-92.307
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	2.070	2.315	-245
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	36	249	-213
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	36.347	49.680	-13.333
MOBILI E ARREDI	7.059	12.033	-4.974
ATTREZZATURE VARIE	2.052	2.941	-889
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	4.477.905	845.481	3.632.424
Totali	48.687.106	46.591.419	2.095.687

Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	65.230.743
Rivalutazione monetaria	3.325.927
Ammortamenti esercizi precedenti	-22.877.949
Saldo al 31/12/2020	45.678.721
Acquisizioni dell'esercizio	540.551
Ammortamenti dell'esercizio	-2.057.634
Saldo al 31/12/2021	44.161.638

I fabbricati di proprietà della Cooperativa si distinguono tra quelli costruiti su terreni di proprietà e quelli costruiti su terreni in diritto di superficie: queste due categorie presentano le seguenti variazioni (importi al netto dei fondi di ammortamento):

Tipologia	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2021
Fabbricati su terreni di proprietà	31.177.736	425.181		-1.680.617	29.922.300
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.500.985	115.370		-377.017	14.239.338
Totali	45.678.721	540.551	0	-2.057.634	44.161.638

Gli incrementi sono così dettagliati:

Gli incrementi sono relativi a interventi di ristrutturazione alloggi e unità commerciali e migliorie uffici per complessivi Euro 540.551.

Il numero delle unità immobiliari della Cooperativa è invariato rispetto allo scorso esercizio. Il patrimonio immobiliare è così rappresentato:

1.384 alloggi per una superficie totale di mq 82.553,84;

856 autorimesse, per una superficie totale di mq 12.523,58;

45 unità commerciali per una superficie totale di mq 4.501,20.

Durante l'esercizio la Cooperativa ha completato la ristrutturazione di n. 23 alloggi per un valore di Euro 540.551. Inoltre, sono state effettuate opere di minore entità su altri 38 appartamenti e 44 box che non richiedevano interventi di ristrutturazione ma solo di riparazione danni e guasti ai fini della riassegnazione. Il costo totale dei lavori di ripristino e riparazione è pari a Euro 154.948.

Dal 01/01/2021 al 31/12/2021 sono stati assegnati 57 appartamenti (15 in fase di "pre-assegnazione" e in lavorazione e 19 in fase di ristrutturazione con adesione al Bando regionale "Case sparse") e 43 box.

Fabbricati realizzati su terreni di proprietà

I fabbricati realizzati su terreni di proprietà sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni/decrementi rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Via Garibaldi	1.063.145	1.133.705	-70.560
Via Bonfanti	1.625.096	1.718.834	-93.738
Via Cadorna	562.869	596.688	-33.819
Via XXV Aprile	6.840.200	7.199.245	-359.045
Via A. Costa	3.045.103	3.146.750	-101.647
Via Tonale	5.198.714	5.342.539	-143.825
Via Monte Rosa n. 8/20	4.457.186	4.635.385	-178.199
Via Bertola	214.161	233.179	-19.018
Via Repubblica n. 1	681.041	712.404	-31.363
Via Monte Rosa n. 22/26	4.680.925	4.781.024	-100.099
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	208.545	235.727	-27.182
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	24.999	27.085	-2.086
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	28.024	30.572	-2.548
Inc. di valore per manutenzioni cicliche	1.292.292	1.384.599	-92.307
Totale al netto fondi ammortamento	29.922.300	31.177.736	-1.255.436

Lo stabile di Via XXV Aprile 37-41 è gravato da ipoteca per Euro 35.000.000.

Gli ammortamenti sugli stabili in proprietà sono stati determinati al netto del valore dell'area forfettariamente stimato nella misura del 30% in base al valore al 31 dicembre 2004.

Fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie

I fabbricati realizzati su terreni in diritto di superficie sono di seguito dettagliati nel valore (comprensivo delle rivalutazioni di legge) e nelle variazioni rispetto al precedente esercizio:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Via Campo dei Fiori	4.429.554	4.514.468	-84.914
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	6.104.810	6.208.104	-103.294
Via Edison/Curie	3.216.352	3.280.742	-64.390
Boxes Via Brunetto Latini	488.622	497.671	-9.049
Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento	14.239.338	14.500.985	-261.647

Gli stabili del quartiere Edison - Curie sono gravati da ipoteca per Euro 1.507.075. Lo stabile di via Gramsci, via Turati è gravato da ipoteca per Euro 1.190.000, gli stabili del quartiere Campo dei Fiori sono gravati da ipoteca per Euro 800.000

Per i fabbricati gli incrementi dell'esercizio si riferiscono alle manutenzioni straordinarie effettuate e alle ristrutturazioni degli alloggi lasciati liberi dai soci. Tutte le altre manutenzioni sono state imputate a conto economico in quanto non migliorative della funzionalità e qualità degli stabili, ma eseguite per il ripristino del valore originario.

I decrementi complessivi sono dovuti agli ammortamenti dell'esercizio per un importo di Euro 2.057.634.

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	272.492
Ammortamenti esercizi precedenti	-270.177
Saldo al 31/12/2020	2.315
Acquisizioni dell'esercizio	1.586
Ammortamenti dell'esercizio	-1.831
Saldo al 31/12/2021	2.070

Categoria di cespite	Saldo 31.12.2020	Acquisti annui	Saldo 31.12.2021	Fondo Amm. 2020	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2021	Valore Netto 2021
Impianti e attrezzature Stabili	92.008		92.008	89.864	1.608	91.472	536
Impianti telefonici	6.583	1.586	8.169	6.412	223	6.635	1.534
Impianti TV	130.392		130.392	130.392		130.392	0
Giochi per cortili	43.509		43.509	43.509		43.509	0
	272.492	1.586	274.078	270.177	1.831	272.008	2.070

Altri Beni

Descrizione	Importo
Costo storico	519.451
Ammortamenti esercizi precedenti	-454.549
Saldo al 31/12/2020	64.902
Acquisizioni dell'esercizio	1.018
Ammortamenti dell'esercizio	-20.426
Saldo al 31/12/2021	45.494

Categoria di cespite	Saldo 2020	Acquisti annui	Saldo 2021	Fondo Amm. to 2020	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2021	Valore Netto 2021
Mobili e macchine ufficio	86.686		86.686	86.437	213	86.650	36
Elaboratori e macch. elettroniche	326.505	1.018	327.523	276.826	14.351	291.177	36.345
Attrezzature varie	28.378		28.378	25.436	889	26.325	2.052
Automezzi e motoveicoli	10.441		10.441	10.441		10.441	0
Mobili e arredi	67.441		67.441	55.408	4.973	60.381	7.060
	519.451	1.018	520.469	454.549	20.426	474.975	45.494

Immobilizzazioni in corso e acconti

Come riportato nelle premesse della presente Nota Integrativa, nel corso dell'esercizio 2021 sono stati avviati i cantieri per i lavori di riqualificazione energetica degli stabili di proprietà, che usufruiranno delle agevolazioni legate al Superbonus 110%.

L'incremento nel corso del 2021 per Euro 3.793.365 è dovuto ai citati lavori per Euro 6.115.521 al netto della prima cessione di crediti di imposta per Euro 2.322.156.

Sono inoltre in corso i lavori di ristrutturazione totale di 39 alloggi sparsi nei quartieri di Via Cadorna, di Via Bonfanti e di Via XXV Aprile, finanziati con le risorse messe a disposizione dalla Regione Lombardia in attuazione del Bando Regionale di Riqualificazione Urbana.

I lavori non erano ancora conclusi al 31/12/2021, per cui i costi sostenuti sono stati rilevati tra le immobilizzazioni in corso di realizzazione. Sono di seguito sintetizzati:

Opere di riqualificazione soggette a detrazioni fiscali: Euro 3.154.331;
 Ristrutturazione alloggi "Bando Case Sparse": Euro 237.201;
 Adeguamenti Certificati Prevenzione Incendi vari quartieri: Euro 206.544;
 Sostituzione centrali termiche vari quartieri: Euro 694.886;
 Ristrutturazione quartiere Garibaldi: Euro 149.107;
 Altre ristrutturazioni: Euro 35.836.

