



# BILANCIO 2024

---

- Convocazione Assemblea Generale dei soci
- Relazione a cura del C.d.A.
- Bilancio 2024
- Relazione Collegio Sindacale

# CONVOCAZIONE ASSEMBLEA GENERALE

## ORDINARIA DEI SOCI

I Signori Soci sono convocati in Assemblea Generale Ordinaria in prima convocazione per il giorno martedì 29 Aprile alle ore 8.30, presso la Sede Legale in Novate Milanese, Via XXV Aprile, 41 ed occorrendo in seconda convocazione per il giorno **Sabato 24 Maggio 2025** 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 31.12.2024 e relativi allegati;
2. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente; determinazione compenso;
3. Nomina Commissione Elettorale.

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**

**Maria Chiara Fumagalli**



**Novate Milanese, 16 aprile 2025**

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE TRIENNIO 2024-2026

**Fumagalli Maria Chiara (Presidente)**

**Gandola Gian Mario**

**Boniardi Roberto (Vicepresidente)**

**Grassi Massimo**

**Casiraghi Paolo**

**Lozza Mattia**

**Dal Molin Patrizia**

**Orlandi Flaminia**

**Dammicco Gaetano**

**Segalini Daniele**

**De Pra Giancarlo**

Gentili Socie e Soci,

oggi si conclude il primo anno di mandato del nuovo Consiglio di Amministrazione in carica che, con responsabilità e competenza, ha fin da subito dato avvio al programma proposto in fase elettorale. Con la relazione e presentazione del bilancio 2024 vorrei fornirvi un quadro sintetico dei fatti e aggiornarvi sull'operato a partire dalle commissioni.

**Commissione coordinamento tecnico.** Oltre alle azioni di routine, si sta impegnando per facilitare le operazioni riguardanti le procedure di assegnazione box e posti auto; l'obiettivo preposto, è quello di permettere la consultazione delle disponibilità nei vari quartieri direttamente dal nostro sito e procedere poi con la prenotazione online.

Altro obiettivo è quello di effettuare delle verifiche sulla qualità dei servizi. Ai Soci sarà proposto di esprimere il proprio grado di soddisfazione nei confronti dell'operato dei fornitori e della Cooperativa. L'obiettivo è quello di ottenere la "*customer satisfaction*", cioè, misurare, raggiungere o superare le aspettative dei nostri Soci nei confronti di Benefica.

Inoltre, sta proseguendo con l'aggiornamento e la revisione delle procedure interne utilizzate dall'Ufficio Tecnico per poter migliorare ed ottimizzare il servizio offerto.

**Commissione finanziaria.** Ha lavorato per:

- Definire i canoni dei posti auto di via XXV Aprile, permettendo di metterli a reddito. Si è così concluso il progetto iniziato dal precedente CdA.
- Definire il piano di riaddebito delle spese per ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) del quartiere Comodo in via Edison-Curie, rifacendosi ai criteri già seguiti per altri quartieri, mantenendo l'obiettivo di rateizzazione per il rientro dei costi sostenibile per i soci.
- Ridefinire la procedura per la rendicontazione dei consumi del riscaldamento e acqua calda per la definizione degli anticipi dei consumi del 2025, dopo l'internalizzazione dell'attività che ci ha permesso un risparmio di circa 30.000 euro.

La definizione degli anticipi per il 2025 è stata soprattutto incentrata sul costo al MWh dell'energia per riscaldamento e acqua calda. Tenuto conto dell'andamento in crescita del prezzo attuale dell'energia e delle previsioni per il futuro, il CdA ha deciso di adottare il costo di 140 MWh per l'addebito delle spese legate all'utilizzo del gas, in modo da evitare conguagli troppo elevati nel 2026.

Oltre alle suddette attività, la Commissione Finanziaria con il supporto degli uffici amministrativo e tecnico, supervisiona l'andamento trimestrale della Cooperativa.

**Commissione Comunicazione.** La comunicazione è il processo che consente di trasmettere informazioni in modo efficace. La Commissione ha lo scopo di coordinare e programmare le attività garantendo la continuità delle pubblicazioni online, informando su un determinato argomento, o creando consapevolezza su un problema specifico i nostri Soci; sta lavorando per dare una nuova grafica al sito di Benefica, nella speranza di renderlo più fluido e facilmente accessibile alla consultazione.

**Commissione Soci.** Durante il corso dell'anno, abbiamo ricevuto diverse segnalazioni inerenti a problematiche di convivenza tra i Soci, spesso riguardanti il mancato rispetto delle basilari regole di civile convivenza.

Le segnalazioni vengono gestite dalla Commissione Soci in collaborazione con l'ufficio Soci. Nel 2024 sono state inviate numerose lettere di richiamo, alcune di esse hanno permesso di ristabilire un clima civile tra i soci. Purtroppo per alcune situazioni, si ha avuto un epilogo meno amichevole, avvalendosi del supporto dei Legali.

Altro tema trattato è quello della convivenza, a volte difficoltosa, con le Cooperative Sociali che attualmente hanno in locazione alloggi presso alcuni quartieri di Benefica. Al momento, in collaborazione con le stesse, si sta cercando di arrivare ad una soluzione risolutiva.

**Gruppo Fragilità.** Con la consolidata sinergia tra il Gruppo Fragilità e l'ufficio dedicato a queste problematiche, la situazione delle morosità è attentamente monitorata; ad oggi, le pratiche gestite sono circa una cinquantina.

Grazie anche alla procedura rivista, si stanno ottenendo buoni risultati in termini di supporto alle criticità economiche dei Soci, diminuendo significativamente la morosità in essere.

Le attività sono differenziate per tipologia e avanzamento pratica, che può essere gestita dal Gruppo Fragilità, dalla struttura o in fase finale, dal Legale per il recupero dell'alloggio e/o credito.

Nel corso del 2024 sono stati eseguiti 4 sfratti per morosità, queste azioni si rendono purtroppo necessarie per quei Soci, che non hanno aderito o hanno disatteso i percorsi necessari ai piani di rientro del debito.

### **Spese generali – contratti rivisti – struttura**

Uno dei nostri obiettivi era revisionare i contratti in essere per valutarne il rapporto tra qualità di servizio e costi.

**Contratto per la consulenza fiscale e del personale:** dopo aver riscontrato errori pregressi con la società che ci seguiva, si è deciso di affidare l'incarico ad una società professionalmente ed economicamente più efficiente;

**Contratto Gestione Calore:** è stato chiuso il contratto con l'energy manager ed è stato internalizzato il servizio consentendo una notevole diminuzione dei costi;

**Contratto per la Comunicazione:** si è conclusa la collaborazione con la professionista che si occupava della gestione della comunicazione (laserwall, sito, newsletter...) internalizzando e dando riconoscimento a competenze già presenti in Benefica permettendo così un risparmio di 19.000,00 euro annui;

**Contratto con la Società ATS (Agenzie di Tutela della Salute):** Ha il compito di effettuare verifiche periodiche di ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici. L'incarico è stato affidato ad una nuova società con l'intento di migliorare la qualità del servizio offerto salvaguardando sia la sicurezza che l'aspetto economico;

Per quanto riguarda la struttura aziendale, si è provveduto alla redazione della Compliance Privacy a tutela dei lavoratori per la presenza del sistema di video sorveglianza negli uffici. Si è provveduto inoltre a far effettuare a tutti i collaboratori una formazione specifica che ha permesso di accrescere le conoscenze di ogni dipendente.

Uno dei nostri impegni di programma era il rinnovo dei Comitati di Quartiere. Le molteplici emergenze hanno posticipato l'avvio del percorso, ma a seguito degli incontri effettuati in Garibaldi, Bonfanti, Edison-Curie e Cadorna sono state accolte con favore le disponibilità di alcuni soci nel proporsi al ruolo di referente per il proprio quartiere.

### **Circolo Sempre Avanti**

Il 18 febbraio 2025 la Cooperativa ha ricevuto la comunicazione di “Chiusura del procedimento ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 7/8/1990 n° 241 e s.m. ed integrazioni – accertamento di costruzione senza titolo edilizio e agibilità presso il Circolo Sempre Avanti” da parte del Comune di Novate Milanese. Con questo ultimo passaggio si è chiuso un iter amministrativo iniziato il 17 ottobre 2023 per la presenza di abusi edilizi nell'area del Circolo. Dal nostro insediamento, il CdA ha ritenuto importante avviare nuovi colloqui con il nuovo CdA del Circolo e l'Amministrazione Comunale, nell'interesse economico del corpo Sociale e Culturale del Circolo, condividendo così una nuova visione per la riqualificazione dell'area. Per salvaguardare il patrimonio della Cooperativa, si è affidato l'incarico ad un nuovo professionista. Ci ripromettiamo di tenervi aggiornati sull'evoluzione del progetto.

