

Giugno 2024



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

# Bilancio 2023

- Convocazione Assemblea generale ordinaria dei Soci
- Relazione a cura del Presidente
- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023
- Documenti integrativi: Rendiconto Finanziario
- Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023
- Relazione del Collegio sindacale al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023
- Relazione dei Revisori al Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023

## **CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE**

### **ORDINARIA DEI SOCI**

I Signori Soci sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria in prima convocazione per il giorno 14 Giugno 2024 alle ore 8,30, presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile, 41 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno **Sabato 15 Giugno 2024 alle ore 14.30** presso la Sala Cinema Nuovo – Via Cascina del Sole 26 - Novate Milanese con il seguente:

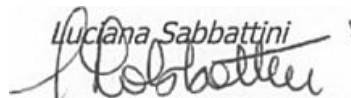
### **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2364 del Codice Civile: approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2023 e relativi allegati;
2. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
3. Determinazione del compenso degli amministratori;
4. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2024-2026.

Modalità di intervento e voto ai sensi di legge e dello Statuto Sociale.

Si raccomanda la presenza di tutti i Soci.

**La Presidente  
del Consiglio di Amministrazione**

*Luciana Sabbattini*  


Novate Milanese, 21 maggio 2024

Gentili Socie e Soci,

oggi si conclude il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica. Con la relazione e l'illustrazione del bilancio 2023 abbiamo voluto offrire a tutti voi anche un quadro sintetico dei fatti e dei risultati più significativi di questo triennio di governo della nostra Cooperativa.

### **Scenario 2023**

La crescita dell'economia, che nel 2022 era stata del 3,7%, nel 2023 scende allo 0,9%. A questa situazione difficile sono da aggiungere almeno due elementi: il primo è il peso dell'inflazione che ha avuto una crescita drammatica nel 2022 (+8,1%), crescita che è rimasta pesante anche nel 2023 (+5,4%) **[dati ISTAT]**. Ciò ha ridotto i redditi costringendo spesso ad intaccare i propri risparmi o a ridurre pesantemente le spese. Questo ci è confermato dai dati di Banca d'Italia che sottolinea un drammatico calo della propensione al risparmio delle famiglie a partire dalla fine del 2022. E questo mentre le spese per consumi aumentano. Ciò significa, come ognuno di noi sa nella propria esperienza quotidiana, che sostanzialmente compriamo meno beni, ma spendiamo complessivamente di più, con un processo di impoverimento complessivo. Tanto che a fine 2023 in Lombardia ben il 35% delle famiglie dichiarava di avere difficoltà ad arrivare alla fine del mese **[Rapporto Benessere equo e sostenibile 2023 - Istat]**. Il contributo maggiore alla crescita dell'inflazione è stato dato, almeno nella fase iniziale, dai costi dell'energia.

### **La Benefica e Novate: un inquadramento**

Benefica conta molto per Novate: infatti il **13,5% delle famiglie e il 12,3% dei cittadini novatesi** vivono in una casa della Benefica. Se guardiamo ai cittadini novatesi di origine straniera, vediamo che a Novate l'8,2% dei cittadini sono stranieri, mentre i soci stranieri della Benefica sono l'11,7%. E il 17,3% dei cittadini novatesi di origine straniera vive in case della Benefica. La nostra Cooperativa dunque svolge un ruolo fondamentale nella città.

Ci sembra evidente, anche a fronte del costo delle case in proprietà e degli affitti privati a Novate, che il nostro modello di cooperazione a proprietà indivisa rappresenta una valida alternativa e svolge una funzione sociale e di inclusione di quelle fasce di cittadini che non avrebbero possibilità di trovare una soluzione abitativa accessibile al loro reddito.

I nostri soci sono in misura rilevante anziani: se confrontati alla popolazione novatese nel suo insieme, 46% dei nostri soci hanno più di 65 anni, contro una media novatese del 31%. Complessivamente l'età media dei soci della Benefica è di quasi 63 anni, contro i poco più di 54 anni dei novatesi. Ciò comporta anche il fatto che abbiamo in Cooperativa nuclei familiari mediamente piccoli: più di tre quarti delle famiglie residenti da noi hanno al massimo due componenti e quasi il 40% è composta di una sola persona.

Al contrario, sempre più spesso le nuove famiglie che chiedono un appartamento in Benefica sono più numerose e faticano in qualche caso a trovare risposte da parte nostra. Questo anche perché la tipologia dei nostri appartamenti è mediamente piccola: solo il 38% ha almeno 65 metri quadri, cioè può accogliere, in base alle normative, al massimo 4 persone.

### **Il patrimonio della Benefica**

Manutenere il patrimonio per garantirne la fruibilità alle future generazioni e farne crescere il valore al fine di consolidare le risorse della Cooperativa è uno dei nostri obiettivi fondamentali, centro di una visione cooperativistica di lungo periodo. Nei tre anni, grazie all'occasione connessa al 110%, i risultati sono stati di grandissimo rilievo.

Complessivamente nel triennio 2021-2023 abbiamo effettuato lavori per **26 milioni** di euro, **di cui 23 con finanziamento pubblico**. Un importo estremamente rilevante se si pensa che solitamente i lavori non superano il milione all'anno.

L'utilizzo del Superbonus 110 % ha consentito la riqualificazione del **40%** del patrimonio immobiliare

senza costi né per la Cooperativa né per i soci. Inoltre rappresenta un **risparmio** di circa **il 20%** sulle spese energetiche per gli anni a venire. Tutti i lavori previsti sono stati terminati alla fine del 2023. Approfittando dei ponteggi già installati, Benefica ha colto l'occasione per realizzare sugli edifici coinvolti nei diversi quartieri anche altri lavori per circa un milione di euro (non coperti dal 110%) necessari per manutenzione e sicurezza (tetto, grondaie, linee vita, ecc.) con costi molto ridotti per i soci.

### **Quartiere Garibaldi**

Tra gli interventi ha avuto particolare peso la ristrutturazione del quartiere Garibaldi, restituito ai soci e alla città profondamente rinnovato. Ad oggi quasi tutti gli appartamenti sono stati assegnati.

I lavori effettuati sono consistiti in consolidamento strutturale, efficientamento energetico (cappotto e serramenti), installazione di un nuovo ascensore per edificio esterno e l'adattamento di quello interno anche per disabili nonché l'installazione di un sistema innovativo di telecontrollo per l'impianto di riscaldamento; questi lavori sono stati possibili con il finanziamento del 110%.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta a circa **3,6 milioni di euro**, di cui 1,8 milioni di euro finanziati con la cessione del **credito fiscale del 110%**. I costi dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti, delle fondamenta dei fabbricati, dei ballatoi, il rinnovo degli interni e il rifacimento della pavimentazione del cortile e delle cantinette sono stati coperti da **risorse proprie** della Cooperativa **(circa 1.800.000 euro)**.

### **Case sparse**

Benefica ha pubblicato e diffuso due bandi pubblici, uno nel dicembre 2022 e uno nel maggio 2023, attraverso i quali sono stati assegnati 23 dei 28 alloggi ristrutturati grazie ad un finanziamento regionale per la Rigenerazione urbana in tre quartieri: Bonfanti, Cadorna, XXV Aprile. Siamo prossimi alla formalizzazione dell'assegnazione degli ultimi 5 alloggi, per i quali abbiamo 6 candidati.

### **Circolo Sempre Avanti**

Nell'ottobre 2023 è sorta la questione del Circolo Sempre Avanti. Un sopralluogo del Comune ha riscontrato alcuni abusi edilizi effettuati dal Circolo stesso nel corso degli anni. La Benefica, in quanto proprietaria, ha ricevuto una **ordinanza comunale** che imponeva di regolarizzare le aree pena l'esproprio. Il Circolo ha provveduto in tempi rapidi a eliminare le opere abusive. Il Comune ha richiamato inoltre la Cooperativa al rispetto del Piano di governo del territorio (PGT) che recependo la convenzione del 2004 prevedeva la costruzione di un nuovo Circolo e l'abbattimento dell'attuale struttura.

Il CdA della Benefica ha il dovere verso i soci di prendere decisioni che mettano la Cooperativa nelle condizioni di avere le opzioni più favorevoli all'interno delle possibilità praticabili, senza perdite. In questo caso la soluzione più favorevole per la Cooperativa è stata quella di presentare al Comune un **progetto economicamente rivisto e ridotto** rispetto a quanto sottoscritto nelle precedenti convenzioni e ridefinire una **convenzione** con l'Amministrazione comunale che abbia termini percorribili di tempi e di investimenti.

Pertanto si tratta di realizzare un **nuovo fabbricato** sulla via Bertola con sviluppo su un unico livello al piano terra, alcuni parcheggi a raso utili all'attività commerciale del Circolo e un piano interrato con **16 posti auto** di pertinenza del comparto 12/D (vecchio circolo via Bonfanti), che daranno valore aggiunto a quell'area. Tutto ciò si realizzerà con un **minor budget di spesa** rispetto a quello previsto nel passato. Naturalmente questo processo dovrà portare anche a definire, nel rapporto continuativo e collaborativo con gli attuali gestori, un percorso che renda progressivamente redditizia, sia per Benefica sia per il Circolo, l'attività commerciale svolta in questi spazi.

### **Autorimessa XXV Aprile**

L'autorimessa, posta al piano primo interrato di via XXV Aprile al numero 15, veniva utilizzata sino all'anno 2006 come posti auto per i soci del quartiere di via XXV Aprile; nel 2006 tale autorimessa venne chiusa perché inagibile per non conformità alla normativa antincendio vigente.

Per mettere **posti auto** a disposizione dei soci, vista la carenza in zona (via XXV Aprile e via Garibaldi), l'autorimessa necessita di un intervento di **manutenzione straordinaria**. La Benefica ha deciso quindi di procedere alla riqualificazione del piano interrato dell'immobile, con destinazione d'uso autorimessa. In conclusione del tema relativo al **patrimonio** della nostra cooperativa nei prossimi anni diventerà prioritario per Benefica aggiornare i piani e i programmi di manutenzione del nostro patrimonio immobiliare, completando il piano di riqualificazione e stabilendo progetti e priorità con sempre maggior attenzione all'efficientamento energetico di tutti i quartieri, anche in vista delle probabili norme europee che potranno entrare in vigore in prospettiva delle "case green".

