

COOPERATIVA EDIFICATRICE LA FAMIGLIA - SOCIETA
COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Via GORIZIA, 0017 PADERNO DUGNANO 20037 MI Italia
Codice Fiscale	03062640150
Numero Rea	MI 95632
P.I.	00741510960
Capitale Sociale Euro	17.400 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A106296

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	420	720
II - Immobilizzazioni materiali	39.102.752	38.862.703
III - Immobilizzazioni finanziarie	144.525	144.525
Totale immobilizzazioni (B)	39.247.697	39.007.948
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	0
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	401.797	485.097
esigibili oltre l'esercizio successivo	137.113	52.985
Totale crediti	538.910	538.082
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.303.145	1.350.000
IV - Disponibilità liquide	368.955	224.423
Totale attivo circolante (C)	2.211.010	2.112.505
D) Ratei e risconti	16.723	5.203
Totale attivo	41.475.430	41.125.656
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	17.400	17.022
III - Riserve di rivalutazione	11.545.840	11.545.840
IV - Riserva legale	2.856.809	2.653.263
VI - Altre riserve	7.256.312	6.801.460
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	709.382	678.485
Totale patrimonio netto	22.385.743	21.696.070
B) Fondi per rischi e oneri	108.650	178.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	87.651	78.021
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.765.917	18.086.223
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.102.130	1.064.564
Totale debiti	18.868.047	19.150.787
E) Ratei e risconti	25.339	22.308
Totale passivo	41.475.430	41.125.656

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.730.803	2.519.073
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	62.870
altri	58.421	29.666
Totale altri ricavi e proventi	58.421	92.536
Totale valore della produzione	2.789.224	2.611.609
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.173	4.109
7) per servizi	1.231.778	1.206.503
8) per godimento di beni di terzi	4.465	6.422
9) per il personale		
a) salari e stipendi	129.361	121.976
b) oneri sociali	36.818	34.779
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.164	12.075
c) trattamento di fine rapporto	9.937	9.246
e) altri costi	2.227	2.829
Totale costi per il personale	178.343	168.830
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	238.871	202.899
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	600	795
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	238.271	202.104
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.000	15.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	241.871	217.899
14) oneri diversi di gestione	97.613	65.768
Totale costi della produzione	1.759.243	1.669.531
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.029.981	942.078
C) Proventi e oneri finanziari		
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	40.479	2.379
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	40.479	2.379
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10.685	457
Totale proventi diversi dai precedenti	10.685	457
Totale altri proventi finanziari	51.164	2.836
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	262.643	173.994
Totale interessi e altri oneri finanziari	262.643	173.994
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(211.479)	(171.158)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	818.502	770.920
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	109.120	92.435
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	109.120	92.435
21) Utile (perdita) dell'esercizio	709.382	678.485

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

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2024, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

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

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

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

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

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

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

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli eventuali elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonostante i rischi di revisione al ribasso delle prospettive economiche causate dalle recenti turbolenze economiche, finanziarie e geopolitiche che hanno notevolmente influenzato l'economia. In particolare nel 2022 l'aumento del tasso di inflazione con conseguenze aumento dei tassi di interesse ha influenzato l'andamento gestionale del 2022 e del 2023, Nel 2024 la spinta inflattiva è sembrata attenuarsi e di conseguenza si è registrato una riduzione dell'Euroribor, le previsioni nel 2025 sono di un ulteriore abbassamento. Ciò nonostante, per effetto della particolarità del settore in cui operiamo dobbiamo evidenziare che non si sono verificati impatti negativi significativi sul bilancio considerando la tenuta dei ricavi dell'esercizio che non hanno subito alcuna contrazione.

Per quanto riguarda le prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituale della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi delle previsioni contenute nel budget economico annuale con riflessi finanziari che riportiamo di seguito in sintesi per il 2025

BUDGET 2025	
RICAVI ALLOGGI PROPRIETA' INDIVISA	2.815.319,60€
RICAVI RELATIVI A LOCAZIONI	90.179,82€
ALTRI RICAVI E PROVENTI	36.512,80 €
PROVENTI FINANZIARI	25.601,20 €
RIVAL.ATT.FINANZ. E PROVENTI STRAORDINARI	1560,90 €
TOTALE RICAVI	2.969.174,32 €
COSTI PER MATERIE PRIME, DI CONSUMO E MERCI	4.115,10 €
COSTI PER GESTIONE IMMOBILI	1.230.666,81 €
SERVIZI AMMINISTRATIVI	127.438,74 €
COSTO DEL PERSONALE	195.196,73 €
AMMORTAMENTI	263.298,56 €
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	58.010,19 €
ONERI FINANZIARI	275.775,29 €
ONERI STRAORDINARI	35.680,50 €
TOTALE COSTI	2.190.181,92 €
UTILE ANTE IMPOSTE	778.992,40 €
TASSE	100.000,00 €
UTILE NETTO	678.181,92 €

La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio dell'andamento storico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa e dall'andamento dei primi mesi dell'anno 2025.

In considerazione dell'andamento economico della Società gli Amministratori ritengono che i flussi di cassa prodotti dalla gestione corrente sommati alle risorse finanziarie già disponibili oltre all'eventuale supporto da parte dei soci, come dimostrato in passato, siano sufficienti a far fronte al fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi in un contesto di riduzione dei tassi e di tenuta del prestito sociale secondo la media degli ultimi 5 anni. Alla luce delle suddette verifiche, l'Organo amministrativo non ha riscontrato incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale in quanto la società, attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

1. soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
2. mantenere un grado soddisfacente di economicità, conservando così l'equilibrio economico della gestione, inteso come capacità stessa dell'impresa di conseguire ricavi superiori ai costi di esercizio, in modo da consentire una congrua remunerazione per il capitale di rischio investito;

3. mantenere l'equilibrio monetario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate monetarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi monetari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, gli Amministratori hanno maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito. Pertanto si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024. Da ultimo, si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la Governance della società si è impegnata a perfezionare un sistema ispirato ai criteri di eccellenza nella gestione dell'assetto societario, tra i quali si ricorda l'armonizzazione del sistema dei controlli in essere con il dettato normativo relativo al D.lgs. 14/2019 "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza". La Società ha pertanto continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, ad implementare e perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

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

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c.4 del C.C.. Sono pertanto fornite solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

1. 1) criteri di valutazione;
2. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
3. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
4. 8) oneri finanziari capitalizzati;
5. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
6. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
7. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
8. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
9. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c.6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le eventuali imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
10. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
- n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
11. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;

nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge (e/o compensazioni previste dagli OIC). I relativi importi lordi sono evidenziati nei paragrafi di riferimento all'interno della presente Nota integrativa.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C.

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

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423 ad eccezione della rappresentazione dei fabbricati patrimonio costruiti sulle

aree di proprietà della cooperativa. Tali cespiti sono in linea di principio deperibili e quindi ammortizzabili, occorrendo definire però un piano di ammortamento in base alla loro vita utile. Nella realtà e al fine di far valere anche il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, le continue manutenzioni di natura ordinaria, straordinaria e cicliche, effettuate dalla cooperativa ne prolungano sistematicamente, costantemente e continuamente la vita utile residua rendendo impossibile determinarla. In tali condizioni la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio di tali immobili per effetto delle quote di ammortamento che si dovrebbero stanziare, sarebbe nettamente in contrasto con l'esigenza di rappresentazione veritiera e corretta del valore residuo dei cespiti e pertanto tale metodologia contabile non può essere consentita. In oltre 90 anni di attività le manutenzioni effettuate allo stato attuale evidenziano un alto standard abitativo e di uso ben superiore di quelli dei decenni precedenti. Si segnala infine che i fondi di ammortamento determinati in passato prima di questa metodologia di rappresentazione sono stati collocati in apposita voce del patrimonio netto. Per gli altri immobili (non patrimonio) sono continuate le normali procedure di determinazione calcolo e rappresentazione delle quote di ammortamento essendo possibile determinare un piano di vita utile degli stessi.

Cambiamenti di principi contabili

Disciplina transitoria

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D. lgs. n. 139/2015 che hanno eventualmente comportato il cambiamento dei criteri di valutazione di talune poste e in relazione alla conseguente disciplina transitoria, si precisa che le voci che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio saranno commentate nelle sezioni ad esse dedicate della presente Nota integrativa, dando evidenza dei rispettivi criteri di valutazione adottati. I cambiamenti sotto descritti sono stati già adottati nel 2021 e sono continuati nel 2022, 2023 e 2024.

Cambiamento dei criteri di valutazione

Di seguito si segnalano i nuovi criteri di valutazione delle poste di bilancio in attuazione dal 2021.