La riqualificazione avrà seguito considerando le priorità relative ai quartieri di Benefica, soprattutto dove non si è potuto beneficiare delle agevolazioni fiscali del superbonus.

### **Prestito Vincolato**

Nel mese di marzo c.a., il CdA ha deliberato la quattordicesima emissione del Prestito vincolato. Nel giro di pochi giorni dalla sua emissione, si è superata la richiesta di adesione, raggiungendo velocemente la somma stabilita. Ringraziamo tutti i Soci che hanno aderito al Prestito per la fiducia accordataci.

### **Impegni economici futuri**

In questo anno abbiamo affrontato la gestione economica e patrimoniale con una previsione futura, ma ci attende ancora molto lavoro; Dovremo prendere decisioni che consentano alla Cooperativa di mantenere equilibri importanti anche a fronte di imprevisti futuri. Il nostro impegno sarà continuo e propositivo, nella speranza di poter fare sempre meglio nei confronti di tutta la struttura e compagine sociale.

Un ringraziamento va a tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione, ai dipendenti che, con le singole competenze e capacità, hanno saputo lavorare in sinergia attuando scelte strategiche a favore del Corpo Sociale. L'utile d'esercizio positivo nella chiusura di Bilancio 2024 ha permesso, oltre a confermare quanto già deliberato nel mandato precedente, un'ulteriore riduzione delle Spese Generali a carico dei Soci.

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

## TABELLA RIASSUNTIVA COSTI

QUARTIERE	RISCALDAMENTO 2024			SPESE GENERALI 2024		
	ANTICIPO	BILANCIO	CONGUAGLIO	ANTICIPO	BILANCIO	CONGUAGLIO
VIA GARIBALDI 17	23.990	26.772	2.782	13.650	10.842	- 2.808
VIA BONFANTI 1	22.707	20.703	- 2.004	14.013	11.239	- 2.774
VIA CADORNA 15	26.260	23.892	- 2.369	16.282	12.945	- 3.337
VIA XXV APRILE 41	174.270	158.026	- 16.245	142.368	113.181	- 29.187
VIA BRUNETTO LATINI BOX			-	5.405	4.293	- 1.112
VIA XXV APRILE 15 P.A.			-			-
VIA A.COSTA 3/5	83.940	54.385	- 29.555	69.096	54.992	- 14.104
VIA A.COSTA 3/5 BOX			-	2.608	2.072	- 537
VIA TONALE 5	116.357	112.313	- 4.044	123.088	97.929	- 25.159
VIA TONALE 5 BOX			-	7.434	5.905	- 1.529
VIA MONTE ROSA 8/20	79.809	62.902	- 16.908	93.704	74.496	- 19.208
VIA M.ROSA 8/20 BOX			-	8.136	6.462	- 1.674
VIA C.DEI FIORI	67.325	55.293	- 12.031	79.812	63.395	- 16.417
VIA C.DEI FIORI BOX			-	8.398	6.670	- 1.727
VIA GRAMSCI/TURATI	96.076	68.019	- 28.057	110.191	87.705	- 22.486
VIA GRAMSCI/TURATI BOX			-	12.288	9.760	- 2.528
VIA REPUBBLICA 62			-			-
VIA REPUBBLICA 1			-	6.971	5.537	- 1.434
VIA M.ROSA 22/26	56.775	38.424	- 18.351	59.728	47.484	- 12.243
VIA M.ROSA 22/26 BOX			-	7.211	5.728	- 1.483
VIA EDISON/CURIE	40.175	31.028	- 9.148	33.161	26.340	- 6.821
VIA EDISON/CURIE BOX			-	3.920	3.114	- 806
	<b>787.685</b>	<b>651.756</b>	<b>- 135.929</b>	<b>817.464</b>	<b>650.090</b>	<b>- 167.374</b>

**Nota: riduzione delle spese generali riaddebitate ai soci dal 60% al 45%**

### Destinazioni risultato d'Esercizio

Il bilancio che viene sottoposto al vostro esame è stato redatto secondo i criteri della continuità aziendale, nel rispetto delle disposizioni di legge e della buona tecnica contabile. Il bilancio integrale composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, a cui si rimanda per ogni dettagliata conoscenza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato. Il Consiglio propone all'assemblea dei soci di destinare **l'utile d'esercizio pari a € 121.327,00** nel modo seguente:

- **versamento a fondo mutualistico € 3.640,00** pari al 3% dell'utile di esercizio (destinazione obbligatoria),
- **accantonamento a riserva legale del 30% dell'utile di esercizio, pari a € 36.398,00** (adempimento obbligatorio)
- **accantonamento riserva straordinaria indivisibile** (ovvero risorse da investire nell'azione sociale) pari a **€ 81.289,00**.

La Presidente  
(Maria Chiara Fumagalli)

# COOPERATIVA EDIFICATRICE LA BENEFICA DI NOVATE MILANESE

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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	115458.16 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A138565

# Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	16.599	23.574
II - Immobilizzazioni materiali	44.665.166	45.256.629
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.502.003	3.252.691
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>48.183.768</b>	<b>48.532.894</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.233.820	2.569.202
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.130	5.541
imposte anticipate	21.594	41.130
<b>Totale crediti</b>	<b>1.258.544</b>	<b>2.615.873</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.746.101	4.999.781
IV - Disponibilità liquide	4.509.103	4.590.183
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>8.513.748</b>	<b>12.205.837</b>
D) Ratei e risconti	389.471	546.110
<b>Totale attivo</b>	<b>57.086.987</b>	<b>61.284.841</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	115.458	114.575
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	306.855	302.775
III - Riserve di rivalutazione	3.148.639	3.148.639
IV - Riserva legale	2.223.209	2.183.117
VI - Altre riserve	7.411.157 <sup>(1)</sup>	7.321.618
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	121.327	133.640
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.326.645</b>	<b>13.204.364</b>
B) Fondi per rischi e oneri	342.303	164.635
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	407.145	375.824
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.958.815	24.100.349
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.020.397	23.391.327
<b>Totale debiti</b>	<b>42.979.212</b>	<b>47.491.676</b>
E) Ratei e risconti	31.682	48.342
<b>Totale passivo</b>	<b>57.086.987</b>	<b>61.284.841</b>

(1)

Altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
Riserva straordinaria	7.360.914	7.085.379
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	(1)
Altre ...	50.244	236.240

## Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.574.200	7.285.614
5) altri ricavi e proventi		
altri	144.098	179.237
Totale altri ricavi e proventi	144.098	179.237
Totale valore della produzione	7.718.298	7.464.851
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.286	1.558
7) per servizi	3.324.251	3.422.205
8) per godimento di beni di terzi	5.004	5.522
9) per il personale		
a) salari e stipendi	545.858	521.408
b) oneri sociali	153.051	145.931
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	63.737	61.984
c) trattamento di fine rapporto	45.471	43.039
e) altri costi	18.266	18.945
Totale costi per il personale	762.646	729.323
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	2.173.390	2.097.165
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	19.575	18.264
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.153.815	2.078.901
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.669	46.141
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.224.059	2.143.306
13) altri accantonamenti	240.202	70.000
14) oneri diversi di gestione	202.274	192.618
Totale costi della produzione	6.759.722	6.564.532
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	958.576	900.319
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	360	128
Totale proventi da partecipazioni	360	128
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	113.255	115.735
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	113.255	115.735
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	7.476	4.266
Totale proventi diversi dai precedenti	7.476	4.266
Totale altri proventi finanziari	120.731	120.001
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	516.124	521.774
Totale interessi e altri oneri finanziari	516.124	521.774
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(395.033)	(401.645)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	388

Totale rivalutazioni	-	388
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	388
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	563.543	499.062
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	433.305	376.045
imposte differite e anticipate	8.911	(10.623)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	442.216	365.422
21) Utile (perdita) dell'esercizio	121.327	133.640