## Mutualità ed equità

Per il criterio di mutualità che caratterizza la Cooperativa il Cda nel corso del triennio ha messo in campo una serie di azioni in questa direzione:

- ✓ **riduzione dell'incremento ISTAT** al 2% per l'anno 2023 per i soli alloggi e box. Il nostro regolamento (applicato ai contratti stipulati dal 2005) prevede che ai canoni si applichi il 50% dell'indice ISTAT, che sarebbe stato del 5,75%, dato che l'inflazione rilevata a novembre 2022 era dell'11,50%;
- ✓ i costi delle **imbiancature**, programmate sulle parti comuni di tutti gli edifici, nei quartieri dove non si sono effettuati i lavori del 110% sono rimasti a carico del **Fondo manutenzioni cicliche**. Nei quartieri in cui invece si è realizzato l'intervento 110% il costo delle imbiancature rientrerà nel riaddebito ai soci delle **spese extra**;
- ✓ in carico alla Cooperativa è stata tenuta la **quota del 50%** del costo della **caldaie** che sarebbe stata riaddebitata ai soci residenti nei quartieri dove non si è realizzato l'intervento del 110%;
- ✓ per ridurre le disparità di trattamento tra i soci dei singoli edifici, a cui sono applicati canoni di godimento diversificati, per il **riaddebito** delle spese extra 110 si è individuato un **tetto massimo** annuale pari al canone per le nuove assegnazioni (€ 68,68) da non superare nel conteggio dei canoni di godimento + canoni aggiuntivi + le rate di tali "lavori extra".

Va inoltre ribadita la condizione di **solidità finanziaria** che caratterizza la nostra Cooperativa e che abbiamo fortemente perseguito anche in questo triennio.

Un elemento importante in questo senso è il **prestito sociale**, che oggi assomma a € 21.533.506,00, di cui € 16.443.506 di prestito ordinario e € 5.090.000,00 di prestito vincolato, che dimostra la grande fiducia che i soci ripongono nella Cooperativa e che costituisce un elemento fondamentale di garanzia della Benefica nel rapporto verso terzi.

Nel marzo 2023 da un'analisi dell'andamento del mercato finanziario emergeva un innalzamento dei tassi di interesse; il CdA, per tutelare la Cooperativa da una possibile fuga dei soci prestatori verso prodotti finanziari meglio remunerati, ha deliberato un **aumento dei tassi** sul prestito ordinario (da 0,15% a 0,40% a seconda della fascia di prestito). Tale aumento è praticato anche sul deposito cauzionale degli alloggi.

## Spese generali, anticipi, conguaglio

Negli ultimi tre anni il CdA ha deciso la **riduzione** delle spese generali ai soci per circa 240.000 euro all'anno.

La rinegoziazione del contratto calore (EPC) con il fornitore, il ribasso del prezzo del gas sui mercati nazionale e internazionale, la diminuzione dei consumi in tutti i quartieri, hanno consentito nella fattura di ottobre 2023 la riduzione del 50% della rata degli anticipi relativi a riscaldamento e acqua calda pari a complessivi € 337.000 e una significativa **diminuzione** degli anticipi spese 2024 rispetto all'anno precedente.

Per i medesimi motivi il **conguaglio** spese 2023 che sarà fatturato nel mese di luglio 2024 comporterà consistenti importi a favore dei soci.

## Partecipazione e informazione

Anche la Cooperativa risente delle trasformazioni che investono tutta la società. La crescita dell'individualismo, il venir meno di valori condivisi e il calo della partecipazione hanno reso più fragile la qualità delle relazioni. I due anni di pandemia hanno reso molto difficile tenere assemblee e incontri con i soci sugli interventi programmati, che avevano tempi di realizzazione molto stretti e vincolanti.

In vista del rinnovo di CdA e CdQ, in sinergia con la Commissione elettorale, il Consiglio a fine 2023 ha avviato "**Benefica 2030**" un **percorso partecipato** di riflessione sul futuro della Cooperativa, mirato a rilanciare la partecipazione e ad individuare nuove risorse per il prossimo CdA e per i CdQ attraverso incontri tematici aperti ai soci accompagnati dalla consulenza di Codici, società cooperativa che si occupa di percorsi di trasformazione sociale.

Successivamente all'incontro di avvio tenuto in dicembre 2023 si è organizzato un Forum allargato che si è svolto il 23 marzo 2024. Dal confronto, tra i numerosi soci partecipanti, è scaturito un report molto ricco pubblicato sul sito di Benefica. Il percorso ha previsto inoltre incontri tra i soci candidati alla carica di consigliere e assemblee nei quartieri per aprire un confronto con i soci.

## La governance della Cooperativa

Nel prossimo triennio sarà necessario riflettere sul futuro a medio e lungo termine delle **cooperative a proprietà indivisa**: forme, dinamiche, vincoli e nuovi linguaggi della governance della Cooperativa.

Le trasformazioni avvenute pongono come urgente una riflessione per ripensare modalità e strumenti

per la gestione della Cooperativa sia dal punto di vista immobiliare sia dal punto di vista sociale. Diventa quindi necessario definire anche un modello di formazione e selezione dei futuri gruppi dirigenti e anche dei Comitati di Quartiere (CdQ) come organismi "intermedi" tra il corpo sociale e il livello dirigente.

Le forme di gestione della nostra Cooperativa prevedono, sia nello statuto sia nei regolamenti e nell'esperienza quotidiana dell'operare, una netta distinzione di ruoli tra i diversi organi.

Il CdA ha come obiettivo la corretta gestione della Cooperativa nel suo insieme, garantendo innanzitutto la buona conservazione e rivalutazione del patrimonio e la solidità finanziaria del Bilancio. Inoltre il **CdA** deve tendere a rappresentare le **esigenze dell'insieme dei soci**, componendo differenze di atteggiamenti ed interessi derivanti, ad esempio, dal quartiere di residenza, dall'anzianità di permanenza nella Cooperativa e così via, al fine di realizzare al meglio il bene dei soci nel loro insieme. I Comitati di Quartiere hanno il ruolo di rappresentare le esigenze, i bisogni e gli interessi dei soci che risiedono nei diversi quartieri. A loro è richiesto anche di costruire, in collaborazione con il CdA e in sintonia con i diversi CdQ, **percorsi di inclusione sociale**, facendosi carico e riflettendo sulle esigenze sociali che emergono, come l'inserimento dei nuovi soci, i temi degli anziani, delle giovani famiglie, ecc.

### **Struttura organizzativa**

I dipendenti di Benefica e la struttura operativa dell'azienda **rappresentano il pilastro** che consente le nostre attività. In questi tre anni la struttura è stata sottoposta alla prova rappresentata dall'insieme degli importanti e gravosi lavori connessi, e non, al 110%, i 26 milioni circa di cui parlavamo precedentemente.

Avere competenze, sia ai livelli apicali, sia a tutti gli altri livelli, ha consentito alla Cooperativa di affrontare e risolvere i problemi che man mano si ponevano e anche di arrivare a soluzioni che ci favorivano, ad esempio in termini di risparmio complessivo sulle attività.

Queste competenze, queste capacità vanno conservate, valorizzate e riconosciute. In questo senso andrà previsto un processo di formazione del personale sia in ambito tecnico/amministrativo sia in ambito di gestione del lavoro per arrivare ad un percorso di formazione continua che consenta un ininterrotto aggiornamento e un miglioramento dell'efficienza, dell'efficacia e del clima aziendale.

In conclusione, alla fine di questo triennio, **restituiamo ai soci** una realtà in parte rinnovata e consolidata, un patrimonio immobiliare migliorato e rivalutato, una realtà finanziariamente solida con i conti in ordine, con risorse proprie, con possibilità di operare tranquillamente.

Insomma, **un'impresa sana e attiva.**

Invito pertanto **i soci ad approvare** il bilancio così come proposto dal CdA e la destinazione degli utili come indicato nella nota integrativa.

### **DESTINAZIONE DELL'UTILE DELL'ANNO 2023 di € 133.640**

Salvo una quota del 3% destinata al fondo mutualistico per lo sviluppo delle cooperative come prescritto dall'art. 11 della Legge 59/1992, pari a € 4.009, l'utile restante non può essere distribuito fra i soci e si propone quindi l'accantonamento alle riserve:

- alla riserva legale per il 30% pari a € 40.092
- alla riserva straordinaria indivisibile € 89.539

Va segnalato che nella somma delle riserve indivisibili di € 12.956.149 è compresa una riserva indisponibile a garanzia del minor valore dei titoli rilevato alla data del 31/12/2022: tale riserva ammonta a € 236.240. Poiché il positivo andamento delle quotazioni dei titoli detenuti dalla cooperativa ha ridotto ad € 50.244 la necessità di tale garanzia, provvederemo a spostare contabilmente la differenza di € 185.996 da "riserva indisponibile svalutazione titoli" a "riserva straordinaria indivisibile".

Va ricordato che le riserve, per legge, sono indivisibili fra i soci ma sono utilizzabili per coprire eventuali perdite e di fatto sono investite negli immobili.

Dopo 123 anni dalla costituzione della cooperativa avvenuta nel 1901, le riserve sono arrivate ad essere 12.956.149 euro a cui andrà aggiunto l'utile di quest'anno; il 24% sono frutto della rivalutazione degli immobili posseduti e per il restante 76% sono formate da utili stratificati anno dopo anno, in più di un secolo dalla fondazione della cooperativa La Benefica.