- **ristrutturazioni interne appartamenti:** dall'anno 2021 le spese di ristrutturazione interna degli alloggi che riguardano il rifacimento completo degli impianti (elettrico, idraulico con rifacimento bagno) sono state capitalizzate in una specifica voce delle Immobilizzazioni materiali denominata Impianti appartamenti (iscritta tra gli Impianti), oggetto di ammortamento sistematico con aliquota del 5% (pari a 20 anni) che riflette il turnover medio dei soci e conseguentemente la tempistica media di rifacimento completo dell'impiantistica di un alloggio (20 anni).
- **ristrutturazione - bonus facciate 60%/90%:** tali spese negli esercizi 2021 e 2022 sono state capitalizzate sugli immobili interessati (via gorizia 17), al netto dello sconto concesso in fattura pari al 60%/90% dell'imponibile della spesa.
- **riqualificazione energetica - bonus 110%:** tali interventi di riqualificazione, che si sono conclusi nel 2023, come per gli anni passati sono stati realizzati avvalendosi dell'agevolazione sotto forma di sconto in fattura: come indicato dall'OIC il relativo Bonus è stato appostato a diretta riduzione dell'investimento con la conseguenza dell'invarianza del valore contabile dell'immobile sul quale è stato realizzato. L'eccezione a tale contabilizzazione è data da 2 fatture professionali che sono state emesse senza sconto in fattura in relazione alle quali la cooperativa ha dunque maturato in capo a sé stessa il diritto alla detrazione del 110% del valore della spesa sostenuta (detrazione contabilizzata per il valore pieno dell'agevolazione maturata, con risconto del differenziale del 10% secondo il piano quadriennale di utilizzo della detrazione in diminuzione delle imposte dell'esercizio a decorrere dal presente esercizio - 2024): anche per tali spese, seguendo le indicazioni dell'OIC la rilevazione del credito è stata fatta con riduzione diretta dell'investimento sul quale la spesa era stata capitalizzata.
- **Detrazione 75% superamento barriere architettoniche:** come indicato dall'OIC anche questo Bonus è stato appostato negli anni passati a diretta riduzione dell'investimento con la conseguenza che l'immobilizzazione viene esposta a bilancio per il valore dell'investimento al netto della detrazione fiscale.
- **Detrazione 50% Ecobonus:** come indicato dall'OIC anche questo Bonus è stato appostato a diretta riduzione degli investimenti relativi (serramenti e centrali termiche) con la conseguenza che l'immobilizzazione di riferimento viene esposta a bilancio per il valore dell'investimento al netto della detrazione fiscale.

Si segnala invece che non ci sono stati cambiamenti dei criteri di valutazione nel 2024 rispetto al 2023.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non vi sono state particolari problematiche di comparabilità ed adattamento.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c.8, e nelle altre norme del C.C.. In applicazione della suddetta deroga, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Sospensione ammortamenti civilistici

Non si è mai ritenuto necessario ricorrere alla cosiddetta "sospensione degli ammortamenti" In relazione all'evoluzione della situazione economica conseguente alla pandemia da Covid-19, prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies della L. 126/2020, estesa dal comma 711, art. 1 della L. 234/2021 (L. di Bilancio per il 2022) ed estesa per gli anni successivi, in deroga alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C.

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

Nel corso dell'esercizio non vi sono state operazioni in valuta come evidenzia la tabella sotto riportata. A norma dell'art. 2423-ter, c.6 del C.C., si dichiara l'assenza di proventi legati alle valute nel presente bilancio.

Utili commerciali realizzati nell'esercizio	0
Utili su finanziamenti realizzati nell'esercizio	0
Perdite commerciali realizzate nell'esercizio	0
Perdite su finanziamenti realizzate nell'esercizio	0
Utili "presunti" da valutazione	0
Perdite "presunte" da valutazione	0
Acc.to a f.do rischi su cambi	0
Totale C 17-bis utili e perdite su cambi	0

Dilazione approvazione bilancio

Si precisa che, con riguardo al bilancio dell'esercizio in commento, l'Assemblea sarà convocata nei termini di legge.

ALTRE INFORMAZIONI E COMMENTI AL BILANCIO

Il Bilancio che viene sottoposto alla approvazione dei soci è la più chiara dimostrazione in cui si trova la nostra Società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo essere soddisfatti per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio chiuso il 31/12/2024, che hanno portato un utile di € 709.382.

Nel corso dell' esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 sono stati eseguiti tutti i lavori programmati sugli immobili con la consueta attenzione allo stato degli stessi e ai servizi forniti ai Soci. Ormai da diversi anni sono state eliminate le autoclavi e le centrali termiche non più a norma, che sono state sostituite con centrali a condensazione.

In particolare, in questo ultimo anno abbiamo dovuto sostituire le centrali termiche in Via Pilastrello e Via Gorizia 22 perché il corpo caldaia era bucato e non più riparabile, eliminando così tutti i problemi che si erano avuti negli inverni precedenti.

La quota ammortamenti per il 2024 è stata di € 5.272,00 per le autoclavi e di € 20.652,00 per le centrali termiche, entrambi i valori a carico della Società.

Anche in questo anno in particolare in questi ultimi mesi c'è stata una nuova impennata dei costi del gas. Speriamo che tutti i fattori che incidono nel far lievitare i costi energetici finiscano in particolare le guerre non tanto perché incidono pesantemente nell'aumento dei costi energetici, ma per le vite che mietono ogni giorno. La quota di riscaldamento che andremo ad addebitare ai Soci sarà di € 70.502,29, mentre la quota da accreditare sarà di € 18.709,01. Nelle varie suddivisioni effettuate, appartamento per appartamento, per i Soci che avevano versato quote superiori rispetto al costo reale, nel canone di aprile è stata restituita la quota in eccesso in un'unica soluzione. Per chi invece aveva consumato maggiormente rispetto agli anticipi, sempre nel canone di aprile è stata richiesta la prima quota del conguaglio che avevamo previsto in un'unica soluzione sino a € 50,00 in due

soluzioni da € 51,00 a € 100,00 e in tre rate per valori superiori a € 101,00. Per le spese di gestione si è avuto un minor ricavo di € 5.536,91 che verrà richiesto ai Soci in 2 trimestri (luglio e ottobre 2025).

Attività caratteristica

In questo 2024 la Società ha prestato la necessaria attenzione agli immobili sociali perché continuassero a mantenere lo standard di qualità che consenta ai Soci Assegnatari e alle loro famiglie di vivere la casa assegnata nelle migliori condizioni di efficienza e di comodità. Per ottemperare a questo importante principio, dal 2011 la Società ha deciso di ristrutturare completamente gli appartamenti di nuova assegnazione. Da quando è iniziata questa opera di ristrutturazione si sono resi disponibili numerosi appartamenti. Negli anni precedenti ne sono stati ristrutturati ed assegnati 171 di cui 9 da 1,5 locali; n. 118 da 2 locali; n. 18 da 2,5 locali; n. 26 da 3 locali. Nel 2024 sono stati ristrutturati 4 appartamenti di cui 1 da 1,5 locali, nessuno da 2 locali, n. 2 da 2,5 locali e n. 1 da 3 locali per un totale di 175 appartamenti. Il continuo incremento dei costi per poter mantenere un buon livello nella ristrutturazione, ci ha obbligato a diminuire il numero di appartamenti ristrutturati nell'anno. Per non penalizzare troppo i Soci che hanno un forte bisogno di una casa, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di assegnare gli appartamenti liberi anche senza ristrutturarli lasciando decidere al Socio interpellato se richiedere appartamento ristrutturato o appartamento visto/piaciuto e preso nello stato in cui si trova. Unica operazione che viene attivata dalla Società in questo tipo di appartamenti è la messa a norma dell'impianto elettrico e dell'impianto a gas. Con questo sistema di doppia opzione siamo riusciti ad assegnarli tutti, ad eccezione di uno che per lo stato in cui si trova andrà per forza ristrutturato.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la Società

Come già più volte detto anche nei precedenti bilanci la nostra particolare e storica attività non risente molto gli effetti ordinari dei mercati non essendo legata ad operazioni di speculazione e di profitto, alla concorrenza, ai mercati. Non vi è concorrenza in quanto nessuna delle imprese ordinarie sarebbe disponibile a svolgere la nostra attività senza utili.

Prospettiva della continuità della Cooperativa. Art. 2423-bis c.c.

L'articolo 2423-bis, del Codice civile, prevede che la valutazione delle voci di bilancio sia fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività e quindi tenendo conto del fatto che la Cooperativa Edificatrice La Famiglia costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di servizi per i Soci, per la casa, alle migliori condizioni e per il tempo più lungo possibile così come è avvenuto nei 97 anni precedenti, il Consiglio di Amministrazione, anche in ossequio alle disposizioni normative in vigore è tenuto a riferire se nella condizione in cui ci troviamo possa essere assicurata o meno la prospettiva di continuità della Cooperativa. Il Consiglio di amministrazione attesta che non sussistono fattori di rischio in relazione alla prospettiva della continuità della nostra Cooperativa e che non sono state identificate incertezze nella crescita e nello sviluppo neppure nel periodo tra la data di chiusura dell'esercizio e quella di redazione del bilancio. I criteri di redazione del bilancio sono quelli consueti, non sono stati modificati ed è stata effettuata la valutazione prospettica della capacità della Cooperativa di continuare a fornire servizi eccellenti ai Soci e rafforzare nello stesso tempo i dati patrimoniali, finanziari ed economici, come già avvenuto nella lunga storia della Società.

Un problema che si è manifestato negli ultimi tempi, comune a tutte le Cooperative, è la diminuzione del Prestito Sociale. Diversi Soci, liberi di gestire i propri risparmi e spostarli dove pensano di riuscire ad ottenere un interesse leggermente superiore a quanto applicato dalla Società, stanno spostando una parte di loro risparmi dalla Cooperativa ad altri Enti. Nel 2024 tale tendenza al prelievo si è notevolmente ridotta come evidenzieremo nei paragrafi che seguono. Anche per l'anno 2025 quindi ci sarà sempre una particolare attenzione all'andamento del Prestito Sociale limitando le ristrutturazioni delle abitazioni e prestando molta attenzione alle spese che si andranno ad intraprendere, modulando il recupero delle stesse in base all'andamento del Prestito Sociale.

Determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi Soci. Art. 2528, comma 5° c.c.

In materia di ammissione dei nuovi Soci, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 il Consiglio di amministrazione ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della Società (principio della porta aperta). Le domande di ammissioni sono state vagliate dal Consiglio di amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel Libro Soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo del valore della quota Sociale sottoscritta. Il Consiglio di amministrazione continua ad essere impegnato nella ricognizione costante e continua della base sociale dei Soci non assegnatari e non titolari di libretto di risparmio per verificare l'effettività del rapporto mutualistico con la Cooperativa. Tale ricognizione risponde all'interpretazione sulla corretta gestione Cooperativa stabilita dagli organi di controllo del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico).