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	121.327	133.640
Imposte sul reddito	442.216	365.422
Interessi passivi/(attivi)	372.911	379.537
(Dividendi)	(360)	(128)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1.640)	14.774
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	934.454	893.245
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	271.523	99.655
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.173.390	2.097.165
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	(130.090)	(18.218)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.314.823	2.178.990
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.249.277	3.072.235
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	117.241	282.615
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(910.884)	1.052
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	156.639	(39.902)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(16.660)	(67.988)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(91.073)	(2.388.689)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(744.737)	(2.212.912)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.504.540	859.323
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(372.911)	(379.537)
(Imposte sul reddito pagate)	39.767	(72.772)
Dividendi incassati	360	128
(Utilizzo dei fondi)	(143.933)	(128.513)
Altri incassi/(pagamenti)	1.640	(14.774)
Totale altre rettifiche	(475.077)	(595.468)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.029.463	263.855
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(1.562.353)	(4.012.088)
Disinvestimenti	-	7.569.051
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(12.600)	(23.310)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(481.590)	(304.022)
Disinvestimenti	232.278	803.293
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	(462.807)	(48.605)
Disinvestimenti	2.797.886	355.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	510.814	4.339.319
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	19.686	18.556
(Rimborso finanziamenti)	(2.641.957)	(2.248.335)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	4.964	8.728
(Rimborso di capitale)	(4.050)	(5.031)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.621.357)	(2.226.082)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(81.080)	2.377.092
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.580.955	2.213.091
Danaro e valori in cassa	9.229	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.590.183	2.213.091
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.497.290	4.580.955
Danaro e valori in cassa	11.813	9.229
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.509.103	4.590.183

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

## 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 121.327.

### **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**

Con delibera assembleare del 15/06/2024 è stato nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

I lavori di riqualificazione energetica degli stabili della Cooperativa sono stati conclusi e tutti i crediti derivanti da Bonus fiscali sono stati ceduti.

### **Criteri di formazione**

Il bilancio della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese s.c. chiuso al 31/12/2024, 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.

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 "Altri 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.

La nota integrativa espone le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto del Documento Interpretativo 11 in tema di "Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati". Il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa, non comporta variazioni nella valutazione, contabilizzazione e rappresentazione dei ricavi della Cooperativa.

## **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, aveva diversificato la propria posizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili. Aveva 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).

Pur avendo un rendimento atteso a scadenza, lo scenario inflattivo e la crescita del costo del denaro a livello generalizzato, aveva portato alla riduzione dei valori di mercato negli ultimi anni: nel 2023 e nel 2024 si è assistito ad una netta ripresa dei valori mobiliari. Seppur non tutti i titoli hanno ancora recuperato l'intero valore di carico, si assiste ad una progressiva crescita dei valori. Per la Cooperativa alcuni titoli iscritti nell'attivo circolante presentano ancora un valore di mercato al 31/12/2024 inferiore a quello di carico (costo), seppur in netta ripresa rispetto all'anno scorso. Per tali titoli ne deriverebbe l'obbligo di adeguamento 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 2024.

La Cooperativa non si è avvalsa di tale facoltà, in quanto il fondo svalutazione titoli al 31/12/2024 è capiente rispetto alla svalutazione rilevata sulla base del valore di mercato.

## 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:

Tipo Bene	% Ammortamento
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.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

## Crediti

La rilevazione del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di 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 in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione, eventualmente rettificate 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.

Ai sensi del nuovo OIC 34, i ricavi per prestazione di servizi sono rilevati a conto economico in base allo stato di avanzamento se sono rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- a) l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per il venditore maturi via via che la prestazione è eseguita;
- b) l'ammontare del ricavo di competenza può essere misurato attendibilmente.

Tale nuovo principio contabile non ha applicazione ai ricavi della Cooperativa in quanto l'attività della stessa è riconducibile all'assegnazione in godimento degli alloggi sociali e alla locazione di unità commerciali. Il contributo alle spese richiesto ai soci si configura come un ricavo accessorio al contratto di "affitto".

### **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	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%
ESERCIZIO	2024	7.574.200	100%	7.279.321	96%	294.879	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.

Nella seguente tabella vengono riportati alcuni indici che attestano la solidità della Cooperativa e gli equilibri monitorati negli ultimi 2 esercizi:

INDICATORI CHIAVE GESTIONALI	Obiettivo	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio netto contabile (€/000)	> 1	13.327	13.204
Risultato economico (€/000)	>1	121	134
Margine operativo lordo (€/000)	>1	3.132	2.997
(Crediti clienti-f.do svalut)/Ricavi A1 annui * %	<10%	5,9%	7,8%
Sfitto (1) * %	<10%	7,0%	7,6%
Indebitamento bancario fuori fido * (€/000)	<10	0	0
(Titoli non immob+liquidità)/(prest soci B/T) * %	>30%	47,6%	61,2%
(Titoli non immob+liquidità)/(prest soci tot) * %	>30%	38,7%	46,8%
Liquidità a 12 mesi da cash flow (€/000)	>1	4.497	4.581
Test pratico: rimborso finanz/flusso annuo (2) n°	<2	1,6	0,4
Debiti personale scaduti 30gg/retribuz. mens. %	<50%	0	0
Debiti fornitori scaduti 90 gg / debiti for non sca %	<100%	0	0
Debiti finanziari scaduti 60 gg/debiti finanz. totali %	<5%	0	0
INPS versato oltre 90 gg/ versam anno preced %	<30%	0	0
Debito INAIL scaduto oltre 90 gg (€/000)	<5	0	0
Debito IVA scaduto / volume affari anno prec %	<10%	0	0
Debiti verso Erario accertati e scaduti (€/000)	<500	0	0



## 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>	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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	12.600	1.562.353	249.312	1.824.265
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	19.575	2.153.815		2.173.390
<b>Totale variazioni</b>	(6.975)	(591.463)	249.312	(349.126)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	748.611	73.354.550	3.503.972	77.607.133
<b>Rivalutazioni</b>	-	3.306.993	-	3.306.993
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	732.012	31.996.377		32.728.389
<b>Svalutazioni</b>	-	-	1.969	1.969
<b>Valore di bilancio</b>	16.599	44.665.166	3.502.003	48.183.768

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
16.599	23.574	(6.975)

#### 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>	736.010	736.010
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	712.436	712.436
<b>Valore di bilancio</b>	23.574	23.574
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	12.600	12.600

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	19.575	19.575
<b>Totale variazioni</b>	(6.975)	(6.975)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	748.611	748.611
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	732.012	732.012
<b>Valore di bilancio</b>	16.599	16.599

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

## Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
44.665.166	45.256.629	(591.463)

## 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>					
<b>Costo</b>	70.841.323	274.078	507.912	168.886	71.792.199
<b>Rivalutazioni</b>	3.306.993	-	-	-	3.306.993
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	29.085.154	273.276	484.133	-	29.842.563
<b>Valore di bilancio</b>	45.063.162	802	23.779	168.886	45.256.629
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.177.782	6.466	9.787	368.318	1.562.353
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	160.886	-	-	(160.886)	-
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	2.140.746	970	12.100	-	2.153.815
<b>Totale variazioni</b>	(802.078)	5.496	(2.313)	207.432	(591.463)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	72.179.991	280.543	517.698	376.318	73.354.550
<b>Rivalutazioni</b>	3.306.993	-	-	-	3.306.993
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	31.225.900	274.245	496.232	-	31.996.377
<b>Valore di bilancio</b>	44.261.084	6.298	21.466	376.318	44.665.166

Le immobilizzazioni materiali presentano la seguente composizione:

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
ABITAZIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	18.654.303	19.336.034	-681.731
COMMERCIALI IN DIRITTO DI PROPRIETA'	556.128	608.127	-51.999
BOXES IN DIRITTO DI PROPRIETA'	1.864.482	1.775.298	89.184
UFFICI AMMINISTRATIVI E SOCI	207.691	226.021	-18.330

MAGAZZINO	20.381	22.929	-2.548
ABITAZIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	10.378.037	10.354.459	23.578
COMMERCIALI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	854.835	868.795	-13.960
BOXES IN DIRITTO DI SUPERFICIE	1.960.556	2.014.522	-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	1.015.372	1.107.679	-92.307
IMPIANTI GENERICI E TELEFONICI	6.298	802	5.496
MACCHINE D'UFFICIO ORDINARIE	8	17	-9
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	18.004	21.018	-3.014
MOBILI E ARREDI	1.580	1.562	18
ATTREZZATURE VARIE	1.874	1.182	692
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	376.318	168.886	207.432
<b>Totali</b>	<b>44.665.165</b>	<b>45.256.629</b>	<b>-591.464</b>

## Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	70.822.389
Rivalutazione monetaria	3.325.927
Ammortamenti esercizi precedenti	-29.085.154
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>45.063.162</b>
Acquisizioni dell'esercizio	1.177.782
Giroconti (riclassifiche)	160.886
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-2.140.746
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>44.261.084</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	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2024
Fabbricati su terreni di proprietà	30.743.578	1.010.382	0	-1.768.113	29.985.847
Fabbricati su terreni in diritto di superficie	14.319.584	328.286	0	-372.633	14.275.237
<b>Totali</b>	<b>45.063.162</b>	<b>1.338.668</b>	<b>0</b>	<b>-2.140.746</b>	<b>44.261.084</b>

Gli incrementi sono prevalentemente relativi a interventi di ristrutturazione alloggi e riqualificazione stabili complessivi Euro 1.338.668. 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. 30 alloggi per un valore di Euro 832.769.