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 iscritte nel bilancio della società al 31/12/2021 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	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	3.306.993		3.306.993
Totale	3.306.993		3.306.993

Le rivalutazioni sopra evidenziate hanno riguardato i seguenti fabbricati:

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576 /75	Rivalutazione ex L. 72/83
Fabbricati su terreni di proprietà		
Via Garibaldi n. 17		
Abitazioni	24.144	63.868
Commerciali	8.803	23.286
Via Bonfanti n. 1		
Abitazioni	18.358	96.068
Aree commerciali	1.714	8.970
Via Cadorna n. 15		
Abitazioni	14.501	44.074
Via XXV Aprile 41		
Abitazioni	169.682	461.627
Aree commerciali	7.572	20.601
Via Andrea Costa n. 3/5		
Abitazioni	77.941	250.107
Aree commerciali	2.733	8.770
Boxes	9.295	29.826
Via Tonale n. 5		
Abitazioni	76.374	285.622
Boxes	61.760	230.970
Via Monte Rosa n. 8/20		

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576 /75	Rivalutazione ex L. 72/83
Abitazioni	61.873	554.924
Boxes	9.739	87.343
Via Bertola		
Aree commerciali	6.011	19.222
Uffici Amministrativi – Via XXV Aprile 41/a	3.480	9.469
Ufficio Soci – Via XXV Aprile 29	384	1.044
Fabbricati su terreni in diritto di superficie		
Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e 37		
Abitazioni	-	472.318
Aree commerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
Totale	554.364	2.752.629

Si evidenzia che non è stata effettuata alcuna rivalutazione a i sensi dell'art. 11 della Legge n. 342/2002.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.873.671	2.725.605	148.066

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	33.509	33.509	2.695.213
Svalutazioni	3.117	3.117	-
Valore di bilancio	30.392	30.392	2.695.213
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	-	539.988
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	392.546
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	624	624	-
Totale variazioni	624	624	147.442
Valore di fine esercizio			
Costo	33.509	33.509	2.842.655
Svalutazioni	2.493	2.493	-
Valore di bilancio	31.016	31.016	2.842.655

Partecipazioni

La variazione in aumento dell'esercizio è riconducibile al ripristino di valore delle azioni in BPM e Banca Popolare di Sondrio, rispetto alla maggiore svalutazione rilevata negli esercizi passati.

	anno in corso	anno precedente	incrementi / decrementi
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	33.509	33.509	0
FONDO SVALUTAZIONE	-2.493	-3.117	624
	31.016	30.392	624

Si fornisce il dettaglio relativo alle partecipazioni detenute in altre imprese.

Partecipazione	31/12/2020	Variazioni	31/12/2021
ALTRE IMPRESE			
Quote COOPERFIDI	6.197		6.197
Azioni Banco BPM	2.715		2.715
Azioni Banca Popolare di Sondrio	1.410		1.410
Quote Coop. Antonietta	3.099		3.099
Quote G.M. Gestione Multiservice	20.088		20.088
- F.do svalutazione partecipazione	-3.117	624	-2.493
	30.392	624	31.016

Le "partecipazioni in altre imprese" rappresentano modeste quote di capitale di società riconducibili al mondo cooperativo.

Relativamente alle informazioni richieste dall'art. 2427 – bis) comma 1 n. 2 del c.c. vista la natura indivisibile delle riserve delle cooperative partecipate risulta impossibile ed anche di poco senso rilevare il controvalore della partecipazione ad un importo diverso dal valore nominale. Pertanto, richiamando l'art. 2427 – bis) comma 4, il fair value per questi strumenti finanziari non è determinabile.

La Cooperativa possiede n.156 azioni del Banco BPM (ex Banca Popolare di Milano) che sono state contabilizzate al costo di acquisto di Euro 2.715 e n.330 azioni della Banca Popolare di Sondrio rilevate al costo di acquisto di Euro 1.410. Il valore è stato adeguato attraverso l'accantonamento di apposito fondo svalutazione, pari a Euro 2.493, sulla base dei valori di borsa al 31 dicembre 2021.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Altri Titoli

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.842.655	2.695.213	147.442

Nel corso del 2021 è giunto a scadenza un Buono del Tesoro Pluriennale del valore di Euro 392.546.

Gli investimenti dell'esercizio hanno riguardato la sottoscrizione di Fondi d'Investimento BCC per complessivi Euro 539.988.

I titoli iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono considerati investimenti duraturi di carattere non speculativo.

Gli investimenti sono funzionali al rilascio di finanziamenti bancari garantiti da pegno.

Si segnala che il valore di mercato dei titoli immobilizzati è superiore al valore contabile per Euro 179.944.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.732.434	1.769.951	(37.517)

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	699.164	(71.060)	628.104	628.104	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	406.341	206.758	613.099	612.988	112
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	664.446	(173.216)	491.230	490.594	636
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.769.951	(37.517)	1.732.434	1.731.686	748

Crediti verso Clienti

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CLIENTI	513.826	797.798	-283.972
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	106.896	152.651	-45.755
EFFETTI ENTRO 12 MESI	19.152	17.234	1.918
CREDITI V/SOCI INQUILINI (entro 12 mesi)	13.753	548	13.205
CREDITI V/SOCI PER CONGUAGLI	141.365	56.825	84.540
CREDITI V/SOCI PER DEPOSITI CAUZIONALI	13.111	12.476	635
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-4.783	-51.565	46.782
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-175.216	-289.721	114.505
Totale Crediti verso clienti entro 12 mesi	628.104	696.246	-68.142
EFFETTI OLTRE 12 MESI	0	2.918	-2.918
CREDITI V/SOCI INQUILINI (oltre 12 mesi)	0	13.743	-13.743
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	0	-13.743	13.743
Totale Crediti verso clienti oltre 12 mesi	0	2.918	-2.918
Totale Crediti verso Clienti	628.104	699.164	-71.060

La voce "Crediti v/ Clienti" è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari in essere al termine dell'esercizio. Tale voce è diminuita rispetto all'anno precedente di Euro 71.060.

La crisi sanitaria derivante dal diffondersi del Covid-19, ha influito anche per il 2021 sulle criticità nel recupero di parte dei crediti, seppur in maniera non rilevante. Prudenzialmente per tener conto di tali rischi di inesigibilità si è adeguato il valore del fondo svalutazione con un accantonamento complessivo di Euro 55.522, come meglio specificato in seguito.

La voce Crediti v/soci per rimborsi entro l'esercizio, pari a Euro 141.365, rileva la parte di conguaglio a credito della Cooperativa per le spese accessorie alla gestione degli immobili in proprietà indivisa (la quota a debito della Cooperativa è iscritta tra gli Altri Debiti per Euro 59.390).

Crediti Tributari

Il totale dei crediti tributari è pari a Euro 613.099: la parte esigibile entro l'anno è di Euro 612.987. Comprendono crediti per IVA (Euro 328.969), acconti IRES (Euro 259.611), acconti IRAP (Euro 24.196) e ritenute d'acconto (Euro 211).

I crediti tributari oltre l'esercizio sono relativi a crediti verso l'erario per anticipi su T.F.R. (Euro 112).

Crediti V/Altri

I Crediti V/Altri ammontano a Euro 491.230, con un decremento di Euro 173.216 rispetto all'esercizio precedente.

Comprendono inoltre i crediti per contributi da ricevere da parte del GSE (Gestore servizi energetici) per Euro 19.998, con incassi entro l'esercizio 2022, acconti a fornitori per Euro 391.411 principalmente riconducibili ai lavori di riqualificazione degli stabili di proprietà e depositi cauzionali per utenze.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 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	628.104	628.104
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	613.099	613.099
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	491.230	491.230
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.732.433	1.732.434

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020	303.464	51.565	355.029
Utilizzo nell'esercizio	178.986	51.565	230.551
Accantonamento esercizio	50.738	4.784	55.522
Saldo al 31/12/2021	175.216	4.784	180.000

Nel corso dell'anno si sono cancellate posizioni creditorie ritenute ormai definitivamente inesigibili per Euro 230.551: l'azzeramento di tali crediti è avvenuto tramite utilizzo dei fondi svalutazioni crediti accantonati in esercizi passati. Inoltre, un'analisi puntuale sull'esigibilità dei crediti ha evidenziato l'opportunità di prevenire le cause di morosità e insolvenza nel prossimo futuro ed anche nell'anno corrente per tener conto delle difficoltà economiche causate dalla pandemia. Si è quindi proceduto ad un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione per Euro 55.522, come evidenziato anche nel conto economico.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.206.067	3.143.346	(1.937.279)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	3.143.346	(1.937.279)	1.206.067
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.143.346	(1.937.279)	1.206.067

Il saldo dei Titoli iscritti nell'attivo circolante è composto da obbligazione della Banca Popolare di Sondrio per Euro 131.502 e dal conto corrente di corrispondenza aperto presso BCC di Carate Brianza per Euro 1.074.565 a tasso agevolato.