Ristorni

Il vantaggio mutualistico dei Soci è conseguito con la misura del canone di godimento per l'uso degli alloggi che non è stato incrementato e che risulta assolutamente inferiore ai canoni praticati nel libero mercato ed anche nell'

edilizia convenzionata. Non vi sono state delibere in merito all'attribuzione di "ristorni" ai Soci.

Gestione finanziaria

Gli impieghi delle nostre risorse finanziarie, in attesa di poterli investire nelle nuove costruzioni, sono, come di consueto disponibili anche per ogni eventuale necessità della Cooperativa e dei suoi Soci prestatori.

Soci morosi

Non vi sono rilevanti morosità da segnalare, il Consiglio esegue un attento monitoraggio delle varie situazioni, intervenendo ove richiesto con le azioni ammesse dalla legge.

Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Indicatori finanziari

Con il termine "Indicatori finanziari" si intendono gli **indicatori estrapolabili dalla contabilità** ossia qualsiasi aggregato di informazioni sintetiche significative rappresentabile attraverso: un margine, un indice, un quoziente, estrapolabile dalla contabilità e utile a rappresentare le condizioni di equilibrio patrimoniale, finanziario, monetario ed economico dell'impresa. Vengono di seguito fornite informazioni sull'analisi della redditività e sull'analisi patrimoniale-finanziaria.

Analisi della redditività

La tabella che segue propone il **Conto economico riclassificato** secondo il criterio della pertinenza gestionale ed evidenzia alcuni **margini e risultati intermedi di reddito**.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO (*descrizione voci e importi*)

Ricavi delle vendite	2.730.803
Produzione interna	(0)
Altri ricavi e proventi	58.421
Valore della produzione operativa	2.789.223
Costi esterni operativi	(1.241.416)
Valore aggiunto *	1.547.807
Costi del personale	(178.343)
Oneri diversi di gestione tipici	(97.612)
Costo della produzione operativa	(1.517.371)
Margine operativo lordo	1.271.852
Ammortamenti e accantonamenti	(241.871)
Margine operativo netto	1.029.981
Risultato dell'area finanziaria	(211.479)
Risultato corrente	818.502
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(0)
Componenti straordinari	(0)
Risultato ante imposte	818.502
Imposte sul reddito	(109.120)
Risultato netto	709.382

Indici economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indici economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
ROE - (Return on Equity)	3,17%	3,13%
ROI - (Return on Investment)	2,69%	2,49%
ROA - (Return on Assets)	2,48%	2,29%

ROS - (Return on Sales)	37,72%	37,40%
-------------------------	--------	--------

Analisi patrimoniale-finanziaria

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità e solvibilità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri finanziari:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
Imm. immateriali	420	Capitale sociale	17.400
Imm. materiali	39.102.753	Riserve	22.368.343
Imm. finanziarie	281.638		
Attivo fisso	39.384.811	Mezzi propri	22.385.743
Magazzino	14.875		
Liquidità differite	1.706.789		
Liquidità immediate	368.955		
Attivo corrente	2.090.619	Passività consolidate	1.298.431
		Passività correnti	17.791.257
Capitale investito	41.475.430	Capitale di finanziamento	41.475.430

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Margine di struttura	-16.999.068	-17.364.864
Autocopertura del capitale fisso	0,57	0,56
Capitale circolante netto di medio e lungo periodo	-15.700.637	-16.043.809
Indice di copertura del capitale fisso	0,60	0,59

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Quoziente di indebitamento complessivo	0,85	0,90
Quoziente di indebitamento finanziario	0,77	0,81

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite). Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2024	31/12/2023
Margine di disponibilità	-15.700.638	-16.043.809
Quoziente di disponibilità	0,12	0,11
Margine di tesoreria	-15.715.513	-16.048.465
Quoziente di tesoreria	0,12	0,11

Rendiconto finanziario dei movimenti delle disponibilità liquide

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C.. Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C. oltre che i commenti generali riferiti alla gestione.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Di seguito indichiamo (come nello scorso esercizio) quali sono i principali rischi della gestione suddivisi in 4 categorie:

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della Società abbiano una buona qualità creditizia. L'ammontare che, rappresenta adeguatamente la massima esposizione, è rappresentato dal Prestito sociale che come si è più volte riferito in altre parti della presente relazione non comporta rischi significativi se rimane costante nel tempo e nella media dei flussi degli ultimi tre esercizi. Il Prestito, come diremo in seguito, rappresenta la forza della Cooperativa ed il rapporto di fiducia dei Soci nella Cooperativa e nel Consiglio di Amministrazione.

Rischio di liquidità

Da quanto emerge non vi sono rischi di carenza di liquidità imminenti, I costi e le spese e gli investimenti sono coperti dai versamenti dei Soci. La presenza dei costanti versamenti dei soci e la stabilità del prestito sociale basato sulla fiducia nella cooperativa sono gli elementi chiave della continuità aziendale e delle prospettive di sviluppo della cooperativa.

Rischi non finanziari

sono i rischi tipici della gestione cooperativa con due sottocategorie, interni ed esterni
quelli *interni* sono

- efficacia/efficienza dei processi; Il Consiglio monitora costantemente l'efficacia dei processi
- Integrità e rispetto della legalità; il Consiglio esegue verifiche costanti ed assume decisioni in linea con le norme di legge
- informativa; il Consiglio cura particolarmente l'informazione ai soci

quelli *esterni* non dipendenti dalle scelte gestionali del consiglio sono

- normativa; cambio repentino della normativa sulla cooperazione e/o l'introduzione di norme contrarie allo sviluppo della stessa.
- eventi catastrofici;
- contesto politico-sociale;

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, numero 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale della Cooperativa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

- Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola per i quali è stata accertata definitivamente una responsabilità aziendale.
- Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Società è stata dichiarata definitivamente responsabile.
- Nel corso dell'esercizio la nostra Società è stata impegnata in una serie di iniziative volte a diffondere il rispetto dell'ambiente.

Ambiente

- Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole.
- Nel corso dell'esercizio alla nostra Società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali

Attività di ricerca e sviluppo

La Cooperativa non ha avviato attività di ricerca e sviluppo e non ha intrattenuto rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

Rapporti con altre imprese e con l'associazione di categoria LEGACOOP

Nel corso dell'esercizio non sono stati intrattenuti rapporti con altre imprese non avendo la cooperativa partecipazioni in portafoglio, i rapporti con l'associazione di categoria LEGACOOP nel corso del 2024 sono stati più che discreti.

Attività di direzione e coordinamento

Non sono rilevabili attività di direzione e coordinamento, la cooperativa è condotta dal consiglio di Amministrazione espressione delle decisioni dell'assemblea dei soci unico organo sovrano della cooperativa stessa.

Azioni proprie

Non vi sono azioni sociali acquistate dalla cooperativa, neppure per interposta persona.

Rivalutazione degli immobili

Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi. Come già detto nei bilanci precedenti e qui confermato, la Cooperativa si è avvalsa nel 2020 della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui all'articolo 110 della legge 14 agosto 2020, n. 104/2020. Dall'inizio della pandemia da Covid-19, il legislatore è intervenuto più volte sia con misure di sostegno alle imprese che con provvedimenti riferiti direttamente alla disciplina dei bilanci. La nostra Cooperativa nel passato si è avvalsa della facoltà di rivalutare gli immobili con riferimento alle leggi Visentini (n. 576 del 2 dicembre 1975, e n. 72 del 19 marzo 1983), è stata poi attuata la rivalutazione civilistica con la legge 104/2020 e l'anno precedente con la legge n. 160/2019, quest'ultima con pagamento dell'imposta sostitutiva per dare efficacia anche fiscale alla rivalutazione stessa. La rivalutazione del 2019 è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali tant'è che sono stati considerati i valori minimi OMI ridotti del 32,5%. Stante la portata della norma contenuta nell'articolo 110 della legge 14/08/2020, n. 104, ove non era previsto alcun obbligo di affrancamento dei maggiori valori attribuiti agli immobili e neppure della riserva di rivalutazione monetaria, quindi senza pagamento di alcuna imposta sostitutiva, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di proporre ai Soci nel 2020 una ulteriore rivalutazione degli immobili solo con valenza civilistica e, di conseguenza, senza pagamento dell'imposta sostitutiva allo scopo di valutare gli immobili sociali con criteri analoghi a quelli utilizzati dalle altre cooperative del settore che con il D.L. 185/2008, avevano eseguito la rivalutazione sulla base dei valori OMI minimi ridotti del 25% e non del 32,5% come avevamo fatto l'anno precedente. In tal modo la nostra Cooperativa si è allineata alle rivalutazioni eseguite dalle altre Cooperative a proprietà indivisa. Con la nuova rivalutazione del 2020 il patrimonio netto della Cooperativa è aumentato di un ulteriore importo di euro 1.661.709,00, con conseguente ulteriore garanzia ai Soci che hanno depositato i propri risparmi in Cooperativa. Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione eseguita a norma della nuova normativa non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato e non lo è, tenuto conto dei prezzi correnti o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica nell'impresa. Si evidenzia inoltre che gli interventi edilizi agevolati (Bonus facciate, superbonus...) attuati dal 2021 ad oggi principalmente tramite l'agevolazione dello sconto in fattura per effetto della contabilizzazione secondo i dettami dell'OIC non ha comportato incrementi contabili degli immobili, a fronte di una rivalutazione economica evidente del loro valore corrente per effetto delle opere eseguite. La rivalutazione dei fabbricati della Cooperativa sopra citata è stata eseguita con criteri assolutamente prudenziali e segnatamente:

Valore OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate) Rivalutazione 104/2020

Sono stati considerati i valori OMI del secondo semestre 2020, del comune di Paderno Dugnano,

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: tra Ottimo e normale abbiamo scelto "normale"

Tra il valore minimo e massimo abbiamo scelto il minimo ridotto del 25,00%.