La Presidente Luciana Sabbattini



15 giugno 2024

# COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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	114574.98 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
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

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	23.574	18.528
II - Immobilizzazioni materiali	45.256.629	51.017.536
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.252.691	3.751.574
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>48.532.894</b>	<b>54.787.638</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.569.202	2.804.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.541	112
imposte anticipate	41.130	41.130
<b>Totale crediti</b>	<b>2.615.873</b>	<b>2.845.362</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	4.999.781	5.306.176
IV - Disponibilità liquide	4.590.183	2.213.091
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>12.205.837</b>	<b>10.364.629</b>
D) Ratei e risconti	546.110	506.208
<b>Totale attivo</b>	<b>61.284.841</b>	<b>65.658.475</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	114.575	113.299
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	302.775	296.990
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.183.117	2.149.483
VI - Altre riserve	7.321.618 <sup>(1)</sup>	7.246.502
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	133.640	112.114
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.204.364</b>	<b>13.067.027</b>
B) Fondi per rischi e oneri	164.635	199.526
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	375.824	369.403
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.100.349	27.480.124
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.391.327	24.426.065
<b>Totale debiti</b>	<b>47.491.676</b>	<b>51.906.189</b>
E) Ratei e risconti	48.342	116.330
<b>Totale passivo</b>	<b>61.284.841</b>	<b>65.658.475</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva straordinaria	7.085.379	7.246.502
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	
Altre ...	236.240	

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.285.614	8.198.154
5) altri ricavi e proventi		
altri	179.237	139.394
Totale altri ricavi e proventi	179.237	139.394
Totale valore della produzione	7.464.851	8.337.548
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.558	3.974
7) per servizi	3.422.205	4.261.015
8) per godimento di beni di terzi	5.522	8.329
9) per il personale		
a) salari e stipendi	521.408	501.572
b) oneri sociali	145.931	137.157
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	61.984	87.713
c) trattamento di fine rapporto	43.039	65.080
e) altri costi	18.945	22.633
Totale costi per il personale	729.323	726.442
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.097.165	2.141.917
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.264	16.817
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.078.901	2.125.100
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	46.141	55.173
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.143.306	2.197.090
13) altri accantonamenti	70.000	20.000
14) oneri diversi di gestione	192.618	189.927
Totale costi della produzione	6.564.532	7.406.777
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	900.319	930.771
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	128	284
Totale proventi da partecipazioni	128	284
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	115.735	248.659
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	115.735	248.659
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.266	1.390
Totale proventi diversi dai precedenti	4.266	1.390
Totale altri proventi finanziari	120.001	250.049
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	521.774	579.715
Totale interessi e altri oneri finanziari	521.774	579.715
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(401.645)	(329.382)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	388	-

Totale rivalutazioni	388	-
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	171.374
Totale svalutazioni	-	171.374
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	388	(171.374)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	499.062	430.015
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	376.045	369.654
imposte differite e anticipate	(10.623)	(51.753)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	365.422	317.901
21) Utile (perdita) dell'esercizio	133.640	112.114

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	133.640	112.114
Imposte sul reddito	365.422	317.901
Interessi passivi/(attivi)	379.537	517.433
(Dividendi)	(128)	(284)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	14.774	(187.813)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	893.245	759.351
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	99.655	109.517
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.097.165	2.141.917
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	171.374
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	388	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(18.218)	-
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>2.178.990</b>	<b>2.422.808</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.072.235	3.182.159
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	282.615	(282.968)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.052	(623.777)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(39.902)	(246.673)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(67.988)	(91.860)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.388.689)	322.037
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(2.212.912)</b>	<b>(923.241)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	859.323	2.258.918
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(379.537)	(315.337)
(Imposte sul reddito pagate)	(72.772)	72.475
Dividendi incassati	128	284
(Utilizzo dei fondi)	(128.513)	(237.363)
Altri incassi/(pagamenti)	(14.774)	187.813
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(595.468)</b>	<b>(292.128)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>263.855</b>	<b>1.966.790</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(4.012.088)	(4.455.913)
Disinvestimenti	7.569.051	382
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(23.310)	(23.157)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(304.022)	(3.319.602)
Disinvestimenti	803.293	1.901.846
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(48.605)	(4.937.562)
Disinvestimenti	355.000	1.206.067
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>4.339.319</b>	<b>(9.627.939)</b>

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	18.556	147.763
(Rimborso finanziamenti)	(2.248.335)	(1.986.880)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	8.728	12.962
(Rimborso di capitale)	(5.031)	(126.660)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.226.082)	(1.842.815)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.377.092	(9.503.964)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.201.728	11.697.895
Danaro e valori in cassa	11.363	19.160
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.213.091	11.717.055
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.580.955	2.201.728
Danaro e valori in cassa	9.229	11.363
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.590.183	2.213.091

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

## 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 133.640.

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 proroga sono riconducibili alla necessità di reperire la documentazione contabile relativa ai lavori di riqualificazione energetica degli stabili della Cooperativa e del conseguente beneficio fiscale legato alle detrazioni da SUPERBONUS 110%, oggetto di cessione.

### **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**

Sono terminati i lavori di riqualificazione degli stabili, con accesso alle detrazioni fiscali SUPERBONUS 110, prevalentemente attraverso la cessione delle stesse al generale contractor.

Lo scorso esercizio e l'inizio dell'esercizio in corso sono ancora caratterizzati dall'instabilità politica ed economica derivante dal conflitto russo-ucraino in corso da più di un anno.

L'instabilità porta tra le altre cose a livelli inflazionistici elevati rispetto ad una sostanziale stabilità degli ultimi anni. Il tentativo di frenare l'inflazione da parte della Banca Europea porta ad una crescita dei tassi di interesse di riferimento, con evidente contraccolpo sul costo del denaro: le politiche di gestione finanziaria hanno permesso alla Cooperativa di mitigare l'effetto economico negativo dato dall'incremento degli oneri finanziari.

### **Criteri di formazione**

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c. chiuso al 31 dicembre 2023, 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 né azioni proprie né 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" alla voce "Altrei proventi" o "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 31/12/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per 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.)

La cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022, prima che cambiasse lo scenario mondiale, ha diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Ha inoltre acquistato titoli di Stato a lungo termine a garanzia di impegni nei confronti delle banche (ad esempio per la fidejussione del progetto Case Sparse).

Come rilevato anche per l'esercizio 2023, tutti questi titoli a fine 2023 avevano un valore di mercato (puntuale al 31/12 /2022) significativamente inferiore a quella di carico (costo), seppur in netta ripresa rispetto all'anno scorso. Per i titoli iscritti nell'attivo circolante ne deriverebbe l'obbligo di svalutazione sulla base dei corretti principi contabili.

Trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui era concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve. La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli. Tale facoltà è stata prorogata anche per l'esercizio 2023.

La Cooperativa si è avvalsa di tale facoltà, non svalutando parte delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, come meglio chiarito nello specifico paragrafo. L'effetto di tale mancata svalutazione sul presente Bilancio è valutabile in minori oneri per Euro 50.244.

## Correzione di errori rilevanti

Nel corso dell'esercizio 2023 è pervenuta notifica dalla Regione in relazione al finanziamento di Euro 1.507.575 ricevuto per la realizzazione dell'intervento di via Edison/Curie nel 2003.

Sulla base della documentazione ricevuto risulta che tale finanziamento è soggetto a rivalutazione ISTAT secondo normativa. Si è quindi rideterminato il valore dei mancati adeguamenti in esercizi precedenti per Euro 641.219: la differenza è significativa e riguarda errori contabili effettuati in passato, per cui la Cooperativa ha operato una rettifica sul Bilancio di apertura 2023 in applicazione del principio contabile OIC 29 par. 44 e seguenti.

Si è provveduto all'adeguamento del debito per finanziamenti oltre l'esercizio con contropartita riserva straordinaria di Patrimonio Netto per Euro 641.219: la correzione non comporta rettifiche di Conto Economico.

Ai fini della confrontabilità dei Bilanci la riclassifica è stata riportata anche sui valori comparati dell'esercizio 2022.

## 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**

Salvo quanto riportato precedente per la parziale mancata svalutazione in deroga ai principi contabili, 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. Tali 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, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

## **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	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%
ESERCIZIO	2022	8.198.154	100%	7.954.812	97%	243.342	3%
ESERCIZIO	2023	7.285.614	100%	7.016.640	96%	268.974	4%

### 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.

L'adeguato assetto organizzativo, amministrativo e contabile richiesto al fine della rilevazione tempestiva della crisi di impresa è dimostrato dalla presenza di un organigramma, dalla separazione di funzione, dalla redazione e attuazione di procedure amministrative formalizzate e da prassi efficaci, dai risultati finora ottenuti.

La Direzione ed il CdA della Cooperativa tiene costantemente monitorata la situazione patrimoniale e dei flussi di cassa della stessa in modo da intervenire tempestivamente in caso di scostamenti che segnalino potenziali criticità negli equilibri economici e finanziari.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	712.700	75.495.815	3.753.931	79.962.446
<b>Rivalutazioni</b>	-	3.306.993	-	3.306.993
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	694.173	27.785.272		28.479.444
<b>Svalutazioni</b>	-	-	2.357	2.357
<b>Valore di bilancio</b>	18.528	51.017.536	3.751.574	54.787.638
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	23.310	4.012.088	304.022	4.339.420
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	7.694.094	803.293	8.497.387
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	388	388
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	18.264	2.078.901		2.097.165
<b>Totale variazioni</b>	5.046	(5.760.907)	(498.883)	(6.254.744)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	736.010	71.792.199	3.254.660	75.782.869
<b>Rivalutazioni</b>	-	3.306.993	-	3.306.993
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	712.436	29.842.563		30.554.999
<b>Svalutazioni</b>	-	-	1.969	1.969
<b>Valore di bilancio</b>	23.574	45.256.629	3.252.691	48.532.894

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
23.574	18.528	5.046

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	712.700	712.700
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	694.172	694.173

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	18.528	18.528
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	23.310	23.310
Ammortamento dell'esercizio	18.264	18.264
Totale variazioni	5.046	5.046
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	736.010	736.010
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	712.436	712.436
Valore di bilancio	23.574	23.574

Gli incrementi dell'esercizio sono riferiti ad acquisizioni e implementazioni software gestionali.

## Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
45.256.629	51.017.536	(5.760.907)

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	67.863.465	274.978	529.044	6.832.361	75.495.815
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.019.671	272.912	492.689	-	27.785.272
Valore di bilancio	44.147.656	1.166	36.354	6.832.361	51.017.536
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	3.944.388	-	5.178	62.522	4.012.088
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	963.399	-	4.699	6.725.997	7.694.094
Ammortamento dell'esercizio	2.065.483	364	13.054	-	2.078.901
Totale variazioni	915.506	(364)	(12.575)	(6.663.475)	(5.760.907)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	70.841.323	274.078	507.912	168.886	71.792.199
Rivalutazioni	3.306.993	-	-	-	3.306.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	29.085.154	273.276	484.133	-	29.842.563
Valore di bilancio	45.063.162	802	23.779	168.886	45.256.629

Le immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	19.336.034	18.622.151	713.883
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	608.127	450.173	157.954
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	1.775.298	1.826.488	-51.190
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	226.021	244.351	-18.330
MAGAZZINO	22.929	25.477	-2.548
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.354.459	10.078.489	275.970
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	868.795	882.755	-13.960
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	2.014.522	2.068.488	-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	1.107.679	1.199.986	-92.307
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	802	1.166	-364
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	17	27	-10
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	21.018	31.607	-10.589
MOBILI E ARREDI	1.562	3.045	-1.483
ATTREZZATURE VARIE	1.182	1.674	-492
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	168.886	6.832.361	-6.663.475
<b>Totali</b>	<b>45.256.629</b>	<b>51.017.536</b>	<b>-5.760.907</b>

## Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	67.841.400
Rivalutazione monetaria	3.325.927
Ammortamenti esercizi precedenti	-27.019.671
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>44.147.656</b>
Acquisizioni dell'esercizio	3.944.388
Cessioni dell'esercizio	-963.399
Ammortamenti dell'esercizio	-2.065.483
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>45.063.162</b>

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	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2023
Fabbricati su terreni di proprietà	30.036.115	3.371.733	-963.399	-1.700.871	30.743.578
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.111.541	572.655		-364.612	14.319.584
<b>Totali</b>	<b>44.147.656</b>	<b>3.944.388</b>	<b>-963.399</b>	<b>-2.065.483</b>	<b>45.063.162</b>

Gli incrementi sono prevalentemente relativi a interventi di ristrutturazione alloggi e riqualificazione stabili complessivi Euro 3.944.388, diminuiti delle detrazioni per Bonus fiscali.