In ottemperanza alla delibera assembleare del 8 novembre 2008 gli introiti netti derivanti da operazioni di dismissione di proprietà non residenziali, sono investiti in attività finanziarie per la creazione di un fondo "a garanzia e restituzione del prestito sociale". Il fondo deve essere almeno pari al 30% dell'importo complessivo del prestito sociale come prescrive l'art. 1 del regolamento per la raccolta del prestito sociale approvato dall'assemblea del 25 maggio 2019.

Il limite è ampiamente superato se si sommano alle attività finanziarie a breve termine (Euro 1.206.067) le disponibilità liquide in cassa e depositate sui conti correnti (Euro 11.717.055).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PRESTITO SOCIALE	23.278.340	23.211.090	67.250
QUOTA DEL 30% DA MANTENERE LIQUIDA	6.983.502	6.963.327	

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
11.717.055	9.354.980	2.362.075

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	9.335.406	2.362.489	11.697.895
Denaro e altri valori in cassa	19.574	(414)	19.160
Totale disponibilità liquide	9.354.980	2.362.075	11.717.055

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
259.535	461.094	(201.559)

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	20.204	(7.501)	12.703
Risconti attivi	440.890	(194.058)	246.832
Totale ratei e risconti attivi	461.094	(201.559)	259.535

I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui titoli iscritti tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (Euro 7.306) e a ricavi di diversa natura (Euro 5.397).

I risconti attivi si riferiscono principalmente a polizze assicurative a copertura del patrimonio sociale, a valorizzazioni legate al contratto di fornitura calore e a costi di transazione per erogazione mutui avvenute in esercizi precedenti. Sono di seguito dettagliate:

Descrizione	Valore
Costi transazione mutui BPM e BCC	59.663
Polizze assicurative competenza 2022	77.754
Risconto consumi riscaldamento e ACS	10.562
Progetti centrali termiche	85.105
Altri risconti	13.748
Totale Risconti attivi	246.832

Al 31/12/2021, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a Euro 68.404, di cui Euro 35.352 sono relativi ai costi di transazione dei mutui contratti nell'anno 2017 su Banco Bpm e BCC di Carate Brianza, ripartiti per la durata dei finanziamenti stessi, e Euro 33.052 sono relativi alle progettazioni delle centrali termiche correlate alla durata del contratto di gestione calore.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
13.599.829	13.367.031	232.798

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	113.893	6.817	7.663		113.047
Riserva da soprapprezzo delle azioni	287.693	5.733	-		293.426
Riserve di rivalutazione	3.148.639	-	-		3.148.639
Riserva legale	1.848.539	225.796	-		2.074.335
Altre riserve					
Riserva straordinaria	7.215.613	504.278	-		7.719.891
Varie altre riserve	-	-	3		(3)
Totale altre riserve	7.215.613	504.278	3		7.719.888
Utile (perdita) dell'esercizio	752.654	-	752.654	250.494	250.494
Totale patrimonio netto	13.367.031	742.624	760.320	250.494	13.599.829

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)
Totale	(3)

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	113.047	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	293.426	B,D
Riserve di rivalutazione	3.148.639	B
Riserva legale	2.074.335	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	7.719.891	B,D
Varie altre riserve	(3)	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Totale altre riserve	7.719.888	
Totale	13.349.335	

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 informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	112.902	1.557.834	9.998.261	969.018	12.638.015
Variazioni					
- Incrementi	2.375	290.705	653.684		946.764
- Decrementi	1.384			969.018	970.402
Risultato dell'esercizio precedente				752.654	752.654
Alla chiusura dell'esercizio precedente	113.893	1.848.539	10.651.945	752.654	13.367.031
Variazioni					
- Incrementi	6.817	225.796	510.011		742.624
- Decrementi	7.663		3	752.654	760.320
Risultato dell'esercizio corrente				250.494	250.494
Alla chiusura dell'esercizio corrente	113.047	2.074.335	11.161.953	250.494	13.599.829

Si ricorda il divieto di distribuzione delle riserve da parte delle Cooperative.

Il Capitale Sociale risulta essere così dettagliato:

Descrizione	Numero	Ammissioni	Dismissioni	Numero	Valore	Valore
	31/12/2020			31/12/2021	Quote	Nominale
Soci cooperatori	27		1	26,00	0,26	6,76
Soci cooperatori	1.400		64	1.336,00	5,16	6.893,76
Soci cooperatori	1.841	264	194	1.911,00	25,82	49.342,02
Totale Soci	3.268	264	259	3.273,00		56.242,54
Integrazioni 5 quote	2.290		90	2.200,00	25,82	56.804,00
Totale Quote	5.558	264	349	5.473,00		113.046,54

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
337.688	346.445	(8.757)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	42.494	303.951	346.445
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	20.000	20.000
Utilizzo nell'esercizio	10.623	18.134	28.757
Totale variazioni	(10.623)	1.866	(8.757)
Valore di fine esercizio	31.871	305.817	337.688

Fondo Imposte differite

Nella tassazione dell'esercizio 2020 si era optato per la rateizzazione delle imposte rinvenienti dalla plusvalenza per la cessione dell'immobile di via Repubblica 62, con conseguente iscrizione delle imposte differite: nel 2021 è stata "rilasciata" dal fondo la quota di imposte differite di competenza per Euro 10.623.

Fondi manutenzione

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO MANUTENZIONI CICLICHE	284.392	292.066	-7.674
FONDO BARRIERE ARCHITETTONICHE	21.425	11.885	9.540
	305.817	303.951	1.866

Al termine dell'esercizio 2003 era stato costituito un fondo manutenzioni cicliche che accogliesse uno stanziamento di fondi relativi ad una serie di interventi di natura ciclica, principalmente imbiancature e tinteggiature di spazi comuni, che la Cooperativa sta sostenendo al fine di mantenere in efficienza il proprio patrimonio immobiliare. Lo stanziamento originario, pari ad Euro 663.600, era stato effettuato sulla base di un processo di stima tecnico/economica volto a quantificare, sulla base di criteri di ragionevolezza, gli interventi di manutenzione ciclica da effettuarsi negli anni.

Nel corso dell'esercizio 2020 il CdA aveva deliberato un piano di intervento al fine di eliminare le barriere architettoniche ancora presenti in alcuni edifici di proprietà: ogni esercizio vengono accantonati Euro 20.000 che saranno utilizzati per far fronte alle opere di adeguamento. Nel 2021 sono stati effettuati interventi in tale senso per Euro 10.460.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
358.953	319.871	39.082

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	319.871
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	39.082
Totale variazioni	39.082
Valore di fine esercizio	358.953

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
51.983.396	49.826.063	2.157.333

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	23.211.090	67.250	23.278.340	18.468.840	4.809.500	-
Debiti verso banche	16.205.068	(1.000.282)	15.204.786	1.114.852	14.089.934	10.236.925
Debiti verso altri finanziatori	1.557.171	654	1.557.825	50.750	1.507.075	1.507.075
Debiti verso fornitori	2.067.256	1.114.783	3.182.039	3.182.039	-	-
Debiti tributari	369.912	6.216	376.128	376.128	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	36.584	841	37.425	37.425	-	-
Altri debiti	6.378.982	1.967.871	8.346.853	2.823.470	5.523.383	-
Totale debiti	49.826.063	2.157.333	51.983.396	26.053.504	25.929.892	11.744.000

Prestito sociale

Il finanziamento per Prestito Sociale al 31/12/2021 era composto da complessivi nr. 1731 conti di risparmio cooperativo ordinari e nr. 179 conti di risparmio cooperativo vincolati.