Nella rivalutazione, assolutamente prudenziale, si è tenuto conto della inalienabilità dei fabbricati sociali. Gli immobili, già rivalutati in base alla legge 576/1975, 72/1983 e 160/2019, figuravano in bilancio per valori più bassi dei valori correnti. Si è ritenuto, pertanto, di effettuare la rivalutazione degli immobili che con l'applicazione dei predetti criteri prudenziali, ha comportato a suo tempo le seguenti variazioni:

RIVALUTAZIONE PER CONGUAGLIO MONETARIO EX ART. 110 LEGGE 14/08/2020, N. 104			
A		Valore netto degli immobili (senza rivalutazioni)	23.570.457
B		Rivalutazione ex legge 576/75	243.561
C		Rivalutazione ex legge 72/83	988.062
D		Rivalutazione ex Legge 160/2019	8.652.509
E	B + C + D	Totale rivalutazioni monetarie precedenti	9.884.132
F	A + E	Totale valore al 31/12/2019	33.598.908
G		Incrementi 2020 per lavori	446.407
H		Totale ammortamenti al 31/12/2020	169.944
I		Maggior valore da rivalutazione Legge 104/2020	1.661.709
J	G	Riserva (saldo attivo di rivalutazione legge 104/2020)	1.661.709
K	E + J	Totale riserve da rivalutazioni monetarie	11.545.841
L	F + G - H + I	Totale Immobili a bilancio 2020	35.537.079

La rivalutazione degli immobili prevista dalla Legge 14 agosto, 2020, n. 104, della quale la Cooperativa si è avvalsa, è stata una rivalutazione monetaria come le precedenti c.d. "Visentini". La Cooperativa La Famiglia non si è mai avvalsa di rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando nella rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e Provincia effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel secondo semestre del 2020, il limite massimo oggettivamente determinato degli immobili medesimi. È stato anche verificato che i valori correnti del libero mercato sono maggiori di quelli rilevati dall'OMI. La Cooperativa non ha alcun interesse ad elevare eccessivamente i predetti valori ma soltanto la necessità di ridurre l'enorme divario con i valori di libro ed attribuire al patrimonio netto una componente più vicina al reale. Preme qui segnalare che la rivalutazione ha interessato quasi tutti gli immobili sociali della Cooperativa (ammortizzabili e non) presenti nel bilancio al 31/12/2019. Il criterio applicato è stato quello esterno: OMI, rilevazione del secondo semestre 2020. Ancorché gli immobili della Cooperativa siano tenuti in perfetto stato di conservazione ed efficienza per soddisfare le esigenze abitative dei Soci, la valutazione degli appartamenti, tutti ubicati nel comune di Paderno Dugnano è stata effettuata con riferimento al prezzo minimo. In sede di rivalutazione ex Legge 104/2020, per ragioni di assoluta prudenza ed anche per la prevista inalienabilità degli immobili, è stato fatto riferimento soltanto ai predetti valori minimi ulteriormente ridotti al 75,00%. Il metodo di rivalutazione utilizzato è quello che prevede l'attribuzione dei nuovi maggiori valori al solo cespite, lasciando inalterato l'importo del fondo ammortamento che interessa soltanto i locali ove è ubicata la sede della Cooperativa e quelli strumentali concessi in locazione a terzi. I calcoli eseguiti per la rivalutazione, riassunti per localizzazione, esprimono i seguenti valori complessivi:

Rivalutazione ex art. 110 Legge 14 agosto 2020, n. 104							
via	n.	CAT.	Costo storico con rivalutazioni L 576/75 - 72/83 e 160/2019	Rivalutazione Legge 104/2020	interventi incrementativi 2020	Fondo ammortamento immobili al 31/12/2020	Immobili Rivalutati legge 104/2020 - come da bilancio al 31/12/2020
GORIZIA	17	A4	1.249.076	118.535	8.420		1.376.031
		C2	101.739	1.086			102.825
		C2	69.013	737			69.750
		A10	144.585	38.776		27.048	156.312
		C1	439.929	50.658	2.500	84.023	409.064
			2.004.343	209.791	10.920	111.071	2.113.983
		C6	6.808				6.808
	19	C6	1.150.403	121.014	520		1.271.937
GORIZIA			1.157.211	121.014	520	0	1.278.745
	22	C2	57.149	451			57.600
		C6	190.541	17.509			208.050

GORIZIA	22A	A3	1.460.553	64.872		1.525.425
	22B	A3	1.040.318	46.207	5.000	1.091.525
		C2	4.465	35		4.500
	22C	A3	1.036.369	46.031	1.325	1.083.725
	22D	A3	1.028.470	45.680		1.074.150
			4.817.864	220.786	6.325	5.044.975
GORIZIA	24	C6	1.409.194	125.531	4.672	1.539.397
	24A	A3	2.108.179	87.971	42.706	2.238.856
	24B	A3	2.095.508	87.442	260	2.183.210
	24C	A3	1.535.597	64.078		1.599.675
			7.148.478	365.022	47.638	7.561.138
GORIZIA	26	C6	805.785	86.978		892.762
	26A	A3	1.868.330	111.670		1.980.000
	26B	A3	1.556.942	93.058		1.650.000
			4.231.056	291.706	0	4.522.762
PILASTRELLO 1		A3	1.392.769	41.081	48.818	1.482.668
		C2	137.695	-		137.695
		C1	103.582	24.538	16.136	111.983
			1.634.045	65.619	48.818	1.732.346
GORIZIA	50	C2	329.829	-		329.829
	50A	A3	866.670	16.080	3.758	886.508
	50B	A3	477.883	8.867	260	487.010
	50C	A3	530.531	9.844	62.184	602.559
	50D	A3	866.670	16.080	41.218	923.968
			3.071.583	50.871	107.420	3.229.874
GORIZIA	60	C6	64.933	4.892		69.825
	60A	A3	1.491.861	42.639	53.236	1.587.735
	60B	A3	1.868.836	53.414	62.710	1.984.960
	60C	A3	641.661	18.340	44.280	704.280
		C1	166.090	41.764	42.737	165.117
			4.233.381	161.048	160.226	4.511.918
GRAMSCI	134	A3	2.416.318	-	64.540	2.480.859
		C2	76.753	-		76.753
			2.493.071	-	64.540	2.557.612
ROSSELLI	12	A3	777.346	47.654		825.000
		C2	65.466	1.584		67.050
	14	A3	777.346	47.654		825.000
		C2	94.464	2.286		96.750
	16	A3	777.346	47.654		825.000
		C2	65.466	1.584		67.050
	BOX	C6	250.441	27.434		277.875
			2.807.874	175.851		2.983.725
TOTALI			33.598.905	1.661.709	446.407	35.537.079

Attestazione degli amministratori

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 19/03/1983, n. 72 e dell'articolo 11, commi 2 e 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli amministratori della Cooperativa attestano che i valori degli immobili iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nella Cooperativa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani. Il saldo attivo di rivalutazione, costituisce la "Riserva di rivalutazione ex Legge 104/2020" di euro 1.661.709. Tale riserva non ha subito alcuna altra riduzione per imposte differite in quanto non calcolate in conseguenza della inalienabilità degli immobili della Cooperativa. Gli immobili, pertanto, sono stati rivalutati soltanto in base a leggi speciali e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Gli immobili oggetto della rivalutazione 2020 sono stati gli stessi della precedente ex legge 160/2019, esclusi i seguenti:

- Posti auto di Via Gorizia, 19;
- Cantine di Via Pilastrello, 1;
- Cantine di Via Gorizia, 50;
- Abitazioni e cantine di Via Gramsci, 134.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni	Rivalutazioni di legge				rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709		12.725.728

Si evidenziano di seguito i valori OMI utilizzati per le due Rivalutazioni e il valore corrente OMI 2024 2° semestre: con tale raffronto si evidenzia come i valori correnti siano superiori a quelli utilizzati a suo tempo per la Rivalutazione e pertanto i valori in essere (in una situazione di crescita di tali valori OMI) sono ancora estremamente prudenziali.

valore OMI 2° sem. 2019				VALORE ATTRIBUITO PER RIVALUTAZIONE 160/2019
				Min. ridotto del 32,5%
		MIN	MAX	67,50%
CIVILI	A2	1.600,00	1.950,00	1.080,00
ECONOMICO	A3	1.150,00	1.600,00	776,25
BOX	C/6	950,00	1.400,00	641,25
UFFICI	A/10	1.700,00	2.000,00	1.147,50
NEGOZI E BOTTEGHE	C/1	1.350,00	1.800,00	911,25
MAGAZZINI E DEPOSITI	C/2	650,00	700,00	438,75

valore OMI 2° sem. 2020				VALORE ATTRIBUITO PER RIVALUTAZIONE 104/2020
				Min. ridotto del 25%
		MIN	MAX	75,00%
CIVILI	A2	1.600,00	1.950,00	1.200,00
ECONOMICO	A3	1.150,00	1.600,00	862,50
BOX	C/6	950,00	1.400,00	712,50

UFFICI	A/10	1.700,00	2.000,00	1.275,00
NEGOZI E BOTTEGHE	C/1	1.350,00	1.800,00	1.012,50
MAGAZZINI E DEPOSITI	C/2	600,00	750,00	450,00

valore OMI 2° sem. 2024			
		MIN	MAX
CIVILI	A2	1.750,00	2.300,00
ECONOMICO	A3	1.450,00	1.750,00
BOX	C/6	850,00	1.300,00
UFFICI	A/10	1.700,00	1.701,00
NEGOZI E BOTTEGHE	C/1	1.200,00	1.800,00
MAGAZZINI E DEPOSITI	C/2	600,00	750,00

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2024 è pari a euro 39.247.697.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in aumento pari a euro 239.751.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 420.

Ammortamento

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

I **diritti di brevetto e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno** sono capitalizzati nel limite del valore recuperabile del bene e sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale per euro 420. Si riferiscono a Software.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 39.102.752.