Inoltre, sono state effettuate opere di minore entità su altri 35 appartamenti e 43 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 184.890.

Dal 01/01/2024 al 31/12/2024 sono stati assegnati 103 appartamenti e 36 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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Via Garibaldi	2.679.748	2.751.961	-72.213
Via Bonfanti	1.573.496	1.558.802	14.694
Via Cadorna	620.610	657.116	-36.506
Via XXV Aprile	6.401.866	6.417.639	-15.773
Via A. Costa	3.003.610	3.012.611	-9.001
Via Tonale	5.021.097	5.238.979	-217.882
Via Monte Rosa n. 8/20	4.371.295	4.521.482	-150.187
Via Bertola	157.107	176.125	-19.018
Via Repubblica n. 1	641.581	618.315	23.266
Via Monte Rosa n. 22/26	4.271.993	4.433.919	-161.926
Uffici Amministrativi Via XXV Aprile 41/a	188.950	205.194	-16.244
Ufficio Soci - Via XXV Aprile	18.741	20.827	-2.086
Magazzino Via Monte Rosa n. 24	20.381	22.929	-2.548
Inc. di valore per manutenzioni cicliche	1.015.372	1.107.679	-92.307
<b>Totale al netto fondi ammortamento</b>	<b>29.985.847</b>	<b>30.743.578</b>	<b>-757.731</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 del 31/12/2004.

#### 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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Via Campo dei Fiori	4.682.826	4.273.712	409.114
Via Gramsci n. 68/72 - Via Turati n. 2	6.042.812	6.157.730	-114.918
Via Edison/Curie	3.088.122	3.200.526	-112.404
Boxes Via Brunetto Latini	461.477	479.573	-18.096
<b>Totale immobili in diritto di superficie al netto dei fondi di ammortamento</b>	<b>14.275.237</b>	<b>14.111.541</b>	<b>163.696</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	-273.276
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>802</b>
Acquisizioni dell'esercizio	6.466
Ammortamenti dell'esercizio	-970
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>6.298</b>

Categoria di cespite	Saldo 31.12.2023	Acquisti annui	Giroconti e cessioni	Saldo 31.12.2024	Fondo Amm. 2023	Giroconti e utilizzi fondo	Ammort. dell'anno	Totale fondo 2024	Valore Netto 2024
Impianti e attrezzature Stabili	92.008	6.466		98.474	92.008		647	92.655	5.819
Impianti telefonici	8.169			8.169	7.367		323	7.690	479
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>6.466</b>	<b>0</b>	<b>280.544</b>	<b>273.276</b>	<b>0</b>	<b>970</b>	<b>274.246</b>	<b>6.298</b>

## Altri Beni

Descrizione	Importo
Costo storico	507.912
Ammortamenti esercizi precedenti	-484.133
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>23.779</b>
Acquisizioni dell'esercizio	9.787
Ammortamenti dell'esercizio	-12.100
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>21.466</b>

Categoria di cespite	Saldo 2023	Acquisti annui	Cessioni	Saldo 2024	Fondo Amm. to 2023	Riduzione F.do Amm.to	Ammort. dell'anno	Totale Fondo 2024	Valore Netto 2024
Mobili e macchine ufficio	86.686			86.686	86.669		9	86.678	8
Elaboratori e macch. Elettr.	314.608	7.494		322.102	293.590		10.508	304.098	18.004
Attrezzature varie	28.736	1.402		30.138	27.554		711	28.265	1.873
Automezzi e motoveicoli	10.441			10.441	10.441			10.441	0
Mobili e arredi	67.441	891		68.332	65.879		872	66.751	1.581
	<b>507.912</b>	<b>9.787</b>	<b>0</b>	<b>517.699</b>	<b>484.133</b>	<b>0</b>	<b>12.100</b>	<b>496.233</b>	<b>21.466</b>

## Immobilizzazioni in corso e acconti

Al 31/12/2024 sono in corso gli adeguamenti normativi per il rinnovo dei certificati di prevenzione incendi (CPI) nei quartieri di via Tonale e via Gramsci.

La Cooperativa è inoltre impegnata nella ristrutturazione dei locali affittati al Circolo Sempre Avanti in via Bertola.

## 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 31/12/2024 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 aveva optato per la cessione dei crediti ad istituti di credito o a terzi soggetti.

Nel 2024 non sono stati richiesti ulteriori contributi in conto capitale.

### Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.502.003	3.252.691	249.312

## 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	3.220.151
<b>Svalutazioni</b>	1.969	1.969	-
<b>Valore di bilancio</b>	32.540	32.540	3.220.151
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	249.312
<b>Totale variazioni</b>	-	-	249.312
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	34.509	34.509	3.469.463
<b>Svalutazioni</b>	1.969	1.969	-
<b>Valore di bilancio</b>	32.540	32.540	3.469.463

**Partecipazioni**

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Non hanno subito movimentazione nel corso dell'esercizio.

	anno in corso	anno precedente	incrementi / decrementi
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	34.509	34.509	0
FONDO SVALUTAZIONE	-1.969	-1.969	0
	<b>32.540</b>	<b>32.540</b>	<b>0</b>

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

Partecipazione	31/12/2023	Variazioni	31/12/2024
<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	-1.969		-1.969
	<b>32.540</b>	<b>0</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.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.469.463	3.220.151	249.312

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.

In data 12/11/2024 è stato liquidato anticipatamente l'investimento i BTP 2023, realizzando una plusvalenza di Euro 1.640.

Sono stati sottoscritti nuovi titoli (BTP e obbligazioni) con scadenza pluriennale per complessivi Euro 481.590.

Per opportuna conoscenza, il titolo di maggiore importo ha scadenza 2030 e pur evidenziando una riduzione del prezzo di mercato di Euro 55.584, 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.258.544	2.615.873	(1.357.329)

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	628.458	(117.241)	511.217	511.217	-
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	758.191	(36.488)	721.703	719.305	2.398
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	41.130	(19.536)	21.594		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	1.188.094	(1.184.063)	4.031	3.298	733
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.615.873	(1.357.329)	1.258.544	1.233.820	3.131

### Crediti verso Clienti

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CLIENTI	434.486	554.097	-119.611
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	191.479	219.589	-28.110
EFFETTI ENTRO 12 MESI	6.732	6.732	0
CREDITI V/SOCI PER CONGUAGLI	20.465	18.517	1.948
CREDITI V/SOCI PER DEPOSITI CAUZIONALI	2.807	10.928	-8.121
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-3.932	-3.932	0
F.DO SVAL.CREDITI TASSABILI	-140.820	-177.473	36.653
<b>Totale Crediti verso Clienti</b>	<b>511.217</b>	<b>628.458</b>	<b>-117.241</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 117.241 rispetto all'anno precedente.

La voce Crediti verso soci per rimborsi entro l'esercizio, pari a Euro 20.465, 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 209.917).

#### Crediti Tributari

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CREDITO IVA	328.963	382.850	-53.887
RITENUTE D'ACCONTO	14.475	179	14.296
ACCONTI IRES	353.404	347.639	5.765
ACCONTI IRAP	22.463	21.982	481
<b>Totale Crediti tributari entro 12 mesi</b>	<b>719.305</b>	<b>752.650</b>	<b>-33.345</b>
ERARIO PER ANTICIPI TFR	2.398	5.541	-3.143
<b>Totale Crediti tributari oltre 12 mesi</b>	<b>2.398</b>	<b>5.541</b>	<b>-3.143</b>
<b>Totale Crediti tributari</b>	<b>721.703</b>	<b>758.191</b>	<b>-36.488</b>

#### 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: a seguito del parziale smobilizzo dei titoli iscritti nell'attivo circolante e del conseguente utilizzo del fondo svalutazione titoli, le imposte anticipate hanno subito una diminuzione di Euro 19.536.

#### Crediti verso Altri

I Crediti verso Altri ammontano a Euro 4.031, con un decremento significativo di Euro 1.184.063 rispetto all'esercizio precedente.