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale ordinario	17.973.840	18.886.590	-912.750
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	495.000	1.955.000	-1.460.000
Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi	18.468.840	20.841.590	-2.372.750
Oltre 12 mesi			
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	4.809.500	2.369.500	2.440.000
Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi	4.809.500	2.369.500	2.440.000
Totale debiti v/soci per Prestito Sociale	23.278.340	23.211.090	67.250

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. I depositi per vincolo alloggi, avendo natura di cauzione, sono classificati tra gli "Altri Debiti".

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2020	23.211.090
Versamenti del periodo	3.193.814
Interessi capitalizzati	138.934

Descrizione	Importo
Prelievi	3.265.498
Saldo al 31/12/2021	23.278.340

Nel corso dell'anno si è proceduto alla remunerazione del prestito sociale come segue:
dal 01/01/21 al 28/02/21 per i depositi di risparmio ordinario:

- infruttifero per giacenze fino a € 500,00
- da € 500,01 a € 10.000,00 – Tasso del 0,90%;
- da € 10.000,01 a € 50.000,00 – Tasso del 1,00%;
- oltre € 50.000,01 – Tasso del 1,15%.

dal 01/03/21 al 31/12/21 per i depositi di risparmio ordinario:

- infruttifero per giacenze fino a € 500,00
- da € 500,01 a € 10.000,00 – Tasso del 0,55%;
- da € 10.000,01 a € 30.000,00 – Tasso del 0,65%;
- da € 30.000,01 a € 50.000,00 – Tasso del 0,75%;
- oltre € 50.000,01 – Tasso del 0,90%.

Nel corso dell'esercizio 2021 è stata effettuata una emissione di prestito vincolato per un totale di euro 2.990.000 con la seguente remunerazione:

- vincolo biennale – Tasso del 1,20% lordo (tasso netto 0,89%);
- vincolo triennale – Tasso del 1,40% lordo (tasso netto 1,04%);
- vincolo quinquennale – Tasso del 1,80% lordo (tasso netto 1,33%);

Ai fini della garanzia per i soci depositanti, l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non può superare l'ammontare del patrimonio netto moltiplicato per tre. In ottemperanza alle disposizioni emanate in materia è fornito il seguente prospetto:

	Descrizione	31/12/2021
A	Valore del prestito sociale	23.278.340
B	Patrimonio netto di riferimento	13.349.335
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	1,74

Per il calcolo del parametro si è utilizzato il Patrimonio Netto dedotto il risultato dell'esercizio. Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia. Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto, come sopra evidenziato, è nei limiti di legge.

Indice di struttura finanziaria

	Descrizione	31/12/2021
A	Patrimonio netto di riferimento	13.599.829
B	Debiti a Medio e Lungo Termine	25.929.892
C	Attivo Immobilizzato	51.872.965
A+B / C	Indice di Struttura Finanziaria	0,7620

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.

L'indice di cui sopra alla fine dell'esercizio scorso risultava essere dello 0,76.

Segnaliamo che, il debito verso soci per finanziamenti fruttiferi (prestito sociale), la cui consistenza, classificata a "breve termine", non concorre alla determinazione dell'indice finanziario di cui sopra, ha mantenuto negli ultimi esercizi un trend pressoché costante grazie ad una consolidata fiducia dei soci. Si era rilevato un calo esclusivamente nel corso dell'esercizio 2020, anno peraltro condizionato fortemente dall'emergenza Covid-19, con la necessità per molti soci di attingere finanziariamente alle risorse accumulate in passato.

In ottemperanza alle disposizioni della Legge 30/12/2004 n.311 – comma 465 – Legge Finanziaria 2005 sul limite di deducibilità degli interessi passivi corrisposti ai soci, si dà indicazione del confronto tra interessi riconosciuti dalla Cooperativa e quelli fiscalmente deducibili.

Anno 2021	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	209.570	175.298	34.272

Come risulta dalla tabella, i tassi d'interesse applicati dalla Cooperativa sui depositi vincolati, risultano essere superiori ai rendimenti di mercato, e di conseguenza al limite fiscalmente deducibile.

Debiti verso Banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTRO 12 MESI	1.114.852	1.000.282	114.570
OLTRE 12 MESI	14.089.934	15.204.786	-1.114.852
	15.204.786	16.205.068	-1.000.282

Nel dettaglio vengono evidenziati i finanziamenti degli istituti di credito con le relative scadenze:

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per mutui				
Mutuo Banco BPM € 15.000.000	786.068	2.488.337	8.783.355	12.057.760
Mutuo Pop. Sondrio € 700.000	44.409	187.948	259.943	492.300
Mutuo BCC Carate B. € 400.000	24.202	102.926	198.218	325.346
Totale debiti per mutui	854.679	2.779.211	9.241.516	12.875.406

Banca erogante – finanziamenti	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti per finanziamenti garantiti da pegno				
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	114.711	478.837	391.962	985.510
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	145.462	594.961	603.447	1.343.870
Totale finanziamenti su pegno	260.173	1.073.798	995.409	2.329.380

Lo scorso esercizio, a sostegno delle imprese colpite dal Covid-19 le banche hanno accordato moratorie a totale sospensione delle rate (capitale e interessi) sui mutui in essere: la Cooperativa ha ottenuto la sospensione delle rate mutuo per il secondo semestre 2020. Gli interessi maturati da pagare con dilazione pari alla durata residua dei mutui sono pari a Euro 202.838 e sono rilevati per competenza tra i ratei passivi.

Debiti verso Altri finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Finanziamento Circolo Sempre Avanti	50.750	50.096	654
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	0
	1.557.825	1.557.171	654

Il finanziamento ottenuto dal Circolo Sempre Avanti Scrl è fruttifero di interessi: l'incremento è relativo alla capitalizzazione degli interessi 2020.

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è infruttifero e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni.

Debiti verso fornitori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FORNITORI	2.049.828	1.260.391	789.437
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	1.132.211	806.865	325.346
	3.182.039	2.067.256	1.114.783

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31 dicembre 2021. L'incremento significativo rispetto all'esercizio precedente è riconducibile ai debiti verso appaltatori dei lavori di riqualificazione e ristrutturazione degli stabili di proprietà.

Debiti tributari

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. DIPEND.	28.148	26.242	1.906
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. AUTON.	5.510	564	4.946
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	50.967	66.784	-15.817
DEBITI PER ADDIZIONALI REGIONALI	691	995	-304
DEBITI PER IMPOSTE DI BOLLO	252	0	252
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	272.612	259.823	12.789
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	17.948	15.504	2.444
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	376.128	369.912	6.216

Debiti verso Istituti di previdenza

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	34.379	33.527	852
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	3.046	3.057	-11
	37.425	36.584	841

Debiti verso Altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI VERSO RETTAGLIATA	2.581.452	680.762	1.900.690
DEBITI V/DIPENDENTI	62.024	54.017	8.007
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	59.390	149.570	-90.180
DEBITI V/SOCI	5.242	2.701	2.541
DEBITI V/CLIENTI	110.647	24.569	86.078
ALTRI DEBITI	4.715	14.868	-10.153
Entro 12 mesi	2.823.470	926.487	1.896.983
DEPOSITI CAUZIONALI	5.523.383	5.452.495	70.888
Oltre 12 mesi	5.523.383	5.452.495	70.888
	8.346.853	6.378.982	1.967.871

Il debito di maggior rilievo è quello verso la società Rettagliata, che sta finanziando i lavori di riqualificazioni soggetti a SUPERBONUS 110%, da compensare con il credito tributario derivante dalla detrazione fiscale riconosciuta sui lavori stessi.

I debiti verso dipendenti rappresentano i ratei per ferie e permessi maturati e non goduti al 31/12/2021 e la quota di 14[^] mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2022. L'importo totale rappresenta il debito effettivo della Cooperativa verso i propri dipendenti rilevato per competenza.

I debiti verso clienti sono composti prevalentemente da anticipi ricevuti.

L'importo del conguaglio spese a debito della Cooperativa è pari a Euro 59.390; i debiti per conguaglio sono regolati tramite emissione di note di credito nell'esercizio 2022.