In tale voce risultano iscritti:

- terreni e fabbricati;
- impianti e macchinari;
- attrezzature industriali e commerciali;
- attrezzature altri beni;
- immobilizzazioni in corso e acconti.

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

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

Rilevazione al trasferimento proprietà

Tutte le immobilizzazioni materiali sono state contabilizzate al momento di trasferimento della proprietà.

Oneri finanziari capitalizzati

Non vi sono stati oneri finanziari capitalizzati.

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni materiali – Contributi in conto impianti

Con riferimento agli eventuali contributi di competenza dell'esercizio e/o precedenti, si evidenzia che il relativo ammontare è stato imputato a riduzione del costo "storico" dei beni ammortizzabili (cosiddetto metodo diretto), così come espressamente consentito dal documento n.16 dei principi contabili nazionali. Per effetto di questa modalità di rilevazione, le eventuali quote di ammortamento stanziare sono calcolate sul costo del bene al netto del contributo, senza che quest'ultimo trovi esplicita evidenza nel Conto economico.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Per quanto riguarda i **fabbricati non strumentali**, c.d. fabbricati investimento (per esempio a destinazione abitativa), l'OIC 16, a decorrere dal 01.01.2016, ha eliminato la facoltà di non ammortizzarli, pertanto:

- con riguardo ai fabbricati non strumentali presenti nel bilancio dell'ultimo esercizio antecedente l'applicazione dell'edizione 2016 dell'OIC 16, si è proseguito a non assoggettarli ad alcun ammortamento;
- per i medesimi fabbricati acquisiti invece dal 2016, i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile come è nel nostro caso.

Pertanto come per il passato e per le ragioni sopra addotte tali cespiti non sono stati ammortizzati. Per quanto concerne il processo di ammortamento si rimanda al commento sulla riclassificazione degli impianti dalle Immobilizzazioni Immateriali alle Materiali con applicazione del coefficiente di ammortamento del 10% in luogo del 20% applicato sino allo scorso anno. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc. Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati Terreni e aree edificabili/edificate Fabbricati a uso civile abitazione Fabbricati industriali e commerciali Costruzioni leggere	Non ammortizzato Non ammortizzato 3%
Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici Impianti Specifici ad alto contenuto tecnologico Impianti appartamenti assegnati (ristrutturazioni)	10% 10% 10% 5%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta	15%
Altri beni Mobili e macchine ufficio Macchine ufficio elettroniche e computer	12% 20%

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

BONUS EDILIZI, crediti di imposta e altro UTILIZZATI NEGLI ULTIMI ESERCIZI

Si evidenzia che in ossequio a quanto prescritto dagli OIC "Linee Guida sulle modalità di contabilizzazione per le imprese del Superbonus 110% e delle altre detrazioni fiscali maturate a fronte di interventi edilizi" i bonus fiscali di cui si è potuta avvalere la cooperativa sia sotto forma di sconto in fattura che di detrazione diretta, sono stati contabilizzati con il metodo del contributo in conto impianti a diretta riduzione dell'investimento. Di seguito si evidenziano gli specifici importi afferenti i bonus contabilizzati con tale metodologia dall'inizio degli esercizi di applicazione di detti bonus dal 2021 al 2023 e i crediti di imposta maturati nel 2024 senza sconto in fattura.

Credito Imposta GSE	Importo
Via Gorizia 26	
Collettori solari termici sull'immobile di via Gorizia 26	58.100
Contributo GSE	-20.173
Valore impianto netto ammortizzabile	37.927

Bonus Facciate 90% - Edifici civili – Via Gorizia 26 Paderno Dugnano Anno 2021	Importo
Via Gorizia 26 – Bonus facciate – Intervento edile	
Intervento edile - imponibile	156.887
Sconto in fattura 90%	-141.198
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	15.689

Bonus Facciate 60% - Edifici civili – Via Gorizia 26 Paderno Dugnano sconto in fattura Anno 2022	Importo
Via Gorizia 26 A– Bonus facciate – Intervento edile	
Intervento edile - imponibile	159.548
Sconto in fattura 60%	-95.729
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	63.819

Bonus Facciate 60% - Edifici civili – Via Gorizia 26 A+B Paderno Dugnano fatture professionisti Anno 2022	Importo
Via Gorizia 26 A/B– Bonus facciate –	
Fatture professionali	33.153
Detrazione 60% - contributo in conto impianto (metodo diretto) con iscrizione del credito di imposta	-19.892
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	13.261

Ecobonus 65% - Detrazione 65% - Pompa di Calore – Impianti -Sala Riunione Via Gorizia 15 Anno 2021	Importo
Via Gorizia 15 – Sala Riunione	
Riqualificazione energetica con installazione impianto di climatizzazione in pompa di calore	10.500
Detrazione 65% - contributo in conto impianto (metodo diretto) con iscrizione del credito di imposta	-6.825
Valore impianto netto ammortizzabile 10%	3.675

Superamento Barriere Architettoniche 75% - Detrazione 75% - Montascale Via Gorizia 60/2 Anno 2022	Importo
Via Gorizia 60/2	
Montascale – Superamento Barriere architettoniche	11.250
Detrazione 75% - contributo in conto impianto (metodo diretto) con iscrizione del credito di imposta	-8.437
Valore impianto netto ammortizzabile	2.813

Bonus 110% - Riqualificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 B Paderno Dugnano Anno 2021	Importo
---	---------

Via Gorizia 26 B– Riquilificazione energetica 110 -	
Intervento edile - imponibile I SAL 30%	397.405
Sconto in fattura 110%	-397.405
Prestazione Professionale	37.816
Sconto in fattura 110%	-37.816
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	0

Riquilificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano Anno 2022	Importo
Via Gorizia 26 B– Riquilificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile II SAL + trainati	1.075.942
Sconto in fattura 110%	-1.075.942
Via Gorizia 26 A– Riquilificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile I+II SAL	1.264.432
Sconto in fattura 110%	-1.264.432
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	0

Riquilificazione energetica 110% Edifici civili – Via Gorizia 26 A e B Paderno Dugnano	Importo
Via Gorizia 26 A– Riquilificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile III SAL + trainati	696.198
Sconto in fattura 110%	-639.946
Via Gorizia 26 B– Riquilificazione energetica 110 -	
Intervento edile e prestazioni professionali- imponibile I+II SAL	57.609
Sconto in fattura 110%	-57.609
Intervento rimasto a carico capitalizzato sull'immobile	56.253

INTERVENTI EDILIZI 2024 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CENTRALI TERMICHE – SERRAMENTI – SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE: TOTALE DETRAZIONE ANNUALE 11.900, sotto riportate le tabelle di dettaglio

Centrali termiche via Pilastrello/via Gorizia 22	Importi
Spesa	129.800
Contributo	0
Spesa netta	129.800
Detrazione 50%	64900
spesa rimasta a carico	64.900
Ripartizione decennale 2024-2033	6.490

Serramenti di via Gorizia 24	importi
Spesa	16.323
Contributo	0
Spesa netta	16.323
Detrazione 50%	8.161
Spesa rimasta a carico	8.161
Ripartizione decennale - 2024.2033	816

Montascale 2024	importi
spesa	30.624
contributo	0
spesa netta	30.624
detrazione 75%	22.968
spesa rimasta a carico	7.565
ripartizione 5 anni - 2024.2028	4.594

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime o valori analitici di acquisizione, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono. Inoltre, in assenza di indicazioni nell'ambito del suddetto principio contabile (che si riferisce genericamente ai casi in cui "il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono"), si precisa che dalla "Guida operativa per la transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS)" predisposta dall'OIC, lo scorporo del terreno dal fabbricato deve avvenire nell'ipotesi di fabbricato cielo-terra: nessuno scorporo è necessario se il fabbricato di proprietà consiste in una quota parte del fabbricato (in genere, un appartamento o un ufficio), in quanto, in tal caso, l'impresa non possiede (anche) un terreno sottostante (questo, ovviamente, nell'ipotesi in cui la quota parte costituisce una frazione minore del fabbricato). Come rilevato in dottrina, tale impostazione dovrebbe valere anche per i bilanci redatti secondo le norme del codice civile. In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 144.525. Esse risultano composte da:

- titoli destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa;

Titoli immobilizzati

Poiché per i titoli immobilizzati la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione in bilancio è avvenuta al costo di acquisto (o costo di sottoscrizione) del titolo, che è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori.

Movimenti delle immobilizzazioni

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2024	39.247.697
Saldo al 31/12/2023	39.007.948
Variazioni	239.751

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	20.115	28.414.810	144.525	28.579.450
Rivalutazioni	-	12.725.728	-	12.725.728

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.395	2.277.835		2.297.230
Valore di bilancio	720	38.862.703	144.525	39.007.948
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	300	468.188	-	468.488
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(2.999)	-	(2.999)
Ammortamento dell'esercizio	600	238.271		238.871
Altre variazioni	-	13.133	-	13.133
Totale variazioni	(300)	240.051	0	239.751
Valore di fine esercizio				
Costo	20.415	28.879.998	144.525	29.044.938
Rivalutazioni	-	12.725.728	-	12.725.728
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.995	2.502.974		2.522.969
Valore di bilancio	420	39.102.752	144.525	39.247.697

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e nell'esercizio precedente, ad alcuna rivalutazione, svalutazione o ripristino dei beni di proprietà della società. La tabella sotto riportata indica le leggi e gli esercizi in cui è stata effettuata la rivalutazione.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile. Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Rivalutazioni immobilizzazioni materiali

Va evidenziata l'esistenza di "rivalutazioni facoltative" (peraltro consentite per Legge dello Stato) di beni iscritti fra le immobilizzazioni materiali come meglio indicato nella tabella che precede. Per un maggior dettaglio circa le suddette rivalutazioni si rimanda a quanto precisato nella sezione "Altre informazioni" al paragrafo "Elenco rivalutazioni effettuate". Non sono state effettuate svalutazioni o ripristini di valore.