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 609.189.

Inoltre, sono state effettuate opere di minore entità su altri 34 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 136.775.

Dal 01/01/2023 al 31/12/2023 sono stati assegnati 182 appartamenti e 107 box auto.

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:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Via Garibaldi	2.751.661	992.585	1.759.076
Via Bonfanti	1.558.802	1.850.553	-291.751
Via Cadorna	657.116	994.691	-337.575
Via XXV Aprile	6.417.639	6.822.345	-404.706
Via A. Costa	3.012.611	2.952.549	60.062
Via Tonale	5.238.979	5.375.774	-136.795
Via Monte Rosa n. 8/20	4.521.482	4.250.179	271.303
Via Bertola	176.125	195.143	-19.018
Via Repubblica n. 1	618.315	649.678	-31.363
Via Monte Rosa n. 22/26	4.433.919	4.482.805	-48.886
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	205.194	221.438	-16.244
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	20.827	22.913	-2.086
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	22.929	25.477	-2.548
Inc. di valore per manutenzioni cicliche	1.107.679	1.199.985	-92.306
<b>Totale al netto fondi ammortamento</b>	<b>30.743.278</b>	<b>30.036.115</b>	<b>707.163</b>

Lo stabile di Via XXV Aprile 37-41 è gravato da ipoteca per Euro 24.000.000.

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:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Via Campo dei Fiori	4.615.163	4.273.712	341.451
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	6.091.473	6.157.730	-66.257
Via Edison/Curie	3.142.423	3.200.526	-58.103
Boxes Via Brunetto Latini	470.525	479.573	-9.048
<b>Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento</b>	<b>14.319.584</b>	<b>14.111.541</b>	<b>208.043</b>

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.

### Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	274.078
Ammortamenti esercizi precedenti	-272.912

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>1.166</b>
Ammortamenti dell'esercizio	-364
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>802</b>

Categoria di cespite	Saldo 31.12.2022	Acquisti annui	Giroconti e cessioni	Saldo 31.12.2023	Fondo Amm. 2022	Giroconti e utilizzi fondo	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2023	Valore Netto 2023
Impianti e attrezzature Stabili	92.008			92.008	91.996		12	92.008	0
Impianti telefonici	8.169			8.169	7.015		352	7.367	802
Impianti TV	130.392			130.392	130.392			130.392	0
Giochi per cortili	43.509			43.509	43.509			43.509	0
	<b>274.078</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>274.078</b>	<b>272.912</b>	<b>0</b>	<b>364</b>	<b>273.276</b>	<b>802</b>

## Altri Beni

Descrizione	Importo
Costo storico	529.044
Ammortamenti esercizi precedenti	-492.690
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>36.354</b>
Acquisizioni dell'esercizio	5.178
Cessioni dell'esercizio	-4.699
Ammortamenti dell'esercizio	-13.054
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>23.779</b>

Categoria di cespite	Saldo 2022	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2023	Fondo Amm. to 2022	Riduzione F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2023	Valore Netto 2023
Mobili e macchine ufficio	86.686			86.686	86.660		9	86.669	17
Elaborat e macch. Elettr.	335.900	5.018	-26.310	314.608	304.292	-21.611	10.909	293.590	21.018
Attrezzature varie	28.576	160		28.736	26.902		652	27.554	1.182
Automezzi e motoveic.	10.441			10.441	10.441			10.441	0
Mobili e arredi	67.441			67.441	64.395		1.484	65.879	1.562
	<b>529.044</b>	<b>5.178</b>	<b>-26.310</b>	<b>507.912</b>	<b>492.690</b>	<b>-21.611</b>	<b>13.054</b>	<b>484.133</b>	<b>23.779</b>

## Immobilizzazioni in corso e acconti

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati ultimati tutti i lavori relativi alle riqualificazioni energetiche, con accesso alle detrazioni fiscali SUPERBONUS 110%, ed alle ristrutturazioni degli alloggi in aderenza al bando Case Sparse con contributo regionale a fondo perduto.

La tabella riportata di seguito riassume il valore complessivo delle opere eseguite ed i relativi contributi ricevuti a riduzione dell'investimento.

	Lavori effettuati	Detrazione fiscale	Differenza
Garibaldi	1.845.564	1.798.957	46.607
Campo dei Fiori	5.770.409	5.768.345	2.064
Costa	4.727.650	4.727.650	0
Monte Rosa 8/20	6.851.061	6.851.061	0
Monte Rosa 22/26	2.926.577	2.926.577	0
<b>Totale</b>	<b>22.121.261</b>	<b>22.072.590</b>	<b>48.671</b>

È stato inoltre ristrutturato lo stabile di via Garibaldi per un investimento complessivo di Euro 1.818.130, senza accesso a contributi o agevolazioni fiscali.

### 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 31/12/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	3.306.993		3.306.993
<b>Totale</b>	<b>3.306.993</b>		<b>3.306.993</b>

Le rivalutazioni sopra evidenziate riguardano i seguenti fabbricati:

Fabbricato	Rivalutazione ex L. 576 /75	Rivalutazione ex L. 72/83
<b>Fabbricati su terreni di proprietà</b>		
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		
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
<b>Fabbricati su terreni in diritto di superficie</b>		
Via Campo dei Fiori n. 23,25, 35 e 37		

Abitazioni	-	472.318
Aree commerciali	-	14.380
Boxes	-	70.140
<b>Totale</b>	<b>554.364</b>	<b>2.752.629</b>

### Contributi in conto capitale

In data 03/08/2021 l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aveva pubblicato una comunicazione ufficiale sulla corretta contabilizzazione dei Bonus fiscali, chiarendo inoltre che le detrazioni derivanti da Bonus ottenute sulla base di investimenti devono essere parificate ai contributi in conto impianti (c/capitale).

Per i lavori riconducibili al SUPERBONUS 110%, in considerazione degli alti valori contrattualizzati, la Cooperativa ha optato per la cessione dei crediti ad istituti di credito o a terzi soggetti.

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.252.691	3.751.574	(498.883)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	34.509	34.509	3.719.422
<b>Svalutazioni</b>	2.357	2.357	-
<b>Valore di bilancio</b>	32.152	32.152	3.719.422
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	304.022
<b>Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	803.293
<b>Rivalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	388	388	-
<b>Totale variazioni</b>	388	388	499.271
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	34.509	34.509	3.220.151
<b>Svalutazioni</b>	1.969	1.969	-
<b>Valore di bilancio</b>	32.540	32.540	3.220.151

### 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	34.509	34.509	0
FONDO SVALUTAZIONE	-1.969	-2.357	388
	<b>32.540</b>	<b>32.152</b>	<b>388</b>

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

Partecipazione	31/12/2022	Variazioni	31/12/2023
<b>ALTRE IMPRESE</b>			
Quote COOPERFIDI	6.197		6.197
Azioni Banco BPM	2.715		2.715
Azioni Banca Popolare di Sondrio	1.410		1.410
Azioni Banca Credito Cooperativo di Carate	1.000		1.000
Quote Coop. Antonietta	3.099		3.099
Quote G.M. Gestione Multiservice	20.088		20.088
- F.do svalutazione partecipazione	-2.357	388	-1.969
	<b>32.152</b>	<b>388</b>	<b>32.540</b>

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 1.969, sulla base dei valori di borsa al 31 dicembre 2023.

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.

## Valore delle immobilizzazioni finanziarie

### Altri titoli

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
3.220.151	3.719.422	(499.271)

Sono iscritti tra i titoli immobilizzati obbligazioni e BTP a lungo termine vincolati a garanzia di impegni nei confronti di istituti di credito; gli stessi non vengono svalutati in conformità agli ordinari principi contabili.

Per opportuna conoscenza, il titolo di maggiore importo ha scadenza 2030 e pur evidenziando una riduzione del prezzo di mercato di Euro 110.624, è stato acquistato ad Euro 1.493.984 per un valore di rimborso di nominali Euro 1.600.000.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.615.873	2.845.362	(229.489)

### 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	911.073	(282.615)	628.458	628.458	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.161.077	(402.886)	758.191	752.650	5.541
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	41.130	-	41.130		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	732.082	456.012	1.188.094	1.188.094	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.845.362</b>	<b>(229.489)</b>	<b>2.615.873</b>	<b>2.569.202</b>	<b>5.541</b>

#### Crediti verso Clienti

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CLIENTI	554.097	603.104	-49.007
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	219.589	108.859	110.730
EFFETTI ENTRO 12 MESI	6.732	6.732	0
CREDITI V/SOCI INQUILINI (entro 12 mesi)	0	0	0
CREDITI V/SOCI PER CONGUAGLI	18.517	319.920	-301.403
CREDITI V/SOCI PER DEPOSITI CAUZIONALI	10.928	12.673	-1.745
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-3.932	-5.173	1.241
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-177.473	-135.042	-42.431
<b>Totale Crediti verso clienti</b>	<b>628.458</b>	<b>911.073</b>	<b>-282.615</b>

La voce "Crediti verso Clienti" è rappresentativa dei crediti verso soci assegnatari in essere al termine dell'esercizio. Tale voce si è ridotta di Euro 282.615 rispetto all'anno precedente.

La stabilizzazione dell'inflazione che aveva influenzato principalmente dalle componenti di energia elettrica e riscaldamento, ha permesso di riportare il recupero spese da soci assegnatari sui livelli di due anni fa.

La voce Crediti verso soci per rimborsi entro l'esercizio, pari a Euro 18.517, 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 1.004.301).

#### Crediti Tributari

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CREDITO IVA	382.850	870.328	-487.478
RITENUTE D'ACCONTO	179	73	106
ACCONTI IRES	347.639	272.616	75.023
ACCONTI IRAP	21.982	17.948	4.034
<b>Totale Crediti tributari entro 12 mesi</b>	<b>752.650</b>	<b>1.160.965</b>	<b>-408.315</b>
ERARIO PER ANTICIPI TFR	5.541	112	5.429
<b>Totale Crediti tributari oltre 12 mesi</b>	<b>5.541</b>	<b>112</b>	<b>5.429</b>
<b>Totale Crediti tributari</b>	<b>758.191</b>	<b>1.161.077</b>	<b>-402.886</b>

Sono conclusi i significativi lavori di ristrutturazione e riqualificazione operati nel corso degli ultimi esercizi: di conseguenza si è ridotto anche il credito IVA generato sulle fatture di appalto e professionisti.