Come più sopra precisato, i depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2021, risulta così composta:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	5.425.734	5.359.190	66.544
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	97.649	93.305	4.344
Totale	5.523.383	5.452.495	70.888

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

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	23.278.340	23.278.340
Debiti verso banche	12.875.406	2.329.380	15.204.786	-	15.204.786
Debiti verso altri finanziatori	1.507.075	-	1.507.075	50.750	1.557.825
Debiti verso fornitori	-	-	-	3.182.039	3.182.039
Debiti tributari	-	-	-	376.128	376.128
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	37.425	37.425
Altri debiti	-	-	-	8.346.853	8.346.853
Totale debiti	14.382.481	2.329.380	16.711.861	35.271.535	51.983.396

I finanziamenti della Banca Popolare di Sondrio sono garantiti dai Titoli di stato (BTP) iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, fino a concorrenza del capitale erogato.

Le ipoteche gravanti sugli immobili di proprietà della Cooperativa sono elencate nella seguente tabella:

Ente erogante	Importo originario mutuo	Importo ipoteca	Scadenza
Mutuo Banco BPM	15.000.000	30.000.000	31/12/2034
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	31/10/2031
Banca Credito Cooperativo Carate Brianza	400.000	800.000	15/09/2033
Totale Ipoteche su mutui		31.990.000	
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	anno 2034
Totale Ipoteche su finanziamento regionale		1.507.075	
TOTALE IPOTECHE		33.497.075	

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
208.190	203.952	4.238

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	203.952	3.938	207.890
Risconti passivi	-	300	300
Totale ratei e risconti passivi	203.952	4.238	208.190

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Tra i ratei passivi sono iscritti per competenza degli interessi passivi su mutui non corrisposti per effetto della "moratoria COVID" concessa dagli istituti di credito, per complessivi Euro 202.838. Per Euro 115.666 hanno scadenza superiore a 5 anni.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
7.200.160	7.381.295	(181.135)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.044.244	7.056.970	(12.726)
Altri ricavi e proventi	155.916	324.325	(168.409)
Totale	7.200.160	7.381.295	(181.135)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono garantiscono la mutualità prevalente della Cooperativa e sono così ripartiti:

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	223.811	242.388	(18.577)
Vendite e prestazioni a soci	6.820.433	6.814.582	5.851
Totale	7.044.244	7.056.970	(12.726)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	3.253.929	3.217.445	36.484
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERI PLURIENNALI)	490.808	519.386	-28.578
CANONI DI LOCAZIONE	360.132	374.313	-14.182
RECUPERI SPESE ACCESSORIE	2.359.117	2.465.485	-106.368
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	81.976	-87.063	169.039
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	210.237	253.347	-43.110
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	32.303	79.130	-46.827
RECUPERO MANUTENZIONI L.46/90	228.656	232.162	-3.505
RECUPERO ALTRE SPESE	27.134	2.741	24.393
ARROTONDAMENTI NETTI	-47	24	-71
TOTALE RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	7.044.244	7.056.970	-12.726

I canoni di godimento ordinari e gli affitti commerciali delle unità immobiliari ammontano a complessivi Euro 3.614.060 e presentano le seguenti variazioni rispetto al 2020:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Via Garibaldi	2.060	35.737	-33.677
Via Bonfanti	80.109	80.791	-682
Via Cadorna	34.767	36.235	-1.468
Via XXV Aprile	620.092	601.549	18.543
Via Andrea Costa	335.665	325.988	9.677
Via Tonale	435.002	425.503	9.499

	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Via Monte Rosa 8/20	277.066	270.759	6.307
Via Monte Rosa 22/26	366.034	360.298	5.736
Via Campo dei Fiori	257.636	256.226	1.410
Via Gramsci – Turati	580.215	584.096	-3.881
Via Repubblica 62			0
Via Repubblica 1	44.340	41.998	2.342
Via Marie Curie – Edison	269.144	274.020	-4.876
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	50.439	46.562	3.877
Via Andrea Costa – Boxes	20.433	19.679	754
Via Tonale – Boxes	33.518	31.880	1.638
Via Monte Rosa 8/20 – Boxes	23.793	22.302	1.491
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	48.047	46.247	1.800
Via Campo dei Fiori Boxes	27.735	25.357	2.378
Via Gramsci/Turati – Boxes	81.609	79.729	1.880
Via Marie Curie/Edison – Boxes	22.313	19.354	2.959
Via Bertola	4.043	7.448	-3.405
Totale	3.614.060	3.591.758	22.302

Le prestazioni di servizi ai soci comprendono le quote di spese riaddebitate in corso d'anno e calcolate in via preventiva come anticipi; a fine esercizio, sulla base dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa, si determinano i conguagli da riaddebitare o da riconoscere ai soci assegnatari nell'esercizio successivo (fatturazione a luglio 2022).

Il conguaglio determinato nell'anno è a debito dei soci. Incidono in maniera particolare le utenze soprattutto il riscaldamento e l'acqua calda, per l'incidenza dei prezzi aumentati nella seconda parte dell'anno a livello internazionale per il particolare momento storico. Il Consiglio di Amministrazione in considerazione di ciò, per cercare di compensare gli effetti, ha ritenuto di modificare le percentuali di riaddebito delle spese generali, tenendo a carico della Cooperativa una parte di costi. Il conguaglio complessivo netto è pari a Euro 81.976. La differenza rispetto al conguaglio lordo è dovuta agli immobili sfitti ed alla normale rotazione delle unità immobiliari.

La seguente tabella riassume la formazione della voce di ricavo suddivisa per immobili: le voci comprese nel ricavo totale netto di Euro 2.651.155 sono:

- Recupero spese accessorie;
- Conguaglio spese da soci;
- Recupero manutenzioni ordinarie.

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA BONFANTI 1	54.262	-1.611	42.050	3.524	45.574
VIA CADORNA 15	57.100	-8.206	44.389	7.836	52.225
VIA XXV APRILE 41	541.604	-32.944	499.165	36.616	535.781
VIA BRUNETTO LATINI BOX	21.237	6.237	19.458	-5.223	14.235
VIA A.COSTA 3/5	271.046	-27.516	249.538	27.711	277.248
VIA A.COSTA 3/5 BOX	5.507	839	4.752	-335	4.418
VIA TONALE 5	445.534	33.500	400.194	-19.359	380.835
VIA TONALE 5 BOX	14.870	2.730	10.780	-1.297	9.484
VIA MONTE ROSA 8/20	350.536	-2.862	344.921	3.456	348.377
VIA M.ROSA 8/20 BOX	17.653	4.450	13.384	-2.886	10.498
VIA C.DEI FIORI	285.621	-7.151	273.073	9.555	282.629
VIA C.DEI FIORI BOX	15.210	2.693	10.282	-1.107	9.175
VIA GRAMSCI/TURATI	301.208	-10.675	287.047	11.223	298.270

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	20.029	4.342	15.401	-1.995	13.406
VIA REPUBBLICA 1	19.044	2.475	16.902	-2.002	14.901
VIA M.ROSA 22/26	204.438	-7.933	198.240	9.088	207.327
VIA M.ROSA 22/26 BOX	15.786	3.835	10.029	-1.169	8.860
QUART. EDISON/CURIE	128.434	-8.168	124.594	9.964	134.558
QUART. EDISON/CURIE BOX	9.419	3.886	4.979	-1.625	3.354
Totale	2.778.539	-42.080	2.569.179	81.976	2.651.155

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a Euro 141.365 è stata iscritta tra i "Crediti verso clienti e soci", mentre l'importo a debito Euro 59.390 degli stessi è iscritto tra gli "Altri debiti" entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere. La differenza netta a credito è pari a Euro 81.975.