In ogni caso sotto riportiamo la sintesi:

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni	Rivalutazioni di legge				rivalutazioni volontarie	totale rivalutazioni
Fabbricati	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709		12.725.728

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione, svalutazione o ripristino delle immobilizzazioni finanziarie. In tale voce sono stati classificati i titoli (BTP con scadenza 15/05/25) sottoscritti a garanzia del Mutuo chirografario che ha in essere la società per un residuo di euro 24.189

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c. 2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

Attivo circolante

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

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

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2024 è pari a euro 2.211.010. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 98.505.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

CREDITI - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 538.910.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 828.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentino effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa. La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

Rimanenze di magazzino

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 non vi sono Rimanenze

Contributi in c/esercizio

Non vi sono stati contributi in c/esercizio sulle rimanenze.

Crediti commerciali

I crediti commerciali, pari ad euro 186.115, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio. Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 18.278.

Crediti per vendita con riserva di proprietà

Non ve ne sono state.

Compensazione crediti verso clienti

A norma dell'art. 2423-ter, c.6 del C.C., si dichiara che i crediti verso clienti eventualmente compensati con debiti della stessa natura sono state effettuate unicamente attraverso disposizioni legali e/o contrattuali (art. 1241 - 1252 C.C.).

Credito d'imposta ricerca e sviluppo, innovazione 4.0 e design

Non vi sono crediti di imposta di tale natura.

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

Nella voce C.II dell'attivo di Stato patrimoniale, tra i crediti tributari, risulta imputato l'ammontare del credito tributario relativo alla detrazione fiscale per € 168.189 di cui € 31.728 entro 12 mesi e euro 136.461 oltre i 12 mesi. Nell'esercizio 2024 si sono originati altri crediti di imposta edilizi per complessivi euro 96.029 il cui beneficio annuale è di € 11.900 e da ripartire come già evidenziato nei paragrafi precedenti dove è stato fornito il dettaglio della natura delle detrazioni. In bilancio compaiono inoltre i residui delle detrazioni di cui la cooperativa sta beneficiando per interventi edili di Bonus Facciate, Ecobonus, superbonus e Barriere Architettoniche effettuati negli anni precedenti (2021 e 2023).

Il totale delle detrazioni 2024 in decurtazione IRES dell'esercizio: 31.728 di cui € 11.900 riferiti alla nuova quota annuale dei crediti edilizi ottenuti nel 2024 ed € 19.828 riferiti a crediti per bonus edili precedenti riferiti alla quota imputabile nel 2024 (per ogni ulteriore dettaglio si rinvia ai paragrafi che precedono).

Credito d'imposta beni strumentali

Non vi sono tali tipologia di crediti di imposta

Crediti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i crediti tributari (entro 12 mesi) compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra i crediti e debiti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi) è avvenuta in virtù di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente ed è stata regolata mediante un unico pagamento.

Descrizione	saldo al 1.1.2024	compensazione e utilizzi 2024	altri crediti sorti nel 2024	saldo al 31.12.2024
Credito IVA	232.373	232.373	82.725	82.725
Credito IRES	95.868	95.868	67.923	67.923
Credito IRAP	4.393	4.393	4.546	4.546
Altri crediti (bonus edilizi)	39.656	39.656	31.728	31.728
Ritenute	1.169	1.169	2.666	2.666

I crediti verso clienti/soci e altri pari ad euro 186.115 al 31/12/2024 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/soci e inquilini per canoni e spese gestione	112.298
Crediti v/soci per conguaglio spese gestione	92.095
Fondo svalutazione crediti tassato	-18.278

Totale	186.115
---------------	----------------

I **crediti tributari** vengono elencati nel seguente prospetto:

Descrizione	Importo
Iva c/erario a nuovo e in compensazione	82.725
Ires in acconto	67.923
Irap in acconto	4.546
Crediti di imposta 60%, 65%, 75% 110% entro 12 mesi	31.728
Crediti di imposta 60%, 65%, 75% 110% oltre 12 mesi	136.461
Ritenute	2.666
Totale	326.049

I crediti verso altri, al 31/12/2024, pari a Euro 26.746 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/assicurazione per sinistri	3.270
Crediti vs non soci spese sostenute in nome e per conto	21.634
Inail	380
Depositi cauzionali utenze	652
Acconti a fornitori	810
Totale	26.746

Crediti v/altri

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

Interessi di mora

Non si è reso necessario stanziarli.

ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'importo totale delle Attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.III per un importo complessivo di euro 1.303.145.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.III ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 46.855.

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società detiene:

- - altri titoli di investimento

Partecipazioni

Non vi sono partecipazioni nel presente bilancio. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Altri titoli

Nella sottoclasse C.III sono iscritti titoli per euro 1.303.145.

I titoli in esame (Polizze a capitalizzazione garantita iscritte nel circolante in quanto investimento in liquidità) sono stati valutati al costo specifico di acquisto, metodo che ha i presupposti per stabiliti dall'OIC per essere utilizzato. I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 368.955, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in aumento pari a euro 144.532.

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 ammontano a euro 16.723.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 11.520.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Interessi attivi su certificati di deposito e conto corrente	1.847
Costi di competenza 2024	14.875

Disaggi e costi transazione

Poiché, in applicazione dell'art. 2435-bis c.8, la società non applica il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei debiti, la sottoclasse dell'attivo "D - Ratei e risconti" accoglie anche gli eventuali disaggi su prestiti e i costi di transazione iniziali sostenuti per ottenere finanziamenti.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I – Capitale
 - II – Riserva da sovrapprezzo delle azioni
 - III – Riserve di rivalutazione
 - IV – Riserva legale
 - V – Riserve statutarie
 - VI – Altre riserve, distintamente indicate
 - VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.
 - VIII – Utili (perdite) portati a nuovo
 - IX – Utile (perdita) dell'esercizio
 - Perdita ripianata
 - X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio
- Il patrimonio netto ammonta a euro 22.385.743 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 689.673.

Rinuncia al credito da parte del socio

Non vi sono state rinunce da parte dei soci.

Riserve

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

ASSEGNAZIONE IMMOBILI/BENI AI SOCI

Non vi sono state assegnazioni in vendita ai soci.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le variazioni principali intervenute nel PN nel corso del 2024 sono da imputare alla destinazione dell'utile netto del 2023 pari ad € 678.485 che oltre alla destinazione esterna al fondo di mutualità del 3% previsto per le cooperative ha incrementato per decisione dell'assemblea per € 203.546 la riserva legale e per € 454.584 la riserva straordinaria indivisibile ex art. 12 legge 904/72

Il capitale sociale ha registrato un incremento per € 378. oltre la quota destinata a riserva legata alle quote sociali il dettaglio della composizione delle riserve quindi al 31.12.2024 è il seguente:

Riserve da rivalutazione	Valore
Ris. riv. Monetaria ex legge 104/2020	1.661.709
Ris. riv. monet. ex L 27.12.19 n. 160	8.652.509
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	988.062
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	243.561
totale	11.545.841

Riserve altre	Valore
Riserva legale indivisibile	2.043.923
Riserva legale indivisibile L.904/77	812.886
Riserva straordinaria	4.553.399
Riserva da quote sociali	1.496
Riserva facoltativa disponibile	54.721
Riserva da ex fondi ammortamento	1.825.931
Riserva tassata disponibile	820.763
totale	10.113.120

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Da statuto la cooperativa non può distribuire utili o destinare le riserve ad aumento di capitale sociale proprio in riferimento alla propria specifica natura mutualistica.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

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

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 è stata iscritta nella sottoclasse "VI - Altre riserve" una Riserva da arrotondamento pari a euro 1.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Nel rispetto del criterio di classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti per rischi ed oneri relativi all'**attività caratteristica e accessoria** sono iscritti fra le voci della classe B del Conto economico diverse dalle voci B.12 e B.13, i

Gli accantonamenti per rischi ed oneri relativi all'**attività finanziaria** sono eventualmente iscritti nella classe C o D del Conto economico,

Gli accantonamenti di competenza dell'esercizio in esame a fondi rischi **diversi** da quelli summenzionati, sono stati iscritti nella voce B.12,

Nel presente bilancio, i Fondi per rischi ed oneri ammontano complessivamente a euro 108.650 e, rispetto all'esercizio precedente, si evidenzia una variazione in diminuzione di euro 69.820.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Altri Fondi

La classe del passivo "B - Fondi per rischi e oneri" comprende l'importo di euro 108.650 relativo ad Altri fondi riguardanti le manutenzioni cicliche previste, la variazione ha riguardato il verificarsi di tali manutenzioni e il conseguente utilizzo del Fondo stanziato.

Eccedenza fondi

Non ve ne sono

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

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

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

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda,

Si evidenzia che:

- a. nella classe C del passivo sono state rilevate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 87.651;

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 9.937.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

La passività per trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta complessivamente a euro 87.651 e, rispetto all'esercizio precedente, evidenzia una variazione in aumento di euro 9.630.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

A norma dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C., si dichiara che eventuali debiti verso fornitori compensati con crediti della stessa natura sono state effettuate unicamente per mezzo di disposizioni legali e/o contrattuali (art. 1241 - 1252 c.

c.)

Non vi sono debiti soggetti a condizione sospensiva.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 18.868.047.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 282.740.

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.) PRESTITO SOCIALE DEI SOCI DELLA COOPERATIVA

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2024 è pari a euro 17.252.813 con una diminuzione rispetto al 2023 pari ad € 132.224. La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno. L'ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205. La legge e la Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il c.d. "prestito sociale", canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari. Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio. Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio. Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia. Il limite di raccolta individuale per ogni socio nel 2024 pienamente rispettato dalla cooperativa è di € 76.163,77.