Sono stati incassati i crediti di Euro 822.998 verso Banca BCC di Carate Brianza e di Euro 271.729 verso Bluenergy, entrambi in relazione alla cessione della detrazione da SUPERBONUS 110% maturata ed asseverata nel 2023 sui lavori di riqualificazione degli stabili.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 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	511.217	511.217
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	721.703	721.703
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	21.594	21.594
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.031	4.031
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.258.545</b>	<b>1.258.544</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 31/12/2023	177.473	3.932	181.405
Utilizzo nell'esercizio	87.322		87.322
Accantonamento esercizio	50.669		50.669

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2024	140.820	3.932	144.752

Sono stati azzerati crediti commerciali non esigibili e senza opportunità di recupero per Euro 87.322.

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 50.669, come evidenziato anche nel conto economico.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.746.101	4.999.781	(2.253.680)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	4.999.781	(2.253.680)	2.746.101
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	4.999.781	(2.253.680)	2.746.101

Come precedentemente ricordato, la Cooperativa a fine 2021 e nei primi mesi del 2022 aveva diversificato la propria esposizione finanziaria investendo parte della liquidità in obbligazioni e fondi obbligazionari o misti, facilmente liquidabili.

Nel corso del 2024 si è reso necessario liquidare parte delle attività finanziarie a breve per far fronte alla parziale restituzione del Prestito Sociale.

Nell'attivo circolante sono iscritti i titoli per un valore di acquisto di Euro 2.836.076, parzialmente svalutati per Euro 89.975; gli stessi sono gestiti da tre diversi operatori, hanno una valutazione di mercato al 31/12/2024 inferiore al valore di carico per Euro 47.314. Il fondo svalutazione accantonato negli esercizi precedenti è quindi capiente rispetto alla svalutazione latente.

La Cooperativa presenta una riserva vincolata pari a Euro 50.244, per cui tale riserva viene integralmente liberata in sede di approvazione del Bilancio.

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 2.746.101) e le disponibilità liquide in cassa e depositate sui conti correnti (Euro 4.497.290).

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
PRESTITO SOCIALE	20.053.679	21.533.506	-1.479.827
QUOTA DEL 30% DA MANTENERE LIQUIDA	6.016.104	6.460.052	

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
4.509.103	4.590.183	(81.080)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	4.580.955	(83.665)	4.497.290
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	9.229	2.584	11.813
<b>Totale disponibilità liquide</b>	4.590.183	(81.080)	4.509.103

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
389.471	546.110	(156.639)

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>	44.580	(20.893)	23.687
<b>Risconti attivi</b>	501.530	(135.746)	365.784
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	546.110	(156.639)	389.471

I ratei si riferiscono agli interessi maturati sui titoli iscritti tra le attività finanziarie (Euro 19.790) e a ricavi di diversa natura (Euro 3.897).

I risconti attivi sono di seguito dettagliati:

Descrizione	Valore
Costi transazione mutui BPM e BCC	164.312
Polizze assicurative competenza 2025	112.793
Fideiussioni competenza 2025	7.760
Risconto manutenzioni risc. E acs	21.722
Progetti centrali termiche	53.873
Canoni e altri costi competenza 2025	5.324
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>365.784</b>

Al 31/12/2024, i risconti aventi durata superiore a cinque anni ammontano a Euro 48.083: Euro 46.263 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 1.820 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.326.645	13.204.364	122.281

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
<b>Capitale</b>	114.575	2.091	1.208	-		115.458
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	302.775	4.080	-	-		306.855
<b>Riserve di rivalutazione</b>	3.148.639	-	-	-		3.148.639
<b>Riserva legale</b>	2.183.117	40.092	-	-		2.223.209
<b>Altre riserve</b>						
<b>Riserva straordinaria</b>	7.085.379	89.539	-	185.996		7.360.914
<b>Varie altre riserve</b>	236.239	-	-	(185.996)		50.243
<b>Totale altre riserve</b>	7.321.618	89.539	-	-		7.411.157
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	133.640	-	133.640	-	121.327	121.327
<b>Totale patrimonio netto</b>	13.204.364	135.802	134.848	-	121.327	13.326.645

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Riserva indisponibile a garanzia titoli	50.244
<b>Totale</b>	50.243

Come riportato nel paragrafo relativo alle “attività finanziarie non immobilizzate”, a seguito della sensibile riduzione dei valori sul mercato mobiliare, il valore dei titoli iscritti nell'attivo circolante presenta una svalutazione di Euro 47.314: tale svalutazione latente è coperta da apposito fondo svalutazione accantonato negli esercizi precedenti.

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, concedeva 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.

La Cooperativa presenta una riserva vincolata pari a Euro 50.244, per cui tale riserva potrà essere integralmente liberata in sede di approvazione del Bilancio al 31/12/2024.

### 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>	115.458	B
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	306.855	B,D
<b>Riserve di rivalutazione</b>	3.148.639	B
<b>Riserva legale</b>	2.223.209	B
<b>Altre riserve</b>		
<b>Riserva straordinaria</b>	7.360.914	B,D
<b>Varie altre riserve</b>	50.243	
<b>Totale altre riserve</b>	7.411.157	
<b>Totale</b>	13.205.318	

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 indisponibile a garanzia titoli</b>	50.244	B,D,E
<b>Totale</b>	50.243	

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>	113.299	2.149.483	11.333.350	112.114	13.708.246
Variazioni					
- Incrementi	2.944	33.634	317.142		353.720
- Decrementi	1.668		236.241	112.114	350.023
- Correzione OIC 29			(641.219)		(641.219)
Risultato dell'esercizio precedente				133.640	133.640
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	114.575	2.183.117	10.773.032	133.640	13.204.364
Variazioni					
- Incrementi	2.091	40.092	93.619		135.802
- Decrementi	1.208			133.640	134.848
Risultato dell'esercizio corrente				121.327	121.327
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	115.458	2.223.209	10.866.651	121.327	13.326.645

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
	31/12/2023			31/12/2024	Quote	Nominale
Soci cooperatori	24			24	0,26	6,24
Soci cooperatori	1.232		(34)	1.198	5,16	6.181,68
Soci cooperatori	2.056	81	(20)	2.117	25,82	54.660,94
<b>Totale Soci</b>	<b>3.312</b>	<b>81</b>	<b>(54)</b>	<b>3.339</b>		<b>60.848,86</b>
Integrazioni 5 quote	2.135		(20)	2.115	25,82	54.609,30
<b>Totale Quote</b>	<b>5.447</b>	<b>81</b>	<b>(74)</b>	<b>5.454</b>		<b>115.458,16</b>

Le riserve di rivalutazione sono di seguito dettagliate:

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	2.644.245
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	504.394
	<b>3.148.639</b>

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
342.303	164.635	177.668

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	10.625	154.010	164.635
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	-	240.202	240.202
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	10.625	53.450	64.075
<b>Altre variazioni</b>	-	1.541	1.541
<b>Totale variazioni</b>	(10.625)	188.293	177.668
<b>Valore di fine esercizio</b>	-	342.303	342.303

### 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 2024 è stata "rilasciata" dal fondo l'ultima quota di imposte differite di competenza per Euro 10.625.

### Fondi Manutenzioni e Altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FONDO MANUTENZIONI CICLICHE	220.011	53.461	166.550
FONDO BARRIERE ARCHITETTONICHE	70.549	50.549	20.000
FONDO SOSTITUZIONE IMPIANTI	50.000	50.000	0
FONDO RISCHI SU LIBRETTI CHIUSI	1.743	0	1.743
	<b>342.303</b>	<b>154.010</b>	<b>188.293</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. Il fondo è stato utilizzato nel 2024 per Euro 3.450. Dati i numerosi interventi previsti per il futuro, il fondo è stato integrato con un accantonamento di Euro 170.000.

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 2024 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
407.145	375.824	31.321

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	375.824
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	31.321
Totale variazioni	31.321
Valore di fine esercizio	407.145

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
42.979.212	47.491.676	(4.512.464)

## Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	21.533.506	(1.479.827)	20.053.679	16.778.679	3.275.000	-
Debiti verso banche	12.944.342	(1.281.170)	11.663.172	1.300.857	10.362.315	4.960.196
Debiti verso altri finanziatori	2.201.497	7.121	2.208.618	24.141	2.184.476	21.884.477
Debiti verso fornitori	2.559.314	(910.884)	1.648.430	1.648.430	-	-

	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 tributari</b>	469.371	43.944	513.315	513.315	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	36.107	(6.378)	29.729	29.729	-	-
<b>Altri debiti</b>	7.747.540	(885.270)	6.862.270	663.664	6.198.605	-
<b>Totale debiti</b>	47.491.676	(4.512.464)	42.979.212	20.958.815	22.020.396	26.844.673

### Prestito Sociale

Il finanziamento per Prestito Sociale al 31/12/2024 era composto da complessivi n. 1579 conti di risparmio cooperativo ordinari e n. 111 conti di risparmio cooperativo vincolato.