#### Crediti per imposte anticipate

Nel corso dell'esercizio 2022 erano state rilevate imposte anticipate pari a Euro 41.130, sul valore della svalutazione titoli accantonati in sospensione d'imposta ai fini IRES: ad oggi i titoli sono ancora nel portafogli della cooperativa, per cui la svalutazione non ha subito variazione e non è stata pertanto ancora realizzata.

#### Crediti verso Altri

I Crediti verso Altri ammontano a Euro 1.188.094, con un incremento di Euro 456.012 rispetto all'esercizio precedente. Per Euro 822.998 sono relativi al credito verso Banca BCC di Carate Brianza e per Euro 271.729 sono relativi al credito verso Bluenergy, entrambi in relazione alla cessione della detrazione da SUPERBONUS 110% maturata ed asseverata sui lavori di riqualificazione degli stabili.

I rimanenti crediti sono relativi ad anticipazioni pagate a fornitori.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	628.458	628.458
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	758.191	758.191
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	41.130	41.130
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.188.094	1.188.094
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.615.873</b>	<b>2.615.873</b>

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 31/12/2022	135.042	5.173	140.215
Utilizzo nell'esercizio		4.951	4.951
Accantonamento esercizio	42.431	3.710	46.141
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>177.473</b>	<b>3.932</b>	<b>181.405</b>

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 evidenziate da alcuni soci assegnatari. Si è quindi proceduto ad un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione per Euro 46.141, come evidenziato anche nel conto economico.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.999.781	5.306.176	(306.395)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	5.306.176	(306.395)	4.999.781
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>5.306.176</b>	<b>(306.395)</b>	<b>4.999.781</b>

Come precedentemente ricordato, la Cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022 aveva diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Nell'attivo circolante sono iscritti i titoli per un valore di acquisto di Euro 3.171.155, parzialmente svalutati

per Euro 171.374; gli stessi sono gestiti da tre diversi operatori, hanno una valutazione di mercato al 31/12/2023 inferiore al valore di carico per Euro 50.244 (azzerata al 31/03/2024), per cui si renderebbe necessaria una loro svalutazione in

applicazione dei principi contabili nazionali (OIC 20).

Nel frattempo, trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023, e prorogato anche per l'esercizio 2023, con cui è concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve di Patrimonio Netto al 31/12/2023. La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli.

La Cooperativa presenta una riserva vincolata pari a Euro 236.240, per cui tale riserva viene liberata in sede di approvazione del Bilancio per la differenza rispetto alla svalutazione latente determinata al 31/12/2023.

Tra gli investimenti in Attività finanziarie non immobilizzate si segnala inoltre un "time deposit" di nominali Euro 2 milioni.

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 4.999.781) le disponibilità liquide in cassa e depositate sui conti correnti (Euro 4.590.183).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PRESTITO SOCIALE	21.533.506	22.626.516	-1.093.010
QUOTA DEL 30% DA MANTENERE LIQUIDA	6.460.052	6.787.955	

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.590.183	2.213.091	2.377.092

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.201.728	2.379.227	4.580.955
Denaro e altri valori in cassa	11.363	(2.134)	9.229
<b>Totale disponibilità liquide</b>	2.213.091	2.377.092	4.590.183

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
546.110	506.208	39.902

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
<b>Ratei attivi</b>	30.476	1.461.628	44.580
<b>Risconti attivi</b>	475.732	25.798	501.530
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	506.208	39.902	546.110

I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui titoli iscritti tra le attività finanziarie (Euro 42.530) e a ricavi di diversa natura (Euro 2.050).

I risconti attivi sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore
Costi transazione mutui BPM e BCC	192.358
Polizze assicurative competenza 2024	113.670
Risconto manutenzioni risc. E acs	7.183
Progetti centrali termiche	64.284
fideiussione Case Sparse anno 2024	7.765
Lavori ripartitori da completarsi nel 2024	95.184
Altri costi competenza 2024	21.086
<b>Totale</b>	<b>501.530</b>

Al 31/12/2023, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a Euro 76.433: Euro 64.202 sono relativi ai costi di transazione dei mutui contratti su Banca pop. Di Sondrio e BCC di Carate Brianza, ripartiti per la durata dei finanziamenti stessi, mentre Euro 12.231 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
13.204.364	13.708.246	(503.882)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Come riportato nelle premesse, a seguito della notifica dalla Regione in relazione al finanziamento di Euro 1.507.575 ricevuto per la realizzazione dell'intervento di via Edison/Curie nel 2003 e sulla base della relativa documentazione risulta che tale finanziamento è soggetto a rivalutazione ISTAT secondo normativa. Si è quindi rideterminato il valore dei mancati adeguamenti in esercizi precedenti per Euro 641.219: la differenza è significativa e riguarda errori contabili effettuati in passato, per cui la Cooperativa ha operato una rettifica sul Bilancio di apertura 2023 in applicazione del principio contabile OIC 29 par. 44 e seguenti.

Si è provveduto all'adeguamento del debito per finanziamenti oltre l'esercizio con contropartita riserva straordinaria di Patrimonio Netto per Euro 641.219, che quindi presenta un saldo di apertura pari a Euro 7.246.502.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	113.299	2.944	1.668		114.575
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	296.990	5.785	-		302.775
Riserve di rivalutazione	3.148.639	-	-		3.148.639
Riserva legale	2.149.483	33.634	-		2.183.117
Altre riserve					
Riserva straordinaria	7.246.502	75.117	236.240		7.085.379
Varie altre riserve	-	236.240	1		236.239
<b>Totale altre riserve</b>	7.246.502	311.357	236.241		7.321.618
Utile (perdita) dell'esercizio	112.114	-	112.114	133.640	133.640
<b>Totale patrimonio netto</b>	13.067.027	353.720	350.023	133.640	13.204.364

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Riserva indisponibile garanzia titoli	236.240
<b>Totale</b>	236.239

Come riportato nel paragrafo relativo alle "attività finanziarie non immobilizzate", a seguito della sensibile riduzione dei valori sul mercato mobiliare, sarebbe stato necessario operare una maggior svalutazione dei titoli per Euro valutazione complessiva di Euro 50.244 applicazione dei principi contabili nazionali (OIC 20).

Tuttavia il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023, e prorogato anche per l'esercizio 2023, concede la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve di Patrimonio Netto al 31/12/2023.

La Cooperativa presenta una riserva vincolata pari a Euro 236.240, per cui tale riserva potrà essere liberata in sede di approvazione del Bilancio per la differenza di Euro 185.996 rispetto alla svalutazione latente determinata al 31/12/2023.

Tale riserva non sarà disponibile fino alla monetizzazione dei titoli svalutati o ad un reintegro del loro valore contabile netto.

## 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
<b>Capitale</b>	114.575	B
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	302.775	B,D
<b>Riserve di rivalutazione</b>	3.148.639	B
<b>Riserva legale</b>	2.183.117	B
<b>Altre riserve</b>		
<b>Riserva straordinaria</b>	7.085.379	B,D
<b>Varie altre riserve</b>	236.239	
<b>Totale altre riserve</b>	7.321.618	
<b>Totale</b>	13.070.724	

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

## **Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
<b>Differenza da arrotondamento all'unità di Euro</b>	(1)	
<b>Riserva vincolata garanzia titoli</b>	236.240	B,D,E
<b>Totale</b>	236.239	

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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	113.047	2.074.335	11.161.953	250.494	13.599.829
Destinazione del risultato dell'esercizio					
Variazioni					
- Incrementi	9.398	75.146	171.397		255.943
- Decrementi	9.146			250.494	259.943
- Correzione OIC29			(641.219)		(641.219)
Risultato dell'esercizio precedente				112.114	112.114
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	113.299	2.149.483	10.692.131	112.114	13.067.027
Variazioni					

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
- Incrementi	2.944	33.634	317.142		353.720
- Decrementi	1.668		236.241	112.114	350.023
Risultato dell'esercizio corrente				133.640	133.640
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>114.575</b>	<b>2.183.117</b>	<b>10.773.032</b>	<b>133.640</b>	<b>13.204.364</b>

Si ricorda il divieto di distribuzione delle riserve di Patrimonio da parte delle Cooperative a mutualità prevalente.

Il Capitale Sociale risulta così dettagliato:

Descrizione	Numero	Ammissioni	Dismissioni	Numero	Valore	Valore
	31/12/2022			31/12/2023	Quote	Nominale
Soci cooperatori	24			24	0,26	6,24
Soci cooperatori	1.290		(58)	1.232	5,16	6.357,12
Soci cooperatori	1.955	114	(13)	2.056	25,82	53.085,92
<b>Totale Soci</b>	<b>3.269</b>	<b>114</b>	<b>(71)</b>	<b>3.312</b>		<b>59.449,28</b>
Integrazioni 5 quote	2.175		(40)	2.135	25,82	55.125,70
<b>Totale Quote</b>	<b>5.444</b>	<b>114</b>	<b>(111)</b>	<b>5.447</b>		<b>114.574,98</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
164.635	199.526	(34.891)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	21.248	178.278	199.526
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	70.000	70.000
Utilizzo nell'esercizio	10.623	94.268	104.891
Totale variazioni	(10.625)	(24.268)	(34.891)
Valore di fine esercizio	10.625	154.010	164.635

### 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 2023 è stata "rilasciata" dal fondo la quota di imposte differite di competenza per Euro 10.623.

### Fondi manutenzioni

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO MANUTENZIONI CICLICHE	53.461	147.729	-94.268
FONDO BARRIERE ARCHITETTONICHE	50.549	30.549	20.000

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO VERIFICA IMPIANTI INTERNO ALLOGGI	50.000	0	50.000
	<b>154.010</b>	<b>178.278</b>	<b>-24.268</b>

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 2023 non sono stati effettuati interventi in tale senso.