Nel 2025 tale limite è già stato portato ad € 87.473,25

Alla data del 31 dicembre 2024, la situazione è la seguente quanto ai limiti patrimoniali di raccolta:

PATRIMONIO NETTO - limite raccolta prestito - analisi		
A	Capitale sociale	17.400
C	III. Riserva di rivalutazione	11.545.840
D	IV. Riserva legale	2.856.809
F	VI. Altre riserve (Riserva per azioni proprie in portafoglio, Utili portati a nuovo, altre riserve)	7.256.312
K	IX. Utile d'esercizio (97% di 709.382)	688.101
M	Totale patrimonio netto	22.364.460
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	67.093.379

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 17.252.813, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e alla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore. La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria. La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$(\text{Pat} + \text{Dm/l}) / \text{AI}$$

La Banca d'Italia chiarisce che: "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".

Se consideriamo tutto il prestito sociale a breve termine il conteggio è il seguente:

(Pat + Dm/l) / AI			
	Patrimonio netto		22.364.460

B)	Fondi per rischi e oneri	108.650		
C)	T.F.R.	87.651		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
14	Altri debiti	1.102.130		
	Totale debiti medio/lunghi		1.298.431	
A	Totale Pat + Dm/I		23.662.891	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	420		
	II - Materiali	39.102.753		
	III - Finanziarie	144.525		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	136.461		
B	Totale AI		39.384.159	
C Indice di struttura finanziaria		A / B	0,60	<1

Per identificare un dato più allineato alla realtà del prestito sociale quale debito quasi totalmente a lungo termine occorre analizzare il suo andamento storico e determinare attraverso questi dati, quanta parte del prestito possa essere considerata a breve termine e quanto a lungo termine

PRESTITO SOCIALE	AMMONTARE	INCREMENTO/DECREMENTO
2014	15.921.307 €	
2015	15.955.773 €	0,22%
2016	16.410.047 €	2,85%
2017	16.672.956 €	1,60%
2018	16.322.409 €	-2,10%
2019	16.779.008 €	2,80%
2020	17.334.190 €	3,31%
2021	18.021.826 €	3,97%
2022	17.843.044 €	-0,99%
2023	17.385.037 €	-2,57%
2024	17.252.813 €	-0,76%

I dati di cui sopra evidenziano chiaramente come nel breve termine possa essere considerato più che prudenziale valutare che il 5% del prestito possa essere annoverato come debito a breve termine (e quindi escluso dall'indice di struttura) e il 95% a lungo termine: il conteggio mostra il perfetto equilibrio tra investimenti e fonti di finanziamento e dunque un indice di struttura finanziaria superiore a 1:

(Pat + Dm/I) / AI				
	Patrimonio netto		22.364.460	
B)	Fondi per rischi e oneri	108.650		
C)	T.F.R.	87.651		
D)	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
14	Altri debiti (prestito al 95% - meno rispetto alle variazioni previste)	17.492.302		
	Totale debiti medio/lunghi		17.688.603	
A	Totale Pat + Dm/I		40.053.062	
	Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali	420		
	II - Materiali	39.102.753		

	III - Finanziarie	144.525		
	Crediti esigibili oltre l'esercizio	136.461		
B	Totale AI		39.384.159	
C Indice di struttura finanziaria		A / B	1,02	>1

Cenni relativi alle norme e modalità di raccolta del prestito sociale

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;
- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla Legge 27/12/2017 n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 dal 1° gennaio 2016 il limite è di euro 76.163,77 (nel 2025 è stato cambiato ed è aumentato come abbiamo detto nei paragrafi che precedono)
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche soggiacciono ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26%, applicata a titolo d'imposta: purtroppo ad oggi non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale per la tassazione in capo ai soci, permanendo invece tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro. La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto un limite alla deducibilità degli interessi passivi corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%". In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche. Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

Debiti tributari

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 179.105 relativo ai Debiti tributari.

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti.

I **debiti tributari** vengono di seguito dettagliati:

Descrizione	Importo
Debiti tributari per IRAP dell'esercizio	4.600
Debiti tributari per IRES dell'esercizio	104.520
Debiti tributari per R.A.su prestito	66.247
Ritenute IRPEF personale	2.663
altre ritenute	1.000
ritenute su tfr	76
Totale	179.105

Debiti tributari compensati

Ai sensi dell'art. 2423-ter, c. 6 del C.C. si evidenziano i debiti tributari compensati nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio. La compensazione tra i debiti e crediti tributari (ovvero debiti/crediti contributivi) è avvenuta

sulla base di un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione vigente ed è stata regolata mediante un unico pagamento.

Descrizione	saldo al 1.1.2024	compensazioni e altro nel 2024	altri debiti sorti nel 2024	saldo al 31.12.2024
Irpef su retr.	4.910	4.910	2.663	2.663
Ritenute prof.	0	0	1.000	1.000
ritenute prestito soci	42.093	42.093	66.247	66.247
rit. acc. TFR	0	0	76	76
IRES a debito esercizio	87.889	87.889	104.520	104.520
IORAP a debito esercizio	4.546	4.546	4.600	4.600

Gli **altri debiti** al 31/12/2024 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Soci c/conguaglio spese gestione	34.792
Debiti v/personale	8.183
Debiti v/terzi buono sostegno affitti	312
Soci c/cauzione negozi (oltre 12 mesi)	37.277
Soci c/cauzione alloggi (oltre 12 mesi)	1.064.852
Totale	1.145.417

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

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni. Il debito verso l'istituto di credito per € 24.189 - tutto entro 12 mesi - non supera cinque anni ed è un mutuo chirografario senza ipoteca ma garantito da pegni su titoli della cooperativa.

Moratoria mutui

la società non ha mai chiesto moratorie sui mutui.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	24.189	24.189	18.843.858	18.868.047

Operazioni di ristrutturazione del debito

Non sono mai state attuate.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

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

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 ammontano a euro 25.339.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E – Ratei e risconti" ha subito una variazione in aumento di euro 3.031.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei Passivi per oneri differiti (stipendi)	20.468
Ratei passive utenze e vari	655
Risconti passivi vari (Differenziale 110)	4.216
Totale	25.339

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la società **non** si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 2.730.803.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 58.421

La composizione dei ricavi si cui al rigo A1 è la seguente:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2024	Variazione
Canoni alloggi abitativi	1.022.261	1.069.135	+ 46.874
Canoni box pertinenziali	87.774	90.947	+ 3.173
Canoni 2° box	41.454	42.590	+ 1.136
Canoni posti auto	3.908	4.040	+ 132
Canoni cantine	17.612	18.508	+ 896
canoni 2° cantine	0	84	+ 84
Canoni ascensori	34.532	33.499	- 1.033
Canoni pannelli solari	35.214	35.273	+ 59
Affitti commerciali e non soci e altri recuperi	60.263	94.133	+ 33.870
Canone aggiuntivo (recuperi spese)	1.005.878	1.068.378	+ 62.500
Canone speciale (spese pluriennali)	210.176	274.215	+ 64.039
Totale	2.519.073	2.700.913	+ 211.370

Contributi c/impianti - cred. imposta beni strumentali nuovi 4.0 - L. 178/20

Non vi sono stati tali contributi.

Bonus edili in genere e crediti imposta legati all'edilizia.

Nei ricavi non ci sono stati effetti positivi legati ai bonus edilizi in quanto la contabilizzazione degli stessi ha seguito il metodo diretto a riduzione del valore dell'investimento.

Contributi c/impianti - GSE Pannelli solari termici

Nell'esercizio 2024 non è stato percepito questo contributo in quanto non attuato il corrispondente investimento.

Costi della produzione

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

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

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

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

In particolare, la voce B.7 comprende anche gli accantonamenti

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.759.243.

La divisione per macrocategorie con i relativi scostamenti è la seguente:

Descrizione	2023	2024	scostamenti
B6 materie prime e merci	4.109	5.173	+ 1.064
B7 servizi	1.206.503	1.231.778	+ 25.275
B8 beni terzi	6.422	4.465	- 1.957
B9 personale	168.830	178.343	+ 9.513
B10 ammortamenti	217.899	241.871	+ 23.972
B14 Oneri diversi di gestione	65.768	97.612	+ 31.844
totali	1.669.531	1.759.242	+ 89.711

Proventi e oneri finanziari

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

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

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce A. del Conto economico, per € 58.118 vi sono stati i seguenti proventi di natura straordinaria meglio indicati nella tabella che segue;

Voce di ricavo	Importo	Natura
Rimborsi assicurativi	55.750	introito straordinario
sopravv. attiva	2.368	sopravv. straordinaria
Totale	58.118	

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce B/C del Conto economico, l'importo di euro 49.068 legato alle minusvalenze patrimoniali della dismissione dei vetusti ripartitori di calore, sostituiti nel corrente esercizio. Gli stessi sono dettagliati nella tabella che segue:

Voce di costo	Importo	Natura
Minusvalenza patrimoniale	45.486	minus. straordinaria
sopravv. passiva	3.582	sopravv. straordinaria
Totale	49.068	

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

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

Imposte dirette

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

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento;
- le eventuali imposte relative ad esercizi precedenti
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti;
- le eventuali rettifiche ai saldi delle imposte

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

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.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio non vi sono stati gli elementi per la rilevazione della fiscalità differita e/o anticipata.