	Anno in corso	Anno precedente	incrementi / decrementi
Entro 12 mesi:			
Risparmio sociale ordinario	16.308.679	16.443.506	-134.827
Risparmio sociale vincolato entro 12 mesi	470.000	1.380.000	-910.000
<b>Debiti v/soci per Prestito Sociale entro 12 mesi</b>	<b>16.778.679</b>	<b>17.823.506</b>	<b>-1.044.827</b>
Oltre 12 mesi:			
Risparmio sociale vincolato oltre 12 mesi	3.275.000	3.710.000	-435.000
<b>Debiti v/soci per Prestito Sociale oltre 12 mesi</b>	<b>3.275.000</b>	<b>3.710.000</b>	<b>-435.000</b>
<b>Totale debiti v/soci per Prestito Sociale</b>	<b>20.053.679</b>	<b>21.533.506</b>	<b>-1.479.827</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 31/12/2023	21.533.506
Versamenti del periodo	3.555.091
Interessi capitalizzati	210.441
Prelievi	5.245.359
Saldo al 31/12/2024	20.053.679

I tassi di remunerazione del Prestito Sociale al 31/12/2024 sono i seguenti:

- infruttifero per giacenze inferiori a Euro 500,00;
- da Euro 500,01 a Euro 10.000,00 – tasso del 0,70%;
- da Euro 10.000,01 a Euro 30.000,00 – tasso del 0,80%;
- da Euro 30.000,01 a Euro 50.000,00 – tasso del 1,00%;
- oltre Euro 50.000,00 – tasso del 1,30%.

La cooperativa ha emesso in varie fasi depositi vincolati con scadenze e tassi differenziati. La seguente tabella riepiloga valore e caratteristiche di ogni emissione:

Data Apertura	Mesi	% Int.	Conti	Scadenza	Importo
01/07/2021	60	1,8	40	30/06/2026	1.485.000,00
02/11/2021	60	1,8	12	01/11/2026	380.000,00
01/07/2022	36	1,4	4	30/06/2025	135.000,00
01/07/2022	60	1,8	11	30/06/2027	440.000,00
01/06/2023	24	1,5	17	31/05/2025	335.000,00
01/06/2023	60	2,3	27	31/05/2028	970.000,00
			<b>111</b>		<b>3.745.000,00</b>

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	31/12/2024
A	Valore del prestito sociale	20.053.679
B	Patrimonio netto di riferimento	13.205.318
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	1,5186

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	31/12/2024
A	Patrimonio netto di riferimento	13.326.645
B	Debiti a Medio e Lungo Termine	22.020.397
C	Attivo Immobilizzato	48.183.768
<b>A+B / C</b>	<b>Indice di Struttura Finanziaria</b>	<b>0,7336</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 0,7540, quindi sostanzialmente invariato.

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 2024	Interessi complessivi	Interessi deducibili	Interessi indeducibili
Interessi corrisposti	210.441	210.256	185

### Debiti verso Banche

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTRO 12 MESI	1.300.857	1.281.171	19.686
OLTRE 12 MESI	10.362.315	11.663.171	-1.300.856
	<b>11.663.172</b>	<b>12.944.342</b>	<b>-1.281.170</b>

Vengono evidenziati nel dettaglio i finanziamenti degli istituti di credito al 31/12/2024.

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
<b>Debiti per mutui</b>				
Mutuo fondiario BCC Carate B. € 12.000.000	957.224	3.975.399	4.584.573	9.517.196
Mutuo Pop. Sondrio € 700.000	47.502	201.034	107.489	356.025

Banca erogante - mutuo erogato	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Mutuo BCC Carate B. € 400.000	26.026	110.758	114.146	250.930
<b>Totale debiti per mutui</b>	<b>1.030.752</b>	<b>4.287.191</b>	<b>4.806.208</b>	<b>10.124.151</b>

Banca erogante – finanziamenti	Entro12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
<b>Debiti per finanziamenti garantiti da pegno</b>				
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	120.709	503.873	10.865	635.447
Finanz. Banca Pop. di Sondrio	149.396	611.055	143.123	903.574
<b>Totale finanziamenti su pegno</b>	<b>270.105</b>	<b>1.114.928</b>	<b>153.988</b>	<b>1.539.021</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 24.944 e sono rilevati per competenza tra i ratei passivi.

#### Debiti verso Altri finanziatori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Finanziamento Circolo Sempre Avanti	24.141	41.141	-17.000
Finanziamento Regione Lombardia (oltre 5 anni)	2.184.476	2.160.355	24.121
	<b>2.208.617</b>	<b>2.201.496</b>	<b>7.121</b>

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

Il finanziamento verso la Regione Lombardia è soggetto a rivalutazione ISTAT secondo normativa e verrà rimborsato a partire dal 2034 per 15 anni. La rivalutazione ISTAT dell'esercizio è pari a Euro 24.121 ed è iscritta a Conto Economico tra gli oneri finanziari.

#### Debiti verso Fornitori

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
FORNITORI	1.389.697	1.569.890	-180.193
FORNITORI C/FATTURE DA RICEVERE	249.888	971.794	-721.906
RITENUTE A GARANZIA	8.845	17.630	-8.785
	<b>1.648.430</b>	<b>2.559.314</b>	<b>-910.884</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 31/12/2024. La conclusione dei lavori di riqualificazione energetica dei quartieri ha comportato la contestuale riduzione dei debiti verso fornitori.

#### Debiti tributari

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

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. DIPEND.	21.321	29.094	-7.773
ERARIO C/RITEN SU REDDITI DI LAV. AUTON.	94	15.227	-15.133
ERARIO CONTO RITENUTE SU ALTRI REDDITI	58.511	48.695	9.816
DEBITI PER ADDIZIONALI REGIONALI	0	310	-310
DEBITI PER IMPOSTE DI BOLLO	84	0	84

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI TRIBUTARI PER IRES DELL'ESERCIZIO	410.004	353.582	56.422
DEBITI TRIBUTARI PER IRAP DELL'ESERCIZIO	23.301	22.463	838
<b>TOTALE DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>513.315</b>	<b>469.371</b>	<b>43.944</b>

### Debito verso Istituti di Previdenza

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
ENTI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI	25.019	30.118	-5.099
ALTRI ISTITUTI DI PREVIDENZA	4.710	5.988	-1.278
<b>TOTALE DEBITI VERSO IST. PREVIDENZIALI</b>	<b>29.729</b>	<b>36.106</b>	<b>-6.377</b>

### Debito verso Altri

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
DEBITI VERSO BLUEENERGY	0	354.723	-354.723
DEBITI VERSO ASTOLIA CALDAIE	299.043	394.731	-95.688
DEBITI V/DIPENDENTI	86.103	72.174	13.929
CONGUAGLIO SPESE A DEBITO	209.917	1.004.301	-794.384
DEBITI V/SOCI	7.458	9.823	-2.365
DEBITI V/CLIENTI	61.118	50.582	10.536
ALTRI DEBITI	25	3.406	-3.381
Entro 12 mesi	663.664	1.889.740	-1.226.076
DEPOSITI CAUZIONALI	6.198.605	5.857.800	340.805
Oltre 12 mesi	6.198.605	5.857.800	340.805
	<b>6.862.269</b>	<b>7.747.540</b>	<b>-885.271</b>

Il debito verso la società Bluenergy è stato pagato a seguito della cessione del 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 31/12/2024 e la quota di 14<sup>a</sup> mensilità degli impiegati maturata durante l'esercizio che verrà liquidata con le retribuzioni di giugno 2025. 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 209.917, con una sensibile riduzione rispetto all'esercizio precedente. I debiti per conguaglio sono regolati tramite emissione di note di credito nell'esercizio 2025.