Con la stessa logica, dal 2023 si è creato un fondo per far fronte ad un piano di verifica ed eventuale sostituzione degli impianti all'interno degli appartamenti, per un accantonamento annuo di Euro 50.000.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
375.824	369.403	6.421

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	369.403
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	29.655
Utilizzo nell'esercizio	23.234
Totale variazioni	6.421
Valore di fine esercizio	375.824

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio sono stati liquidati debiti per TFR a dipendenti dimissionari ed acconti, per complessivi Euro 23.234.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
47.491.676	51.906.189	(4.414.513)

## 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
<b>Debiti verso soci per finanziamenti</b>	22.626.516	(1.093.010)	21.533.506	17.823.506	3.710.000	-
<b>Debiti verso banche</b>	14.206.955	(1.262.613)	12.944.342	1.281.171	11.663.171	6.341.241
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	2.211.677	(10.180)	2.201.497	41.141	2.160.355	2.160.356
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.558.262	1.052	2.559.314	2.559.314	-	-
<b>Debiti tributari</b>	452.504	16.867	469.371	469.371	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	34.820	1.287	36.107	36.107	-	-
<b>Altri debiti</b>	9.815.455	(2.067.915)	7.747.540	1.889.740	5.857.800	-
<b>Totale debiti</b>	51.906.189	(4.414.513)	47.491.676	24.100.350	23.391.326	8.501.597

### Prestito Sociale

Il finanziamento per Prestito Sociale al 31/12/2023 era composto da complessivi n. 1632 conti di risparmio cooperativo ordinari e n. 160 conti di risparmio cooperativo vincolato.

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale ordinario	16.443.506	17.332.016	-888.510
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	1.380.000	1.569.500	-189.500
<b>Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi</b>	<b>17.823.506</b>	<b>18.901.516</b>	<b>-1.078.010</b>
Oltre 12 mesi:			
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	3.710.000	3.725.000	-15.000
<b>Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi</b>	<b>3.710.000</b>	<b>3.725.000</b>	<b>-15.000</b>
<b>Totale debiti v/soci per Prestito Sociale</b>	<b>21.533.506</b>	<b>22.626.516</b>	<b>-1.093.010</b>

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 31/12/2022	22.626.516
Versamenti del periodo	6.214.945
Interessi capitalizzati	148.086
Prelevi	7.456.041
Saldo al 31/12/2023	21.533.506

Nel corso dell'esercizio 2023 non sono variati i tassi di remunerazione del Prestito Sociale ordinario:

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

Con decorrenza 01/06/2023 è stata effettuata una emissione di prestito vincolato per un totale di euro 1.380.000 con la seguente remunerazione:

- vincolo biennale – Tasso del 1,50% lordo (tasso netto 1,11%);
- vincolo quinquennale – Tasso del 2,30% lordo (tasso netto 1,70%);

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	31/12/2023
A	Valore del prestito sociale	21.533.506
B	Patrimonio netto di riferimento	13.070.724
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	1,6475

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	31/12/2023
A	Patrimonio netto di riferimento	13.204.364
B	Debiti a Medio e Lungo Termine	23.391.327
C	Attivo Immobilizzato	48.532.894
<b>A+B / C</b>	<b>Indice di Struttura Finanziaria</b>	<b>0,7540</b>

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 0,6843.

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: tale debito ha mantenuto negli anni un trend pressoché costante grazie ad una consolidata fiducia dei soci, a meno di sporadici decrementi legati a periodi congiunturali particolarmente critici, con la necessità per molte famiglie di attingere finanziariamente alle risorse accumulate.

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 2023	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	200.116	200.110	6

### Debiti verso Banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTRO 12 MESI	1.281.171	1.262.615	18.556
OLTRE 12 MESI	11.663.171	12.944.340	-1.281.169
	<b>12.944.342</b>	<b>14.206.955</b>	<b>-1.262.613</b>

Vengono evidenziati nel dettaglio i finanziamenti degli istituti di credito al 31/12/2023:

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Mutuo fondiario BCC Carate B. 12.000.000	942.560	3.916.250	5.600.946	10.459.756
Mutuo Pop. Sondrio 700.000	46.448	196.574	159.451	402.473
Mutuo BCC Carate B. 400.000	25.414	108.078	142.851	276.343
<b>Totale debiti per mutui</b>	<b>1.014.422</b>	<b>4.220.902</b>	<b>5.903.248</b>	<b>11.138.572</b>

Banca erogante – finanziamenti	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	118.676	495.385	140.062	754.123
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	148.073	605.643	297.931	1.051.647
<b>Totale finanziamenti su pegno</b>	<b>266.749</b>	<b>1.101.028</b>	<b>437.993</b>	<b>1.805.770</b>

Nel corso dell'esercizio 2020, 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 residui Euro 29.543 e sono rilevati per competenza tra i ratei passivi.

#### Debiti verso Altri finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Finanziamento Circolo Sempre Avanti	41.141	63.384	-22.243
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	2.160.355	2.148.293	12.062
	<b>2.201.496</b>	<b>2.211.677</b>	<b>-10.181</b>

Il finanziamento ottenuto dal Circolo Sempre Avanti Srl è fruttifero di interessi.

Come più volte riportato precedentemente, a seguito della notifica dalla Regione in relazione al finanziamento di Euro 1.507.575 ricevuto per la realizzazione dell'intervento di via Edison/Curie nel 2003 e sulla base della relativa documentazione risulta che tale finanziamento è soggetto a rivalutazione ISTAT secondo normativa. Si è quindi rideterminato il valore dei mancati adeguamenti in esercizi precedenti per Euro 641.219: la differenza è significativa e riguarda errori contabili effettuati in passato, per cui la Cooperativa ha operato una rettifica sul Bilancio di apertura 2023 in applicazione del principio contabile OIC 29 par. 44 e seguenti.

Ai fini comparativi è stato adeguato anche l'importo del finanziamento al 31/12/2022.

La rivalutazione ISTAT dell'esercizio è pari a Euro 12.062 ed è iscritta a Conto Economico tra gli oneri finanziari.

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	1.569.890	1.104.315	465.575
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	971.794	1.247.763	-275.969
RITENUTE A GARANZIA	17.630	206.184	-188.554
	<b>2.559.314</b>	<b>2.558.262</b>	<b>1.052</b>

I debiti verso fornitori si distinguono tra debiti per fatture ricevute in attesa di pagamento e debiti per fatture da ricevere alla data del 31/12/2023.

#### Debiti Tributarî

La voce "Debiti tributarî" 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.	29.094	27.830	1.264
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. AUTON.	15.227	1.409	13.818
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	48.695	52.545	-3.850
DEBITI PER ADDIZIONALI REGIONALI	310	1066	-756

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	353.582	347.672	5.910
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	22.463	21.982	481
<b>TOTALE DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>469.371</b>	<b>452.504</b>	<b>16.867</b>

### Debiti verso Istituti di previdenza

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	30.118	31.266	-1.148
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	5.988	3.554	2.434
<b>TOTALE DEBITI VERSO IST. PREVIDENZIALI</b>	<b>36.106</b>	<b>34.820</b>	<b>1.286</b>

### Debiti verso Altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI VERSO BLUEENERGY	354.723	3.513.628	-3.158.905
DEBITI VERSO ASTOLIA CALDAIE	394.731	425.793	-31.062
DEBITI V/DIPENDENTI	72.174	61.118	11.056
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	1.004.301	47.796	956.505
DEBITI V/SOCI	9.823	6.048	3.775
DEBITI V/CLIENTI	50.582	148.231	-97.649
ALTRI DEBITI	3.406	4.410	-1.004
Entro 12 mesi	1.889.740	4.207.024	-2.317.284
DEPOSITI CAUZIONALI	5.857.800	5.608.431	249.369
Oltre 12 mesi	5.857.800	5.608.431	249.369
	<b>7.747.540</b>	<b>9.815.455</b>	<b>-2.067.915</b>

Il debito verso la società Bluenergy e Astolia, riguardano 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 31/12/2023 e la quota di 14<sup>a</sup> mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2024. 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 1.004.301; Il valore deriva da forti risparmi registrati nei costi per il riscaldamento rispetto alla stagione termica 2021/2022. I debiti per conguaglio sono regolati tramite emissione di note di credito nell'esercizio 2024.

I depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, nell'esercizio 2023, risulta così composta:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	5.758.358	5.513.121	245.237
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	99.442	95.310	4.132
<b>Totale</b>	<b>5.857.800</b>	<b>5.608.431</b>	<b>249.369</b>

### 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	-	-	-	21.533.506	21.533.506
Debiti verso banche	11.138.572	1.805.770	12.944.342	-	12.944.342
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	2.201.497	2.201.497
Debiti verso fornitori	-	-	-	2.559.314	2.559.314
Debiti tributari	-	-	-	469.371	469.371
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	36.107	36.107
Altri debiti	-	-	-	7.747.540	7.747.540
<b>Totale debiti</b>	<b>11.138.572</b>	<b>1.805.770</b>	<b>12.944.342</b>	<b>34.547.334</b>	<b>47.491.676</b>

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 BCC Carate Brianza	12.000.000	24.000.000	14/04/1934
Mutuo Banca Popolare di Sondrio	700.000	1.190.000	31/10/2030
Mutuo BCC Carate Brianza	400.000	800.000	15/09/2033
<b>Totale Ipoteche su mutui</b>		<b>25.990.000</b>	
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	1.507.075	1.507.075	anno 2034
<b>Totale Ipoteche su finanziamento regionale</b>		<b>1.507.075</b>	
<b>TOTALE IPOTECHE</b>		<b>27.497.075</b>	

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
48.342	116.330	(67.988)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	53.823	(5.482)	48.341
Risconti passivi	62.507	(62.506)	1
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>116.330</b>	<b>(67.988)</b>	<b>48.342</b>

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

Tra i ratei passivi sono iscritti per competenza gli interessi passivi non corrisposti sulle rate di mutuo 2020, per effetto della "moratoria COVID-19" concessa dagli istituti di credito, per residui Euro 29.543. Per Euro 4.358 hanno scadenza superiore a 5 anni.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
7.464.851	8.337.548	(872.697)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.285.614	8.198.154	(912.540)
Altri ricavi e proventi	179.237	139.394	39.843
<b>Totale</b>	<b>7.464.851</b>	<b>8.337.548</b>	<b>(872.697)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni garantiscono la mutualità prevalente verso i soci, caratteristica della Cooperativa, e vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	268.974	243.342	25.632
Vendite e prestazioni a soci	7.016.640	7.954.812	(938.172)
<b>Totale</b>	<b>7.285.614</b>	<b>8.198.154</b>	<b>(912.540)</b>

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite accessori	2.895.759
Prestazioni di servizi	4.375.210
Altre	14.645
<b>Totale</b>	<b>7.285.614</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	3.544.032	3.366.612	177.420
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERI PLURIENNALI)	447.664	458.947	-11.283
CANONI DI LOCAZIONE	383.514	362.163	21.351
RECUPERI SPESE ACCESSORIE	3.508.500	3.284.975	223.525
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	-985.784	272.510	-1.258.294
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	209.979	214.316	-4.337
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	162.825	55.425	107.400
RECUPERO MANUTENZIONI L.46/90	0	150.860	-150.860
RECUPERO ALTRE SPESE	14.891	32.468	-17.577
ARROTONDAMENTI NETTI	-6	-122	116