Altri ricavi

Gli altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
RECUPERO DA ASSICURAZIONI	71.914	36.481	35.433
RIMBORSI SPESE	11.270	48.990	-37.720
PROVENTI DIVERSI	166	129	37
TASSA AMMISSIONE SOCI	22.200	17.200	5.000
PLUSVALENZA ALIENAZIONE CESPITI	0	211.322	-211.322
SOPRAVVIVENENZE ATTIVE	50.365	10.203	40.162
ALTRI RICAVI	0	0	0
TOTALE RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	155.915	324.325	-168.410

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
Prestazioni di servizi	2.924.430
Fitti attivi	4.104.868
Altre	14.946
Totale	7.044.244

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	7.044.244
Totale	7.044.244

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 50.365. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
6.124.544	5.672.379	452.165

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	3.423	2.643	780
Servizi	3.035.721	2.621.623	414.098
Godimento di beni di terzi	6.487	4.340	2.147
Salari e stipendi	510.952	494.647	16.305
Oneri sociali	140.176	140.722	(546)
Trattamento di fine rapporto	47.926	40.481	7.445
Altri costi del personale	24.666	31.464	(6.798)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	13.076	16.405	(3.329)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.079.891	2.059.113	20.778
Svalutazioni crediti attivo circolante	55.522	49.276	6.246
Altri accantonamenti	20.000	20.000	
Oneri diversi di gestione	186.704	191.665	(4.961)
Totale	6.124.544	5.672.379	452.165

I costi sono così costituiti:

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	244.775	169.349	75.425
consulenze, prestazioni, collaborazioni	415.963	242.929	173.035
spese per immobili	2.359.285	2.189.308	169.978
oneri bancari	15.697	20.037	-4.340
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.035.721	2.621.623	414.097

L'aumento delle spese generali deriva da una diversa classificazione di una polizza assicurativa, mentre l'incremento del costo di consulenze e prestazioni è determinato prevalentemente dall'aver speso i costi di progettazione preliminare per Euro 154.399 su interventi "ecobonus 110%" ritenuti, proprio sulla base di tali valutazioni, non realizzabili. Le maggiori spese per immobili sono legate agli incrementi dei costi di energia e riscaldamento, derivanti dall'andamento internazionale dei relativi prezzi.

Costi per il personale

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Salari e stipendi	510.952	494.647	16.305
Oneri sociali	140.176	140.722	-546
Trattamento di fine rapporto	47.926	40.481	7.445
Altri costi del personale	24.666	31.464	-6.798

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
TOTALE COSTI PER PERSONALE	723.720	707.314	16.406

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Oneri diversi di gestione

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
imposte e tasse diverse	15.496	15.887	-391
Imu - Tasi	146.159	145.459	700
perdite su crediti	0	0	0
minusvalenze da alienazione cespiti	0	204	-204
altri costi	4.463	1.567	2.896
Sopravvenienze passive	19.440	28.045	-8.605
Multe e ammende	1.146	503	643
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	186.704	191.665	-4.961

Di seguito si riepilogano i costi della produzione identificando la parte riaddebitata ai soci assegnatari in godimento:

	Totale Bilancio	Gestionali	Manutenzioni e altro (riaddebito separato)	Generali (riaddebito parziale)	Generali (non riaddebitato)
Costi per Materiali	3.423	1.863		845	714
Costi gestione immobili	2.426.285	2.141.247	44.282	67.000	169.963
Consulenze e spese generali	609.436			252.659	356.775
	3.035.721	2.141.247	44.282	319.659	526.738
Godimento beni di terzi	6.487			3.892	2.595
Personale amministrativo	355.222			213.133	142.089
Personale custodia	60.702	60.702			
Personale tecnico	307.796			184.678	123.118
Costi per il Personale	723.720	60.702	0	397.811	265.207
Ammortamenti immateriali	13.076			7.846	5.230
Ammortamenti materiali	2.079.891			12.389	2.067.502
Svalutazioni	55.522				55.522
Ammortamenti e Svalutazioni	2.148.489	0	0	20.235	2.128.254
Altri accantonamenti	20.000				20.000
Oneri diversi di Gestione	186.704	3.771	8.568	1.872	172.492

	Totale Bilancio	Gestionali	Manutenzioni e altro (riaddebito separato)	Generali (riaddebito parziale)	Generali (non riaddebitato)
TOTALE	6.124.544	2.207.583	52.850	744.314	3.116.000
ulteriori riaddebiti diversa imputazione					
TOTALE	6.124.544	2.207.583	52.850	744.314	3.116.000
Rimborsi da assicurazione		-71.914			
Rettifica personale dopo chiusura conguagli				10.594	7.063
Altre rettifiche per diversa competenza anni		-38.985			
Costi non recuperati da quartiere Garibaldi		-18.385		-12.589	
TOTALE PER CONGUAGLIO		2.078.299		742.319	

Le spese denominate "gestionali" sono quelle direttamente imputabili alla gestione e alla manutenzione degli stabili ceduti in godimento ai soci o locati ad attività commerciali: esse sono riaddebitate per il totale agli occupanti delle unità abitative, commerciali e box, al netto delle quote già recuperate da soggetti terzi (es. rimborsi da assicurazioni).

La voce "Manutenzioni e altro a riaddebito separato", comprende le manutenzioni straordinarie da recuperare attraverso riaddebiti pluriennali e quindi rilevate tra le fatture da emettere, e altri costi riaddebitati secondo modalità specifiche o individuali.

Le spese generali sono invece riaddebitate nella totalità o solo in parte, secondo percentuali in base alla tipologia di spesa: il valore totale così determinato viene successivamente ripartito tra i quartieri in base alla superficie degli alloggi e dei box. La quota complessivamente attribuita agli stabili per il recupero di spese direttamente imputabili, più le spese generali a imputazione non diretta ammontano a € 2.820.618, che è la cifra considerata per la determinazione dei conguagli lordi. Sono stati considerati i rimborsi assicurativi gestiti tra i ricavi, ma che nettano gli importi delle manutenzioni sugli spazi comuni, nonché le rettifiche relative a competenze di anni precedenti, e la quota non recuperata in un quartiere vuoto (Garibaldi).

Tutti i costi non riaddebitati attraverso il recupero spese ordinario o il recupero spese pluriennale, nonché gli ammortamenti, gravano sulla struttura della Cooperativa e trovano compensazione economica dai canoni di godimento, o da altri ricavi. In questa voce l'importo corrispondente alla quota parte di spese generali non recuperate, corrisponde a Euro 493.851.

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 20.401. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(545.204)	(620.862)	75.658

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione	29		29
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	84.231	65.492	18.739
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	12.343	32.240	(19.897)
Proventi diversi dai precedenti	1.638	3.016	(1.378)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(643.445)	(721.610)	78.165
Totale	(545.204)	(620.862)	75.658

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Altre
Proventi da partecipazioni diversi dai dividendi	29
	29

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni	12.343	12.343
Interessi su titoli	84.231	84.231
Interessi bancari e postali	814	814
Altri proventi	824	824
Totale	98.212	98.212

I rendimenti delle somme investite sono rilevati prevalentemente tra gli interessi su obbligazioni e su titoli, poiché trattasi nella maggior parte dei casi, di investimenti in strumenti finanziari bancari; i rendimenti risentono dell'andamento dei tassi di mercato.

Interessi e altri oneri finanziari

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
INTERESSI PASSIVI MUTUI	394.416	407.326	-12.910
INTERESSI PASSIVI V/SOCI	209.570	262.643	-53.073
INTERESSI E ONERI DIVERSI	648	704	-56
INTERESSI DEPOSITI CAUZIONALI	25.990	37.890	-11.900
MINUSVALENZE SU TITOLI	12.820	13.047	-226
TOTALE ONERI FINANZIARI	643.445	721.610	-78.165

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
19	(17.579)	17.598

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni	624	30	594
Totale	624	30	594

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni		34	(34)
Di titoli iscritti nell'attivo circolante	605	17.575	(16.970)
Totale	605	17.609	(17.004)

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 per note credito fornitori competenza esercizi precedenti	40.932
Sistemazione debiti obsoleti	8.163
Altre sopravvenienze attive di minore entità	1.270
Totale	50.365

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Note di credito a soci per recupero spese esercizio 2020	3.821
Sistemazione crediti obsoleti	1.538
Addebiti da fornitori competenza esercizi precedenti	8.481
Conguagli non recuperati	4.734
Altre sopravvenienze passive di minore entità	1.827
Totale	20.401

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
279.937	317.821	(37.884)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	290.560	275.327	15.233
IRES	272.612	259.823	12.789
IRAP	17.948	15.504	2.444
Imposte differite (anticipate)	(10.623)	42.494	(53.117)
IRES	(10.623)	42.494	(53.117)
Totale	279.937	317.821	(37.884)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	541.054	
IRAP dell'esercizio	-17.948	
Utile netto	523.106	
IRES su utile netto (imponibile 40% - aliquota 24%)		50.218
Variazioni in aumento	8.097.887	
Variazioni in diminuzione	-7.184.944	
Variazioni 10% riserva legale	15.693	
Totale Variazioni	928.636	
IRES su variazioni (aliquota 24%)		222.873
Detrazioni per risparmio energetico		-479
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		272.612

Determinazione dell'imponibile IRAP

Per la Vostra Cooperativa l'IRAP è determinata con il sistema retributivo così come stabilito dall'articolo 17, comma 4, del Dlgs 446/97, per la parte istituzionale; mentre per la parte commerciale è determinata secondo le regole generali del Dlgs 446/97, tenendo conto della proporzione sul totale dei ricavi delle separate gestioni.