I depositi per vincolo alloggi hanno natura di deposito cauzionale e sono riclassificati tra gli Altri Debiti oltre 12 mesi. La voce, per l'esercizio 2024, risulta così composta:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Deposito per vincolo alloggi	6.087.575	5.758.358	329.217
Deposito cauzionale commerciali (compresi interessi)	111.030	99.442	11.588
<b>Totale</b>	<b>6.198.605</b>	<b>5.857.800</b>	<b>340.805</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	-	-	-	20.053.679	20.053.679
Debiti verso banche	10.124.150	1.539.022	11.663.172	-	11.663.172
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	2.208.618	2.208.618
Debiti verso fornitori	-	-	-	1.648.430	1.648.430
Debiti tributari	-	-	-	513.315	513.315
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	29.729	29.729
Altri debiti	-	-	-	6.862.270	6.862.270
<b>Totale debiti</b>	<b>10.124.150</b>	<b>1.539.022</b>	<b>11.663.172</b>	<b>31.316.040</b>	<b>42.979.212</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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
31.682	48.342	(16.660)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	48.341	(16.659)	31.682
Risconti passivi	1	(1)	-
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>48.342</b>	<b>(16.660)</b>	<b>31.682</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 24.944. Per Euro 3.166 hanno scadenza superiore a 5 anni.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
7.718.298	7.464.851	253.447

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.574.200	7.285.614	288.586
Altri ricavi e proventi	144.098	179.237	(35.139)
<b>Totale</b>	<b>7.718.298</b>	<b>7.464.851</b>	<b>253.447</b>

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

Categoria	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	294.879	268.974	25.905
Vendite e prestazioni a soci	7.279.321	7.016.640	262.681
<b>Totale</b>	<b>7.574.200</b>	<b>7.285.614</b>	<b>288.586</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
<b>Vendite accessori</b>	2.992.429
<b>Prestazioni di servizi</b>	4.581.771
<b>Totale</b>	<b>7.574.200</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni risultano così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
CANONI DI GODIMENTO	3.726.221	3.544.032	182.189
CANONE AGGIUNTIVO (RECUPERI PLURIENNALI)	455.448	447.664	7.784
CANONI DI LOCAZIONE	400.102	383.514	16.588
RECUPERI SPESE ACCESSORIE	2.716.500	3.508.499	-791.999
CONGUAGLIO SPESE DA SOCI	-189.453	-985.784	796.331
RECUPERO MANUTENZIONI ORDINARIE	264.014	209.979	54.036
RECUPERO MANUTENZIONI STRAORDINARIE	147.541	162.825	-15.284
RECUPERO MANUTENZIONI L.46/90	0	0	0
RECUPERO ALTRE SPESE	53.811	14.891	38.920
ARROTONDAMENTI NETTI	16	-6	22

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
<b>TOTALE RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI</b>	<b>7.574.200</b>	<b>7.285.614</b>	<b>288.586</b>

I canoni di godimento ordinari e gli affitti commerciali delle unità immobiliari ammontano a complessivi Euro 4.126.322 e presentano le seguenti variazioni rispetto al 2023:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Via Garibaldi	98.726		98.726
Via Bonfanti	102.804	92.131	10.673
Via Cadorna	58.374	38.656	19.718
Via XXV Aprile	673.913	658.327	15.586
Via Andrea Costa	364.779	356.588	8.191
Via Tonale	540.703	525.298	15.405
Via Monte Rosa 8/20	315.715	297.703	18.012
Via Monte Rosa 22/26	376.395	380.299	-3.904
Via Campo dei Fiori	283.832	265.267	18.566
Via Gramsci – Turati	629.381	631.080	-1.699
Via Repubblica 1	46.755	48.082	-1.327
Via Marie Curie – Edison	289.839	296.428	-6.589
Via XXV Aprile – Boxes (B.Latini)	49.327	48.630	697
Via Andrea Costa – Boxes	20.094	20.663	-569
Via Tonale – Boxes	43.879	37.135	6.744
Via Monte Rosa 8/20 – Boxes	28.093	26.897	1.196
Via Monte Rosa 22/26 - Boxes	56.378	55.036	1.342
Via Campo dei Fiori Boxes	30.048	30.498	-450
Via Gramsci/Turati – Boxes	87.384	88.745	-1.361
Via Marie Curie/Edison – Boxes	24.320	24.539	-219
Via Bertola	5.583	5.545	38
<b>Totale</b>	<b>4.126.322</b>	<b>3.927.546</b>	<b>198.776</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 2025).

Nell'anno 2024 il conguaglio è a favore dei soci. Si evidenzia una discreta cifra da restituire, grazie soprattutto alla riduzione delle percentuali riaddebitabili ai soci nelle spese generali. Il conguaglio complessivo netto è pari a Euro (189.452). 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 2.787.902 sono:

- recupero spese accessorie;
- conguaglio spese da soci;
- recupero manutenzioni ordinarie.

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA GARIBALDI 17	65.818	74.581	48.452	9.505	57.957
VIA BONFANTI 1	62.383	65.792	54.315	3.268	57.583
VIA CADORNA 15	70.079	75.128	60.648	5.672	66.320
VIA XXV APRILE 41	627.808	590.556	570.700	-26.559	544.141
VIA BRUNETTO LATINI BOX	18.688	17.355	16.998	-650	16.348
VIA A.COSTA 3/5	307.353	267.323	273.624	-32.003	241.621

Quartiere	Anticipi Lordi	Conguagli lordi	Anticipi netti	Conguagli netti	Ricavo netto totale
VIA A.COSTA 3/5 BOX	5.232	5.679	3.708	677	4.385
VIA TONALE 5	489.573	475.117	467.791	-11.856	455.935
VIA TONALE 5 BOX	13.695	11.468	10.519	-1.351	9.168
VIA MONTE ROSA 8/20	382.586	345.171	377.194	-37.285	339.909
VIA M.ROSA 8/20 BOX	15.811	11.969	11.994	-2.273	9.721
VIA C.DEI FIORI	324.464	303.251	308.443	-14.739	293.704
VIA C.DEI FIORI BOX	15.338	10.332	10.839	-2.809	8.030
VIA GRAMSCI/TURATI	339.423	302.480	330.962	-35.328	295.634
VIA GRAMSCI/TURATI BOX	21.713	15.970	16.898	-2.980	13.918
VIA REPUBBLICA 1	23.803	20.407	21.161	-2.389	18.772
VIA M.ROSA 22/26	241.166	209.813	234.983	-27.387	207.596
VIA M.ROSA 22/26 BOX	13.729	10.784	9.898	-911	8.987
QUART. EDISON/CURIE	150.286	137.902	144.209	-10.164	134.045
QUART. EDISON/CURIE BOX	7.098	6.227	4.018	109	4.127
<b>Totale</b>	<b>3.196.046</b>	<b>2.957.305</b>	<b>2.977.354</b>	<b>-189.452</b>	<b>2.787.902</b>

La quota a credito per la Cooperativa dei conguagli pari a Euro 20.465 è stata iscritta tra i “Crediti verso clienti e soci”, mentre l'importo a debito Euro 209.917 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 189.452.

### Altri ricavi

Gli Altri ricavi sono così dettagliati:

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
RECUPERO DA ASSICURAZIONI	45.288	49.286	-3.998
RIMBORSI SPESE	16.913	72.799	-55.886
PROVENTI DIVERSI	119	169	-50
TASSA AMMISSIONE SOCI	15.800	22.400	-6.600
PLUSVALENZA ALIENAZIONE CESPITI		50	-50
SOPRAVVENIENZE ATTIVE	65.976	34.533	31.443
<b>TOTALE</b>	<b>144.096</b>	<b>179.237</b>	<b>-35.141</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	7.574.200
<b>Totale</b>	<b>7.574.200</b>

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 65.976. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
6.759.722	6.564.532	195.190

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.286	1.558	(272)
Servizi	3.324.251	3.422.205	(97.954)
Godimento di beni di terzi	5.004	5.522	(518)
Salari e stipendi	545.858	521.408	24.450
Oneri sociali	153.051	145.931	7.120
Trattamento di fine rapporto	45.471	43.039	2.432
Altri costi del personale	18.266	18.945	(679)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	19.575	18.264	1.311
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.153.815	2.078.901	74.914
Svalutazioni crediti attivo circolante	50.669	46.141	4.528
Altri accantonamenti	240.202	70.000	170.202
Oneri diversi di gestione	202.274	192.618	9.656
<b>Totale</b>	<b>6.759.722</b>	<b>6.564.532</b>	<b>195.190</b>

### Costi per servizi

COSTI PER SERVIZI	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
spese generali	324.401	276.311	48.090
consulenze, prestazioni, collaborazioni	183.301	500.074	-316.773
spese per immobili	2.784.712	2.618.445	166.267
oneri bancari	31.377	27.375	4.002
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.323.791</b>	<b>3.422.205</b>	<b>-98.414</b>

### Costi per il personale

COSTO DEL PERSONALE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi/Decrementi
Salari e stipendi	545.858	521.408	24.450
Oneri sociali	153.051	145.931	7.120
Trattamento di fine rapporto	45.471	43.039	2.432
Altri costi del personale	18.266	18.945	-679
<b>TOTALE COSTI PER PERSONALE</b>	<b>762.646</b>	<b>729.323</b>	<b>33.323</b>