Lo schema di calcolo delle imposte è il seguente:

CALCOLO IRES 2024			
UTILE CIVILISTICO PRE IMPOSTE		SBILANCIO	€ 818.502,09

		IRAP	-€ 4.600,00
		IMPOSTE ANTICIPATE	
NUOVO UTILE CIVILISTICO			€ 813.902,09
VARIAZIONI IN AUMENTO			
Totale variazioni in aumento per poste indeducibili	€	2.738.395	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:			
Totale variazioni in diminuzione per poste deducibili	€	2.653.278	
DIFFERENZA NETTO DELLE RIPRESE	B	€ 85.520,21	
IRES SU SOMMA ALGEBRICA DELLE VARIAZIONI	C		-
A= utile bilancio ante imp.	€	813.902,09	
B= variazioni in aumento	€	85.520,21	
C= var.in aumento per 10% riserva legale (10% del 30% di A)	€	24.417,06	
D= ires su var.in aumento e quota di riserva	€	26.384,94	
E= A-D utile netto	€	787.517,15	
F= ires su utile netto	€	78.134,60	
G= A-D-F nuovo utile civ.	€	709.382,55	
H=57% di G utile esente	€	404.348,05	
I=3% di G fondi mutualist.	€	21.281,48	
L=G-H-I imp.fiscale	€	283.753,02	
M= variazioni in aumento B+C	€	109.937,27	
N=40% di D+F	€	41.807,42	
O=L+M+N imp.fiscale	€	435.498,10	
P=O*24% ires complessiva	€	104.520,00	
Q=D	€	26.384,94	
R=F	€	78.134,60	
S=Q+R=P (CONTROPROVA)	€	104.520,00	

Schema di calcolo IRAP 2024

VP NON ISTITUZIONALE		-
VP ISTITUZIONALE	€	125.934,60
TOTALE	€	125.934,60
DEDUZIONE CONTRIBUTI		-
DEDUZIONE FORFETARIA		
DEDUZIONE BI < 180.759,81	€	8.000,00
DEDUZIONE RESIDUALE		-
IMPONIBILE	€	117.934,60
IRAP 3,90%	€	4.600,00

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Sulla base del c.d. "principio di derivazione rafforzata" di cui all'art. 83, comma 1, del T.U.I.R., che dà rilevanza fiscale alla rappresentazione contabile dei componenti reddituali e patrimoniali in base al criterio della prevalenza della sostanza sulla forma previsto dai principi contabili nazionali, la società ha applicato alcune disposizioni previste per i soggetti IAS-adopter, meglio individuate dal D.M. 3 agosto 2017 (di seguito D.M.).

In particolare, nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio stanziate in bilancio:

- si sono disapplicate le regole contenute nell'art. 109, commi 1 e 2, del T.U.I.R.; in questo modo l'individuazione della competenza fiscale dei componenti reddituali è stata integralmente affidata alle regole contabili correttamente applicate, inoltre la certezza nell'esistenza e la determinabilità oggettiva dei relativi importi sono stati riscontrati sulla base dei criteri fissati dai principi contabili adottati dall'impresa, fatte salve le disposizioni del D.M. che evitano la deduzione generalizzata di costi ancora incerti o comunque stimati;
- i criteri contabili adottati non hanno generato doppie deduzioni o doppie imposizioni;
- ai fini IRAP, i componenti imputati direttamente a patrimonio netto hanno rilevato alla stregua di quelli iscritti a Conto economico ed aventi medesima natura;
- la deducibilità fiscale degli accantonamenti iscritti in bilancio ai sensi del principio contabile OIC 31, laddove, ancorché classificati in voci ordinarie di costo, sono stati trattati in osservanza del disposto di cui all'art. 107, commi da 1 a 3, del T.U.I.R.;
- il concetto di strumentalità dell'immobile, da cui dipende la deducibilità degli ammortamenti stanziati in bilancio, è rimasto ancorato alle disposizioni dell'art. 43 del T.U.I.R.;

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2024, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2024, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata della tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti ad amministratori e sindaci
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 9)
- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata (art. 2427 c. 1 n. 22-sexies C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497- bis c. 4 C.C.)
- Azioni proprie e di società controllanti possedute, acquistate o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona (art. 2428 c. 3 nn. 3, 4)
- Informazioni relative alle cooperative (artt. 2513, 2528, 2545, 2545-sexies C.C.)
- Informazioni relative a start-up, anche a vocazione sociale, e PMI innovative
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Impiegati	3
Altri dipendenti	2
Totale Dipendenti	5

Rapporti di collaborazione organizzata dal committente

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

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Sindaci
Compensi	14.560

Gli amministratori non percepiscono compensi. La seguente tabella illustra la composizione dei compensi stabiliti per il Collegio Sindacale e la società di revisione nominata ex legge 59/1992 e DI 39/2010

Tipologia di compensi	importi
Revisione legale dei conti società di revisione	4.000
Attività di vigilanza del collegio sindacale	14.560
Altra attività diversa dalla revisione legale della società di revisione	6.159
totale corrispettivi Collegio Sindacale e società di revisione	24.719

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni

La società non ha impegni al di fuori di quanto indicato in bilancio.

Garanzie

Le uniche garanzie presenti relative al pegno di 144.525 sui titoli per il finanziamento bancario concesso con CREVAL sono già stati indicati nella relativa sezione della presente nota integrativa. Non vi sono altre garanzie al di fuori dei dati di bilancio.

Passività potenziali

Non sono rilevabili passività potenziali diverse ed aggiuntive rispetto a quelle già indicate in bilancio nei paragrafi che precedono.

	Importo
di cui reali	144.525

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate. Tutte le operazioni con le parti correlate sono state effettuate a condizioni e regole di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa. Non vi sono stati altresì atti o fatto in grado di influenzare le poste di bilancio.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

La società non ha aderito a nessun bilancio consolidato non essendoci i presupposti.

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

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

Informazioni relative alle cooperative

La Nostra Cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente, come si evidenzia nei requisiti esposti nei paragrafi che seguono.

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Gli amministratori e i sindaci documentano la condizione di prevalenza di cui al precedente articolo nella nota integrativa al bilancio, evidenziando contabilmente i seguenti parametri: a) i ricavi dalle vendite dei beni e dalle prestazioni di servizi verso i soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo [2425](#), primo comma, punto A1 (riepilogo per vari anni);

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
			TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%
ESERCIZIO	2014		1.844.244	100%	1.785.695	97%	58.549	3%

ESERCIZIO	2015		1.909.564	100%	1.845.427	97%	64.137	3%
ESERCIZIO	2016		1.987.737	100%	1.933.542	97%	54.195	3%
ESERCIZIO	2017		2.057.139	100%	2.003.528	97%	53.611	3%
ESERCIZIO	2018		2.379.772	100%	2.318.835	97%	60.937	3%
ESERCIZIO	2019		2.297.833	100%	2.231.982	97%	65.851	3%
ESERCIZIO	2020		2.240.837	100%	2.177.041	97%	63.796	3%
ESERCIZIO	2021		2.340.999	100%	2.280.160	97%	60.838	3%
ESERCIZIO	2022		2.493.170	100%	2.421.781	97%	71.389	3%
ESERCIZIO	2023		2.519.073	100%	2.446.615	97%	72.457	3%
ESERCIZIO	2024		2.730.803	100%	2.644.917	97%	85.885	3%

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Gli amministratori dichiarano che le ammissioni dei soci nel corso del 2024 sono state fatte con deliberazione degli amministratori su domanda dell'interessato. La deliberazione di ammissione è stata comunicata agli interessati e annotata a cura degli amministratori nel libro dei soci. i nuovi soci hanno versato, oltre l'importo della quota o delle azioni, il soprapprezzo eventualmente determinato dall'assemblea in sede di approvazione del bilancio su proposta dagli amministratori

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

Si dichiara che gli amministratori della società, in occasione della approvazione del bilancio di esercizio hanno indicato in calce alla presente nota integrativa dettagliatamente e specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si dichiara inoltre che, nell'esercizio 2024, i requisiti statuari ex art. 2514 sono stati tutti rispettati ed osservati

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La cooperativa non ha attribuito ristorni ai soci, la presente informativa vale ai sensi dell'art. 2545 sexies cc Si dichiara inoltre che, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

1. il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
2. il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai Soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
3. il divieto di distribuire le riserve fra i Soci cooperatori;

L'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della Società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Ricerca e sviluppo

La società non ha effettuato nessuna attività di ricerca e sviluppo.

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

La cooperativa nel corso del 2024 non ha ricevuto aiuti, sovvenzioni o finanziamenti pubblici ad eccezione dei crediti di imposta indicati nella prima parte della presente nota integrativa.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 709.382 , come segue:

- il 3%, pari a euro 21.281 al fondo di mutualità della cooperazione
- il 30% per € 212.815 alla riserva legale
- la restante parte pari ad € 475.285 al fondo di riserva indivisibile ex legge 904.

Di seguito si riportano ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Rivalutazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate nei seguenti prospetti riferite esclusivamente agli immobili. Nessun altro bene è stato rivalutato ad eccezione degli immobili.

RIEPILOGO RIVALUTAZIONI						
Beni materiali	Rivalutazioni di legge				Rivalutazioni volontarie	Totale rivalutazioni
	L. 2/12/1975, n. 576	L. 19/03/1983, n. 72	Legge 27/12/2019, n. 160	Legge 14/08/2020 n. 104		
Fabbricati	243.561	988.062	9.832.396	1.661.709	Nessuna	12.725.728

Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2024

Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione e quello dei soci

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione L. 576/75	243.561
Riserva da rivalutazione L. 72.1983	988.062

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della società ma concorrono a formare il reddito imponibile dei soci.

Riserve	Valore
Riserva da rivalutazione franca di imposta L. 160/2019	8.652.509
Riserva da rivalutazione franca di imposta L. 104/2020	1.661.709
Riserva legale	2.856.809
Riserva straordinaria, legge 904/77 e altre	7.256.312

Riserve incorporate nel capitale sociale

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

Nota integrativa, parte finale

Il Presente bilancio è vero e reale e rispecchia le scritture contabili, esso rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società al 31.12.2024

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Roberto Barani

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Dott. Cesare Meregalli in qualità di professionista incaricato con la presente ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il documento è conforme all'originale depositato presso la società.

In fede

Dott. Cesare Meregalli