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 91,61%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano l'8,39%.

Valore produzione non istituzionale	172.839
Valore produzione istituzionale	487.474
TOTALE	660.313
Deduzione contributi	-11.771
Deduzione forfettaria	-152.118
Deduzione residuale + Inail	-36.228
IMPONIBILE IRAP	460.196
IRAP dell'esercizio (3,90%)	17.948

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa

nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Per la movimentazione delle imposte differite si rimanda all'apposito paragrafo del Fondo Imposte.

Nota integrativa abbreviata, 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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Quadri	2	2	
Impiegati	12	12	
Operai	2	2	
Totale	16	16	

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

- commercio, terziario e servizi;
- portieri ed addetti alle pulizie.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	12
Operai	2.2
Totale Dipendenti	16.2

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.671	43.945

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 dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	16.290
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	16.290

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche e pegni come già riportato nel relativo paragrafo dei debiti verso banche a cui si rimanda.

La Cooperativa ha inoltre ricevuto fidejussioni per Euro 536.959 rilasciate dall'impresa Sapa a garanzia dell'anticipo sui lavori di riqualificazione degli stabili legate alla detrazione SUPERBONUS 110% e delle ristrutturazioni alloggi rientranti nel Bando regionale "Case sparse".

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni con parti correlate di importo significativo concluse a condizioni non di mercato. Si precisa che le principali "parti correlate" della Cooperativa sono i suoi Soci, ai quali vengono assegnate abitazioni con contratti di uso-godimento a condizioni vantaggiose rispetto a quelle di mercato nel comune di Novate Milanese.

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 sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I primi mesi dell'anno 2022 sono ancora stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria Covid-19, seppur con un minor impatto rispetto allo scorso esercizio.

Un evento di portata mondiale che potrebbe incidere sulla stabilità economica è sicuramente l'attuale conflitto in corso nell'Est Europa.

A seguito dei recenti avvenimenti si sono verificati infatti imprevedibili rialzi dei prezzi soprattutto per quanto riguarda le materie prime come gas, petrolio, elettricità. A cascata, tutti i prodotti di prima necessità ma anche materiali industriali o manifatturieri hanno seguito questa tendenza all'impennata del prezzo finale. L'effetto immediato è stato un deciso aumento dell'inflazione, cosa che non accadeva ormai da circa 20 anni. Le famiglie del ceto medio si sono immediatamente trovate in difficoltà, facendo fatica a fronteggiare le situazioni creatisi. Si presenta dunque uno scenario che necessita politiche strutturali di assestamento del mercato in senso lato.

Il rialzo delle tariffe energetiche non dovrebbe comportare impatti economici significativi sui risultati della Cooperativa in quanto i costi sono per lo più riaddebitati ai soci assegnatari in godimento. Di riflesso potrebbe però incidere ulteriormente sulla situazione delle morosità.

In merito ai lavori che beneficiano del "superbonus 110%" si è assistito a continue modifiche legislative che hanno reso più difficile la cessione dei crediti fiscali. Anche l'impresa di servizi energetici con cui sono stati stipulati tali contratti finanziari per i quartieri Monte Rosa, Garibaldi e Andrea Costa non ha ritenuto di proseguire sui nuovi cantieri. Di conseguenza la cooperativa si è rivolta al sistema bancario ed è in attesa che sia formalizzato un accordo.

Nel nuovo esercizio, da segnalare, la stipula del contratto di appalto per i lavori "superbonus 110%" per il quartiere Campo dei Fiori e la rinegoziazione del mutuo bancario di importo più consistente, spuntando un tasso inferiore al precedente, con diverso istituto di credito.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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. 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 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

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	250.494
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	7.515
Attribuzione:		
a riserva legale 30%	Euro	75.148
a riserva straordinaria indivisibile	Euro	167.831

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Luciana Sabbattini

Dichiarazione di conformità del bilancio

La sottoscritta SABBATTINI LUCIANA ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, __/__/2022

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Gentili Socie ed Egregi Soci della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese S.C.,

ci rivolgiamo a Voi in adempimento ai nostri doveri e alle nostre funzioni istituzionali in relazione al progetto di bilancio chiuso al 31.12.2021.

Premessa.

Anche nel corso del 2021 abbiamo svolto le funzioni di vigilanza istituzionale e controllo contabile attribuite al nostro Organo dagli artt. 2403 e ss. e dall'art. 2409-bis del Codice Civile, salva la competenza concorrente della società di revisione incaricata ai sensi di legge per la certificazione di bilancio.

La presente relazione unitaria compendia dunque, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

Alla relazione e al giudizio sul bilancio va premesso, come ricordiamo sempre, e in parte abbiamo anticipato:

- che la Vostra cooperativa è soggetta per legge (cfr.: legge n. 59/1992, art. 15) anche a certificazione di bilancio perché raccoglie tra Voi prestito sociale in misura superiore alla soglia minima rilevante; abbiamo letto la relazione di certificazione che non segnala al riguardo criticità né formula eccezioni o riserve, neppure per quanto attiene alla consistenza delle liquidità conservata a garanzia della possibilità di restituzione del prestito sociale sulla quale anche noi periodicamente vigiliamo;

- che in capo a noi membri del Collegio sindacale sussistono i prescritti requisiti professionali, di autonomia e indipendenza.

Relazione sul bilancio d'esercizio.

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Vostra cooperativa costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico al 31 dicembre 2021, nonché dalla nota integrativa per l'esercizio chiuso a tale data e riteniamo di aver acquisito elementi sufficienti ed appropriati per rendere il nostro giudizio.

In relazione alla comparazione con il risultato del precedente esercizio, ferma l'omogeneità dei criteri di valutazione, risulta confermato l'incremento delle aliquote di computo dell'ammortamento degli immobili e di talune spese pluriennali capitalizzate in ragione della diversa quantificazione, senza interventi sui fondi già accantonati, del loro periodo di utilità residue attese.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio.

Come ben sapete la responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Vostra cooperativa.

Sono gli Amministratori a dover redigere il bilancio in modo leale, fedele e corretto affinché possa rappresentare e dare atto, nell'osservanza delle norme e dei principi che ne guidano la redazione, dell'effettivo andamento economico e finanziario della gestione, nonché della consistenza patrimoniale a fine esercizio nella prospettiva della continuità aziendale, in conformità agli scopi mutualistici perseguiti.

Responsabilità del revisore.

A noi compete, invece, la responsabilità di esprimere un giudizio tecnico e professionale sul bilancio d'esercizio in adesione alle norme ed ai principi che regolano la revisione legale.

Giudizio basato sulla ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi.

Abbiamo dunque svolto la nostra attività di revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, del D. Lgs. n. 39/2010 così come anche successivamente aggiornato e novellato. Principi che richiedono il rispetto di principi etici, la valutazione dei rischi e la pianificazione dell'attività.

Abbiamo individuato, pianificato, svolto ed applicato procedure per acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel bilancio d'esercizio. Procedure scelte sulla base della nostra sensibilità professionale e delle aree di rischio individuate per intercettare potenziali errori significativi, anche eventualmente imputabili a frodi o ad eventi non intenzionali. La valutazione del rischio è stata effettuata sulla base del sistema di controllo interno che presidia la gestione amministrativa, la rilevazione contabile in corso e le attività di redazione del bilancio, in particolare per quanto attiene all'appropriatezza dei principi contabili adottati, la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo, nello svolgimento delle citate attività, di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio, condividendo, in particolare, il ricorso da parte degli amministratori al presupposto della continuità aziendale. Allo stato, infatti, la cooperativa ci appare infatti idonea a proseguire proficuamente la sua attività mutualistica.