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
<b>TOTALE RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI</b>	<b>7.285.614</b>	<b>8.198.154</b>	<b>-912.540</b>

I canoni di godimento ordinari e gli affitti commerciali delle unità immobiliari ammontano a complessivi Euro 3.927.546 e presentano le seguenti variazioni rispetto al 2022:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Via Bonfanti	92.131	80.510	11.621
Via Cadorna	38.656	30.802	7.854
Via XXV Aprile	658.327	634.461	23.866
Via Andrea Costa	356.588	339.491	17.097
Via Tonale	525.298	478.437	46.861
Via Monte Rosa 8/20	297.703	285.337	12.366
Via Monte Rosa 22/26	380.299	371.625	8.674
Via Campo dei Fiori	265.267	255.845	9.422
Via Gramsci – Turati	631.080	605.598	25.482
Via Repubblica 1	48.082	45.487	2.595
Via Marie Curie – Edison	296.428	270.509	25.919
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	48.630	49.549	-919
Via Andrea Costa – Boxes	20.663	22.650	-1.987
Via Tonale – Boxes	37.135	34.006	3.129
Via Monte Rosa 8/20 – Boxes	26.897	26.008	889
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	55.036	54.746	290
Via Campo dei Fiori Boxes	30.498	27.680	2.818
Via Gramsci/Turati – Boxes	88.745	88.597	148
Via Marie Curie/Edison – Boxes	24.539	22.464	2.075
Via Bertola	5.545	4.973	572
<b>Totale</b>	<b>3.927.546</b>	<b>3.728.775</b>	<b>198.771</b>

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 2024).

Nell'anno 2023 il conguaglio è a favore dei soci. Si evidenzia una cifra importante da restituire, grazie soprattutto alla riduzione delle tariffe del gas, sia a livello nazionale che a livello societario grazie alla trattativa avviata col fornitore. Il conguaglio complessivo netto è pari a Euro (985.784). La differenza rispetto al conguaglio lordo è dovuta agli immobili sfitti e 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 2.731.804 sono:

- Recupero spese accessorie;
- Conguaglio spese da soci
- Recupero manutenzioni straordinarie

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA BONFANTI 1	82.539	26.580	65.227	-20.956	44.271
VIA CADORNA 15	93.868	33.927	74.072	-27.548	46.524
VIA XXV APRILE 41	828.856	250.851	757.740	-223.837	533.903
VIA BRUNETTO LATINI BOX	17.864	-3.872	15.542	3.990	19.532
VIA A.COSTA 3/5	392.927	114.675	353.644	-100.834	252.810
VIA A.COSTA 3/5 BOX	5.595	800	4.303	-165	4.138
VIA TONALE 5	611.348	119.019	581.986	-111.965	470.021

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA TONALE 5 BOX	13.899	2.814	9.850	-1.475	8.375
VIA MONTE ROSA 8/20	506.966	180.173	10.919	-170.333	-159.413
VIA M.ROSA 8/20 BOX	14.363	-1.703	490.633	1.844	492.477
VIA C.DEI FIORI	412.136	105.445	389.960	-98.117	291.843
VIA C.DEI FIORI BOX	15.202	3.944	10.687	-2.115	8.571
VIA GRAMSCI/TURATI	420.494	90.414	408.455	-85.841	322.614
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	18.405	-5.422	14.451	5.628	20.079
VIA REPUBBLICA 1	19.163	-5.585	17.673	4.763	22.436
VIA M.ROSA 22/26	314.648	119.195	311.844	-117.437	194.407
VIA M.ROSA 22/26 BOX	12.381	-1.876	8.312	2.292	10.605
QUART. EDISON/CURIE	190.940	45.016	187.778	-42.920	144.858
QUART. EDISON/CURIE BOX	7.910	2.334	4.510	-755	3.755
<b>Totale</b>	<b>3.979.504</b>	<b>1.076.729</b>	<b>3.717.588</b>	<b>-985.784</b>	<b>2.731.804</b>

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a Euro 18.517 è stata iscritta tra i “Crediti verso clienti e soci”, mentre l'importo a debito Euro 1.004.300 degli stessi è iscritto tra gli “Altri debiti” entro l'esercizio successivo come note di credito da emettere. La differenza netta a credito dei soci è pari a Euro 985.784.

### Altri ricavi

Gli Altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
RECUPERO DA ASSICURAZIONI	49.286	62.588	-13.302
RIMBORSI SPESE	72.799	41.454	31.345
PROVENTI DIVERSI	169	104	65
TASSA AMMISSIONE SOCI	22.400	13.800	8.600
PLUSVALENZA ALIENAZIONE CESPITI	50	47	3
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	34.533	21.401	13.132
<b>TOTALE</b>	<b>179.237</b>	<b>139.394</b>	<b>39.843</b>

### 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	7.285.614
<b>Totale</b>	<b>7.285.614</b>

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 34.533. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
6.564.532	7.406.777	(842.245)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.558	3.974	(2.416)
Servizi	3.422.205	4.261.015	(838.810)
Godimento di beni di terzi	5.522	8.329	(2.807)
Salari e stipendi	521.408	501.572	19.836
Oneri sociali	145.931	137.157	8.774
Trattamento di fine rapporto	43.039	65.080	(22.041)
Altri costi del personale	18.945	22.633	(3.688)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	18.264	16.817	1.447
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.078.901	2.125.100	(46.199)
Svalutazioni crediti attivo circolante	46.141	55.173	(9.032)
Altri accantonamenti	70.000	20.000	50.000
Oneri diversi di gestione	192.618	189.927	2.691
<b>Totale</b>	<b>6.564.532</b>	<b>7.406.777</b>	<b>(842.245)</b>

### Costi per servizi

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	276.311	257.304	19.007
consulenze, prestazioni, collaborazioni	500.074	350.516	149.558
spese per immobili	2.618.445	3.630.643	-1.012.198
oneri bancari	27.375	22.552	4.823
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.422.205</b>	<b>4.261.015</b>	<b>-838.810</b>

Analizzando nel dettaglio si può considerare quanto segue:

Spese Generali: Sono in leggero aumento rispetto all'anno precedente per maggiori costi assicurativi e maggiori manutenzioni EDP.

Consulenze, prestazioni e collaborazioni: anche nel 2023 la categoria risente del giroconto di costi precedentemente classificati nelle immobilizzazioni in corso. Si è definita la situazione del quartiere di Gramsci/Turati, quartiere pensato precedentemente come riqualificabile con il 110 ma in realtà non realizzabile. Lo stesso trattamento era stato riservato precedentemente a costi per valutazioni preliminari nei quartieri di Bonfanti, Cadorna, Tonale, Edison/Curie e 25 aprile lo scorso anno.

Gli oneri bancari, che sono incrementati, sono riconducibili alle commissioni sugli investimenti.

### Costi per il personale

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Salari e stipendi	521.408	501.572	19.836
Oneri sociali	145.931	137.157	8.774
Trattamento di fine rapporto	43.039	65.080	-22.041
Altri costi del personale	18.945	22.633	-3.688
<b>TOTALE COSTI PER PERSONALE</b>	<b>729.323</b>	<b>726.442</b>	<b>2.881</b>

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	15.280	15.982	-702
IMU	129.694	146.858	-17.164
minusvalenze da alienazione cespiti	4.649	0	4.649
altri costi	2.506	2.128	378
sopravvenienze passive	39.637	20.319	19.318
Multe e ammende	852	4.640	-3.788
<b>TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>192.618</b>	<b>189.927</b>	<b>2.691</b>

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)
<b>Costi per Materiali</b>	<b>1.558</b>	<b>248</b>		<b>863</b>	<b>448</b>
Costi gestione immobili	2.618.445	2.199.943	262.575	0	155.927
Consulenze e spese generali	803.760	43.063		281.080	479.617
	<b>3.422.205</b>	<b>2.243.006</b>	<b>262.575</b>	<b>281.080</b>	<b>635.544</b>
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>5.522</b>			<b>3.313</b>	<b>2.209</b>
Personale amministrativo	356.398			213.839	142.559
Personale custodia	38.188	38.188			
Personale tecnico	334.737			200.842	133.895
<b>Costi per il Personale</b>	<b>729.323</b>	<b>38.188</b>	<b>0</b>	<b>414.681</b>	<b>276.454</b>
Ammortamenti immateriali	18.264			10.958	7.306
Ammortamenti materiali	2.078.901			8.044	2.070.837
Svalutazioni	46.141				46.141
<b>Ammortamenti e Svalutazioni</b>	<b>2.143.306</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.002</b>	<b>2.124.284</b>
<b>Altri accantonamenti</b>	<b>70.000</b>				<b>70.000</b>
<b>Oneri diversi di Gestione</b>	<b>192.617</b>	<b>5.354</b>	<b>3.983</b>	<b>767</b>	<b>182.513</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6.564.531</b>	<b>2.286.796</b>	<b>266.558</b>	<b>719.706</b>	<b>3.291.452</b>
<b>ulteriori riaddebiti diversa imputazione</b>					
<b>TOTALE</b>	<b>6.564.531</b>	<b>2.286.796</b>	<b>266.558</b>	<b>719.706</b>	<b>3.291.452</b>
Rimborsi da assicurazione		-49.286			
Altre rettifiche per diversa competenza anni		-21.864			
Costi non recuperati da quartiere Garibaldi		-13.835		-12.367	
<b>TOTALE PER CONGUAGLIO</b>		<b>2.201.811</b>		<b>707.339</b>	

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 Euro 2.909.150, 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 484.387.