### Oneri diversi di gestione

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
imposte e tasse diverse	17.611	15.280	2.331
IMU	123.518	129.694	-6.176
minusvalenze da alienazione cespiti	0	4.649	-4.649
altri costi	7.835	2.506	5.329
sopravvenienze passive	48.669	39.637	9.032
Multe e ammende	4.641	852	3.789

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
<b>TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>202.274</b>	<b>192.618</b>	<b>9.656</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>1.286</b>			<b>684</b>	<b>602</b>
Costi gestione immobili	2.784.711	2.367.163	156.712	0	260.836
Consulenze e spese generali	539.540	3.080		298.418	238.042
	<b>3.324.251</b>	<b>2.370.243</b>	<b>156.712</b>	<b>298.418</b>	<b>498.878</b>
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>5.032</b>			<b>2.264</b>	<b>2.767</b>
Personale amministrativo	392.360			176.562	215.798
Personale custodia	30.724	30.724			
Personale tecnico	339.560			152.802	186.758
<b>Costi per il Personale</b>	<b>762.644</b>	<b>30.724</b>	<b>0</b>	<b>329.364</b>	<b>402.556</b>
Ammortamenti immateriali	19.575			8.809	10.766
Ammortamenti materiali	2.153.815			5.952	2.147.863
Svalutazioni					
<b>Ammortamenti e Svalutazioni</b>	<b>2.173.390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.761</b>	<b>2.158.629</b>
<b>Altri accantonamenti</b>	<b>70.202</b>				<b>70.202</b>
<b>Oneri diversi di Gestione</b>	<b>202.674</b>	<b>2.273</b>	<b>9.001</b>	<b>475</b>	<b>190.925</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6.539.479</b>	<b>2.403.240</b>	<b>165.713</b>	<b>645.966</b>	<b>3.324.559</b>
<b>ulteriori riaddebiti diversa imputazione</b>					
<b>TOTALE</b>	<b>6.539.479</b>	<b>2.403.240</b>	<b>165.713</b>	<b>645.966</b>	<b>3.324.559</b>
Rimborsi da assicurazione		-45.288			
Altre rettifiche per diversa competenza anni		-46.719			
<b>TOTALE PER CONGUAGLIO</b>		<b>2.311.233</b>		<b>645.966</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 2.957.199, 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.

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 656.736.

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 48.669. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(395.033)	(401.645)	6.612

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da partecipazione	360	128	232
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	113.255	115.735	(2.480)
Proventi diversi dai precedenti	7.476	4.266	3.210
(Interessi e altri oneri finanziari)	(516.124)	(521.774)	5.650
<b>Totale</b>	<b>(395.033)</b>	<b>(401.645)</b>	<b>6.612</b>

## Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Altre
Dividendi	<b>360</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi su titoli		113.255	113.255
Interessi bancari e postali		975	975
Altri proventi	6.489	12	6.501
<b>Totale</b>	<b>6.489</b>	<b>114.242</b>	<b>120.731</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	220.829	239.193	-18.364
Interessi passivi verso Soci	210.441	200.116	10.325

	Anno in corso	Anno precedente	Incrementi / decrementi
Interessi e oneri diversi	27.342	31.033	-3.691
Interessi su depositi cauzionali	33.391	25.016	8.375
Minusvalenze su titoli		14.355	-14.355
Rivalutazione finanziamento regionale	24.121	12.061	12.060
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>516.124</b>	<b>521.774</b>	<b>-5.650</b>

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
	388	(388)

### Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di partecipazioni		388	(388)
<b>Totale</b>		<b>388</b>	<b>(388)</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
Rimborso tasse registro	657
Fatture erroneamente stanziate	7.700
Rimborso da Agenzia Entrate	1.104
Riconoscimento maggior conguaglio riscaldamento 2022/23 da parte fornitore	52.515
Chiusure libretti vecchi	3.730
Altro	270
<b>Totale</b>	<b>65.976</b>

### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
Rendicontazione costi anni precedenti	3.153
Differenza fatture da emettere su piani pluriennali	8.236
Differenza interessi su libretti 2023	29.326
Maggiori costi manutenzioni riscaldamento anni 2022/23	2.255
Differenze stanziamenti e storni	5.699
<b>Totale</b>	<b>48.669</b>

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
442.216	365.422	76.794

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	433.305	376.045	57.260
IRES	410.004	353.582	56.422
IRAP	23.301	22.463	838
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	8.911	(10.623)	19.534
IRES	8.911	(10.623)	19.534
<b>Totale</b>	<b>442.216</b>	<b>365.422</b>	<b>76.794</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	563.543	
Imposte anticipate	-19.536	
gc imposte differite	10.625	
IRAP dell'esercizio	-23.301	
Utile netto	531.331	
IRES su utile netto (imponibile 40% - aliquota 24%)		51.008
Variazioni in aumento	9.331.285	
Variazioni in diminuzione	-7.850.314	
Variazioni 10% riserva legale	15.940	
Totale Variazioni	1.496.911	
IRES su variazioni (aliquota 24%)		359.259
Detrazioni per risparmio energetico		-262
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>410.004</b>

### Determinazione dell'imponibile IRAP

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

La percentuale di ricavi istituzionali è pari al 91,23%, mentre i ricavi non istituzionali rappresentano il 8,77%.

<b>Valore produzione non istituzionale</b>	<b>160.128</b>
Valore produzione istituzionale	500.743
<b>TOTALE</b>	<b>660.871</b>
Deduzioni	-63.408
<b>IMPONIBILE IRAP</b>	<b>597.463</b>
<b>IRAP dell'esercizio (3,90%)</b>	<b>23.301</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 sulla svalutazione dei titoli iscritti tra le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni. Il credito è stato parzialmente "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	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONI
Quadri	2	2	0
Impiegati	10	10	0
Operai	2	1	1
<b>Totale</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>1</b>

Nel corso del 2024 è stato assunto un operaio con la funzione di fattorino.

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	1.75
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13.75</b>

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	17.496	43.751

### 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	15.239
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>15.239</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'esecuzione delle ristrutturazioni riconducibili al Bando Case Sparse.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

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**

Nel 2002 e nel 2004 la Benefica aveva 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 hanno definito gli 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. I lavori sono attualmente in corso di studio e valutazione.

## **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:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2024</b>	<b>Euro</b>	<b>121.327</b>
<b>Destinazione:</b>		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	3.640
<b>Attribuzione:</b>		
a riserva legale 30%	Euro	36.398
a riserva straordinaria indivisibile	Euro	81.289

Lo scorso anno era presente una riserva di Euro 50.244 a garanzia della svalutazione latente su titoli: al 31/12/2024 non sono presenti svalutazioni titoli latenti non coperte da apposito fondo svalutazione, per cui tale riserva può essere integralmente svincolata. Ad integrazione della destinazione del risultato si propone di girocontare la quota di Euro 50.244 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, Rendiconto finanziario 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  
Maria Chiara Fumagalli

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

La sottoscritta FUMAGALLI MARIA CHIARA 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, 24/05/2025

## **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 2024, 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 2024, 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 2024, 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, come effettuato per l'esercizio precedente, sul paragrafo della Nota integrativa che riporta informazioni pertinenti riguardanti a:

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

Alla chiusura del 2021 e nel primo trimestre 2022, la Cooperativa aveva diversificato la propria liquidità investendo in strumenti finanziari a breve-medio termine. In seguito allo shock inflattivo e al rialzo dei tassi, i valori di mercato dei titoli hanno subito un deprezzamento, con parziale recupero nel 2023-2024. Tuttavia, al 31/12/2024, alcuni strumenti iscritti nell'attivo circolante presentano

ancora un *fair value* inferiore al costo storico, sebbene in miglioramento rispetto all'esercizio precedente. In assenza di deroghe, ciò avrebbe comportato l'obbligo di svalutazione ai sensi dei principi contabili (OIC e IAS 39/IFRS 9).

Tuttavia, il DL 73/2022 (modificato e interpretato dall'OIC con Doc. n. 11/2023) ha concesso la facoltà di non procedere alla svalutazione, salvo casi di impairment durevole, subordinando l'esercizio dell'opzione al vincolo di riserve/utili equivalenti. La deroga, applicabile anche per il 2024, consente la selezione puntuale dei titoli da non svalutare.

### **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 2024 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 termine di 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio

I risultati della revisione legale del bilancio da noi 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 2024, 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 2024, così come redatto dagli Amministratori. Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

La presente relazione viene approvata all'unanimità dal Collegio Sindacale e firmata dal proprio Presidente.

Novate Milanese, lì 15 aprile 2025.

(Dott. Marco M. Lombardi) 