Giudizio.

A nostro parere il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Vostra cooperativa a tale data ed è conforme alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

La suddetta situazione, per quanto attiene alla sua dimensione patrimoniale, può essere sintetizzata come segue:

Attivo immobilizzato: euro 51.572.965

Attivo circolante: euro 14.655.556

Ratei e risconti: euro 259.535

Totale attivo: euro 66.488.056

Debiti: euro 51.983.396

TFR 358.953

Netto: 13.349.335

Utile dell'esercizio: 250.494

Fondi rischi e oneri: euro 337.688

Ratei e risconti: 208.190

Totale passivo: euro 66.488.056

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. .

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. .

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

Tutti noi sindaci abbiamo ormai una consolidata conoscenza della Vostra cooperativa. Conoscenza alla quale concorrono le attività di verifica svolte, la partecipazione ai Consigli di Amministrazione nonché, anche a livello individuale, il costante dialogo con gli Amministratori, il Direttore operativo e gli Uffici.

Riteniamo, in particolare, di avere una buona conoscenza per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta e le modalità attraverso le quali tale attività viene esercitata;
- ii) la struttura istituzionale, organizzativa e contabile.

L'attività tipica svolta non è mutata nel corso dell'esercizio ed è coerente con i Vostri scopi, così come li avete tradotti nello statuto: la cooperativa continua ad operare a beneficio delle esigenze abitative dei soci in un contesto a proprietà indivisa.

L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche pur fisiologicamente è sostanzialmente il medesimo; si sono anzi rafforzate talune funzioni di pianificazione e controllo tecnico ed è stata rinnovata, nella persona che la rappresenta, la direzione amministrativa.

Quanto riferiamo è confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi:

- l'attività mutualistica tipica – quella di assegnazione in godimento degli alloggi ai soci - per ammontare di ricavi, vale anche quest'anno circa il 97% dei ricavi totali;
- il costo per il personale sostenuto nel corso del 2021 ammonta ad euro 723.720, contro euro 707.314 dell'esercizio precedente.

Anche sotto il profilo finanziario, sempre con riferimento al 31.12.2021, risulta ampiamente rispettato il rapporto (al 31.12.2021 oltre il 40%) tra liquidità disponibili (euro 11.717.055) e il prestito sociale (euro 23.278.340).

La Vostra cooperativa, in sintesi, ha operato nel corso del 2021 in termini – anche finanziari - confrontabili con l'esercizio precedente, nel rispetto dei vincoli istituzionali ed operativi ad essa imposti dalla legge e dai regolamenti in vigore, proseguendo nel percorso di potenziamento della migliore fruibilità degli immobili.

La presente relazione riassume l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e, in particolare, è tesa a dare conto:

- della conformità formale e sostanziale dei risultati economici e finanziari dell'esercizio sociale alle finalità perseguite dalla Vostra cooperativa;
- dell'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- delle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- dell'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c. .

Le attività svolte dal Collegio hanno coinvolto, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio.

Nel corso dell'esercizio sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Si resta, in ogni caso, a disposizione per ogni necessità di approfondimento in sede di dibattito assembleare sul bilancio.

Attività svolta.

Sia durante i Consigli di Amministrazione, tornati ormai in presenza, salva su richiesta la possibilità di partecipazione da remoto, e sia durante le verifiche periodiche e in occasione dei numerosi confronti avuti con il Presidente, i Consiglieri, la Direzione e gli Uffici, Questo Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività, dedicando particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria per individuarne l'impatto economico e finanziario, anche in termini di mero rischio.

I riscontri effettuati hanno fornito esito positivo nel senso che le attività e le iniziative prospettate e realizzate sono risultate sostenibili e conformi all'interesse cooperativo perseguito.

Abbiamo valutato periodicamente anche l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della cooperativa e l'abbiamo riscontrata conforme alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - sono stati ispirati da rispetto dei ruoli e reciproca collaborazione.

Analoga collaborazione è stata intrattenuta con la società di revisione incaricata della certificazione di bilancio.

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

- il personale amministrativo deputato alla rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato (si segnalano peraltro le recenti dimissioni del Responsabile amministrativo e finanziario per il quale alla data in cui si scrive dovrebbe essere stato già trovato idoneo sostituto a garanzia dell'efficacia dei corrispondenti presidi funzionali e di controllo);
- il livello della sua preparazione tecnica e della sua conoscenza delle problematiche aziendali resta adeguato;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e lavoristica non sono mutati ed hanno conoscenza storica dell'attività e delle problematiche gestionali.

Le informazioni prescritte dall'art. 2381, comma 5, del Cod. Civ. sono state fornite dal Direttore e dal Presidente, oltre che da taluni consiglieri a ciò incaricati, con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi, sia in occasione delle riunioni programmate, sia durante accessi individuali dei membri del Collegio sindacale, anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici istituzionalizzati attraverso la creazione di una apposita cartella informatica condivisa.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il collegio sindacale può affermare che anche in questo esercizio:

- le decisioni dell'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono parse palesemente imprudenti o tali da compromettere, neppure potenzialmente, l'integrità del patrimonio sociale e la continuità aziendale;
- sono state acquisite informazioni adeguate a monitorare il generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, anche mediante analisi dettagliata delle operazioni di maggior rilievo;

- le operazioni conseguenti alle decisioni assunte sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non sono risultate in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o il mandato cooperativo;
- 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;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute, in senso proprio, denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.; nella fisiologica dialettica istituzionale sono pervenute come negli anni passati talune segnalazioni e richieste di chiarimento rispetto alle quali sono state effettuate le necessarie verifiche;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato ritualmente approvato dall'organo di amministrazione durante la riunione celebrata con modalità informatiche lo scorso 14 aprile 2022 ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

I citati documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile ai fini del tempestivo loro deposito presso la sede sociale unitamente alla presente relazione, anche indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, Cod. Civ..

I criteri utilizzati nella redazione del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, salvo quanto si è detto per gli ammortamenti, non si discostano da quelli usati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

L'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;

E' stata verificata come segue la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni:

- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione nell'attivo;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati;
- le garanzie rilasciate sono state esaurientemente illustrate in nota integrativa.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno in sintesi derogato alle norme di legge.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, questo Collegio non ha osservazioni, continuando peraltro a ricordare che la decisione al riguardo spetta all'assemblea nel rispetto dei vincoli che la legge pone alle società cooperative.

Risultato dell'esercizio sociale.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 250.494 ed in modo coerente con l'ordinamento delle cooperative potrà essere destinato alle riserve statutarie previo l'accantonamento prescritto al fondo mutualistico.

Il collegio, viste ancora una volta le previsioni che la legge al riguardo formula per le società cooperative, concorda in particolare con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa e, segnatamente:

- a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92 Euro 7.515;
- a riserva legale 30% Euro 75.148;
- a riserva straordinaria indivisibile Euro 167.831.

Accertamento della prevalenza dello scambio mutualistico.

Ai sensi dell'art. 2545 del Cod. Civ. e dell'art. 2 della L. n. 59/1993 si dà atto:

- che la nota integrativa (cfr.: pagg. 10 e 11) indica specificatamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, in conformità con lo Statuto sociale ed il carattere cooperativo della società;
- che risulta accertato nella misura del 97% (compresi anche i recuperi spese) il rispetto del requisito quantitativo di operatività prevalente con i soci ai sensi dell'art. 2513, 1° co., lettera a), del Cod. Civ..

Considerato che lo Statuto contempla le clausole prescritte dall'art. 2514 del Cod. Civ., si conferma dunque che la società possiede e mantiene i requisiti per fruire degli speciali benefici che la legge riconosce alle società cooperative "a mutualità prevalente".

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio.

Alla luce delle attività svolte Questo Collegio nulla oppone a che l'assemblea possa approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 così come proposto dagli amministratori.

Novate Milanese, li 23 maggio 2022.

Il collegio sindacale

Marco M. Lombardi (Presidente)

Marco Beretta (Sindaco effettivo)

Luigi Corbella (Sindaco effettivo)