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 39.637. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(401.645)	(329.382)	(72.263)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Da partecipazione	128	284	(156)
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	115.735	248.659	(132.924)
Proventi diversi dai precedenti	4.266	1.390	2.876
(Interessi e altri oneri finanziari)	(521.774)	(579.715)	57.941
<b>Totale</b>	<b>(401.645)</b>	<b>(329.382)</b>	<b>(72.263)</b>

### Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Altre
Dividendi	<b>128</b>
	<b>128</b>

### Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi su titoli	115.735	115.735
Interessi bancari e postali	7	7
Altri proventi	4.259	4.259
<b>Totale</b>	<b>120.001</b>	<b>120.001</b>

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 e oneri su mutui	239.193	297.588	-58.395
Interessi passivi verso Soci	200.116	206.416	-6.300
Interessi e oneri diversi	31.033	46.733	-15.700
Interessi su depositi cauzionali	25.016	24.097	919
Minusvalenze su titoli	14.355	4.881	9.474
Rivalutazione finanziamento regionale	12.061	0	12.061
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>521.774</b>	<b>579.715</b>	<b>-57.941</b>

### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
388	(171.374)	171.762

### Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di partecipazioni	388		388
<b>Totale</b>	<b>388</b>		<b>388</b>

### Svalutazioni

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		171.374	(171.374)
<b>Totale</b>		<b>171.374</b>	<b>(171.374)</b>

### 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
Storno fattura 2019 per opere centrali termiche - superata da ecobonus	21.864
Fatture da ricevere erroneamente stanziate	3.109
Rifatturazioni riferibili anni pregressi a seguito di accordi	8.496
Recupero spese pregresse	511

Voce di ricavo	Importo
Altro	553
<b>Totale</b>	<b>34.533</b>

### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
Ricalcolo consumo acqua anni pregressi Quartiere Costa	6.550
Differenza fatture da emettere su piani pluriennali	14.787
Spese condominiali arretrate	5.427
Differenze stanziamenti e storni	12.873
<b>Totale</b>	<b>39.637</b>

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
365.422	317.901	47.521

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	376.045	369.654	6.391
IRES	353.582	347.672	5.910
IRAP	22.463	21.982	481
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(10.623)	(51.753)	41.130
IRES	(10.623)	(51.753)	41.130
<b>Totale</b>	<b>365.422</b>	<b>317.901</b>	<b>47.521</b>

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	499.062	
Imposte anticipate		
gc imposte differite	10.623	
IRAP dell'esercizio	-22.463	
Utile netto	487.222	
IRES su utile netto (imponibile 40% - aliquota 24%)		46.773
Variazioni in aumento	8.706.850	
Variazioni in diminuzione	-7.442.004	
Variazioni 10% riserva legale	14.617	
Totale Variazioni	1.279.463	
IRES su variazioni (aliquota 24%)		307.071
Detrazioni per risparmio energetico		-262

Descrizione	Valore	Imposte
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		353.582

### 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 90,70%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 9,30%.

<b>Valore produzione non istituzionale</b>	<b>149.115</b>
Valore produzione istituzionale	490.880
<b>TOTALE</b>	<b>639.995</b>
Deduzioni	-64.028
<b>IMPONIBILE IRAP</b>	<b>575.967</b>
<b>IRAP dell'esercizio (3,90%)</b>	<b>22.463</b>

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 segnala che il credito per tali imposte era stato rilevato lo scorso esercizio sulla svalutazione dei titoli iscritti tra le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Il credito verrà "utilizzato" al momento del realizzo delle suddette svalutazioni.

### 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	31/12/2023	31/12/2022	VARIAZIONI
Quadri	2	2	0
Impiegati	10	10	0
Operai	1	4	-3
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>-3</b>

Nel corso del 2023 è stata sostituita una figura contabile, mentre non sono stati rinnovati i contratti a termine dei portieri di via Costa.

I contratti collettivi di lavoro applicati sono i seguenti:

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

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito evidenziato:

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	10
Operai	1.7
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13.7</b>

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.684	43.784

### 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	16.834
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>16.834</b>

### 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.

È stata emessa dalla Banca Pop. Sondrio una fideiussione di Euro 963.399 a favore della Regione Lombardia a garanzia dell'esecuzioni delle ristrutturazioni riconducibili al Bando 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**

Ultimati i lavori di riqualificazione energetica e ristrutturazione degli stabili usufruendo di bonus fiscali e contributi, continua la gestione delle unità immobiliari con manutenzioni di carattere ordinario e straordinario atte al mantenimento del patrimonio immobiliare.

Nel 2002 e nel 2004 la Benefica ha firmato due convenzioni con il Comune di Novate Milanese con il fine di riqualificare nel centro storico di Novate l'area di via Bonfanti (Circolo invernale) e rilanciare la struttura dell'attuale Circolo Sempre Avanti in Via Bertola in aderenza agli strumenti urbanistici vigenti.

In data 17/10/2023 è pervenuto alla Cooperativa da parte del Comune di Novate Milanese un esposto amministrativo, per l'accertamento di costruzione senza titolo edilizio di alcune strutture da parte del Circolo Sempre Avanti.

A questo punto Comune e CdA della Cooperativa hanno verificato le convenzioni in essere e si stanno definendo i possibili interventi che possano garantire sia l'importante ruolo "sociale" del Circolo sia la valorizzazione del fabbricato di via Bonfanti (Circolo invernale) al fine di minimizzare l'investimento economico di Benefica.

## **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 31/12/2023	Euro	133.640
<b>Destinazione:</b>		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	4.009
<b>Attribuzione:</b>		
a riserva legale 30%	Euro	40.092
a riserva straordinaria indivisibile	Euro	89.539

Come riportato in precedenza nella presente Nota Integrativa la svalutazione latente sui titoli che deve essere "garantita" da riserve indisponibili ammonta ad Euro 50.244. Lo scorso anno era stata costituita una riserva di Euro 236.240 a garanzia della svalutazione latente su titoli, per cui, al 31/12/2023 tale riserva si svincola per la differenza di Euro 185.996. Ad integrazione della destinazione del risultato si propone di girocontare la quota di Euro 185.996 da "riserva indisponibile svalutazione titoli" a "riserva straordinaria indivisibile".

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili, in conformità con il formato XBRL, necessario per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese.

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**

Il sottoscritto 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, 22/05/2023

# RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI DELLA COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE

Ai Soci della Società Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese

## **Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene 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, co. 2, c.c.*".

## **A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

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

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANE, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Elementi alla base del giudizio**

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

### **Richiamo di informativa – Utilizzo delle deroghe contabili**

Richiamiamo l'attenzione sui paragrafi della Nota integrativa che riportano informazioni pertinenti riguardanti a:

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

La cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022, prima che cambiasse lo scenario mondiale, ha diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Ha inoltre acquistato titoli di Stato a lungo termine a garanzia di impegni nei confronti delle banche (ad esempio per la fidejussione del progetto Case Sparse). Come rilevato anche per l'esercizio 2023, tutti questi titoli a fine 2023 avevano un valore di mercato (puntuale al 31/12/2022) significativamente inferiore a quella di carico (costo), seppur in

netta ripresa rispetto all'anno scorso. Per i titoli iscritti nell'attivo circolante ne deriverebbe l'obbligo di svalutazione sulla base dei corretti principi contabili.

Trattandosi di un problema evidentemente generalizzato, è stato emanato il D.L. 73/2022, successivamente modificato ed interpretato dal Documento Interpretativo n° 11 dell'OIC del febbraio 2023 con cui era concessa la facoltà di non svalutare i titoli, fatta eccezione per quelli con perdita durevole, vincolando la corrispondente parte di utile o di riserve. La mancata svalutazione può essere effettuata su singoli titoli. Tale facoltà è stata prorogata anche per l'esercizio 2023. La Cooperativa si è avvalsa di tale facoltà, non svalutando parte delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, come meglio chiarito nello specifico paragrafo. L'effetto di tale mancata svalutazione sul presente Bilancio è valutabile in minori oneri per Euro 50.244.

#### **Correzione di errori rilevanti**

Nel corso dell'esercizio 2023 è pervenuta notifica dalla Regione in relazione al finanziamento di Euro 1.507.575 ricevuto per la realizzazione dell'intervento di via Edison/Curie nel 2003. Sulla base della documentazione ricevuta risulta che tale finanziamento è soggetto a rivalutazione ISTAT secondo normativa. Si è quindi rideterminato il valore dei mancati adeguamenti in esercizi precedenti per Euro 641.219: la differenza è significativa e riguarda errori contabili effettuati in passato, per cui la Cooperativa ha operato una rettifica sul Bilancio di apertura 2023 in applicazione del principio contabile OIC 29 par. 44 e seguenti. Si è provveduto all'adeguamento del debito per finanziamenti oltre l'esercizio con contropartita riserva straordinaria di Patrimonio Netto per Euro 641.219: la correzione non comporta rettifiche di Conto Economico. Ai fini della confrontabilità dei Bilanci la riclassifica è stata riportata anche sui valori comparati dell'esercizio 2022.

#### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

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

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

#### **Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa

ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato eventuali rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **B) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

### **B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

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

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

Non è stata presentata denuncia al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Nella redazione del bilancio, gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio

I risultati della revisione legale del bilancio da noi [me] svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

### ***B2.1) Natura mutualistica***

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli e a verifiche di conformità:

- nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'art. 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella Nota Integrativa, allegata al bilancio sottoposto alla Vostra approvazione;

• ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori nella Nota Integrativa, facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci; ai sensi dell'art. 2513 del Codice civile il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2023, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci.

### ***B2.2) Altre informazioni obbligatorie per le Cooperative***

• Il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato in Nota Integrativa l'entità del "prestito sociale", la relativa remunerazione nonché il rispetto dei limiti di legge e degli eventuali ulteriori limiti previsti dai regolamenti per la raccolta del prestito sociale approvati dalla Cooperativa. Il Collegio Sindacale inoltre attesta di avere effettuato i controlli previsti dal regolamento per la raccolta del prestito sociale della Cooperativa, dai quali non sono emersi fatti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;

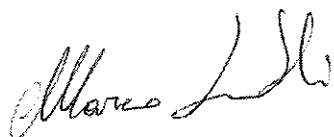
### **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

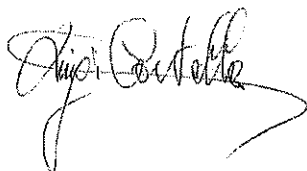
Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Novate Milanese, lì 27 maggio 2024.

Lombardi M. Marco



Corbella Luigi



Beretta Marco



COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI  
NOVATE MILANESE

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi  
dell'art.15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART.15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59

Ai Soci della  
**COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE**

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue  
Ufficio Certificazioni

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE (la Società), redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del cod. civ., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Richiamo di informativa

Si richiama l'attenzione su quanto riportato al paragrafo "*Correzione di errori rilevanti*" della nota integrativa in cui gli amministratori relazionano sulla documentazione pervenuta nel 2023 relativamente alla rivalutazione Istat del finanziamento di € 1.507.575 ricevuto dalla Regione Lombardia per la realizzazione dell'intervento di via Edison/Curie nel 2023. L'adeguamento del debito, pari ad € 641.219, in applicazione del principio contabile OIC 19, ha comportato una rettifica sul bilancio di apertura 2023 e una riclassifica sui valori comparati dell'esercizio 2022.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in merito a tale aspetto.

### **Altri aspetti**

Il bilancio di esercizio del COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 8 giugno 2023, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

La presente relazione è emessa ai sensi dell'art.15 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la revisione legale ex art. 13 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

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

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 30 maggio 2024

Crowe Bompani SpA



Gabriella Ricciardi  
(Socio)