

BILANCIO 2021



COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
Codice Fiscale	01117890150
Numero Rea	MI 402477
P.I.	01117890150
Capitale Sociale Euro	25097.04 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100544

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	3.899	28.618
II - Immobilizzazioni materiali	38.563.719	40.329.170
III - Immobilizzazioni finanziarie	27.669	27.669
Totale immobilizzazioni (B)	38.595.287	40.385.457
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.536.800	2.653.083
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	474.882	67.654
Totale crediti	474.882	67.654
IV - Disponibilità liquide	440.337	700.953
Totale attivo circolante (C)	2.452.019	3.421.690
D) Ratei e risconti	49.295	29.337
Totale attivo	41.096.601	43.836.484
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.097	25.484
III - Riserve di rivalutazione	35.348.809	35.348.809
IV - Riserva legale	74.356	31.465
VI - Altre riserve	70.366 ⁽¹⁾	63.274
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.950.206)	44.217
Totale patrimonio netto	32.568.422	35.513.249
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	18.022	97.028
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.046.227	5.996.720
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.462.745	2.228.210
Totale debiti	8.508.972	8.224.930
E) Ratei e risconti	1.185	1.277
Totale passivo	41.096.601	43.836.484

(1)

Altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	70.365	63.273
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	789.292	751.848
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.116.283)	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.116.283)	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	992.078	989.266
Totale altri ricavi e proventi	992.078	989.266
Totale valore della produzione	665.087	1.741.114
B) Costi della produzione		
7) per servizi	1.418.615	1.096.682
8) per godimento di beni di terzi	9.747	10.340
9) per il personale		
a) salari e stipendi	75.448	70.255
b) oneri sociali	19.790	18.983
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.330	5.811
c) trattamento di fine rapporto	5.330	5.811
Totale costi per il personale	100.568	95.049
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.791.632	114.712
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.719	24.719
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	87.934	89.993
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.678.979	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.286	86.694
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.811.918	201.406
14) oneri diversi di gestione	145.438	141.712
Totale costi della produzione	3.486.286	1.545.189
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.821.199)	195.925
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	-	2.600
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	2.600
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	197	136
Totale proventi diversi dai precedenti	197	136
Totale altri proventi finanziari	197	2.736
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	128.925	132.610
Totale interessi e altri oneri finanziari	128.925	132.610
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(128.728)	(129.874)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.949.927)	66.051
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	8.468	21.834
imposte relative a esercizi precedenti	(8.189)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	279	21.834
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.950.206)	44.217

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (2.950.206), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 112.653, imposte dell'esercizio per Euro 279, accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 20.286, svalutazione dei terreni e degli immobili a destinazione commerciale per Euro 1.678.979, e svalutazione delle rimanenze finali, costituite da terreni, per Euro 1.116.283.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore immobiliare, dove opera in qualità di cooperativa edificatrice a proprietà indivisa, con assegnazione degli immobili sociali ai propri soci a condizioni economiche più vantaggiose rispetto al mercato.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2021 la Cooperativa ha provveduto alla ristrutturazione di 23 appartamenti ed una unità commerciale, rispetto ai 14 interventi eseguiti nell'annualità 2020. Ciò ha comportato l'incremento dei costi per ristrutturazioni da Euro 365 mila del 2020 ad Euro 544 mila nel 2021, di cui Euro 501 mila per gli appartamenti.

Nel mese di dicembre 2021 la Cooperativa ha dato avvio ai lavori di risanamento e riqualificazione energetica di due edifici condominiali, precisamente quelli siti in Bollate, via Meroni 1 e via Buonarroti 8/10. Il costo dell'intervento ammonta a circa 5,5 milioni di Euro, ed il ricorso alle agevolazioni riconosciute dalle normative vigenti (Super-ecobonus 110%, Ecobonus 50%, manutenzione edilizia 90% e 50%, cessione del credito fiscale) consentirà di abbattere l'esborso finanziario effettivo della Cooperativa.

In ultimo, a seguito e sulla base di apposite valutazioni eseguite, gli immobili commerciali ed i terreni di proprietà della Cooperativa, sono stati oggetto di svalutazione nel corso dell'esercizio; nel prosieguo della nota integrativa si procederà ad una trattazione esaustiva

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Principi di redazione

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. In particolare, i criteri individuati per dare attuazione al principio di rilevanza sono { }.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Correzione di errori rilevanti

Non vi sono stati errori rilevanti oggetto di correzione nel presente bilancio.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Gli oneri pluriennali sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianto fotovoltaico	9%
Caldaie a condensazione	9%
Macchine d'ufficio ed elettroniche	20%
Mobili ed arredi	12%

Non sono stati calcolati gli ammortamenti sugli immobili strumentali.

Gli immobili sono stati rivalutati in base alle leggi speciali n.576 del 1975, n. 72 del 1983, n.413 del 1991 e n.2 del 2008.

Nel corso dell'esercizio la società ha proceduto ad adeguare il valore degli immobili commerciali e dei terreni posseduti al valore di mercato, inferiore rispetto al dato di bilancio, sulla base di apposite valutazioni svolte, che hanno evidenziato una perdita di valore da considerarsi durevole, avendo valutato i prezzi di mercato e le condizioni di edificabilità previste dalle attuali convenzioni (PGT).

La società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della Legge 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto-Legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/08/2020.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Come previsto dal principio contabile OIC15, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata, la rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo, avvalendosi della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Debiti

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

Come previsto dal principio contabile OIC19, essendo il bilancio redatto in forma abbreviata, i debiti sono iscritti al loro valore nominale, non applicando quindi il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

La voce "Rimanenze" comprende le immobilizzazioni destinate alla vendita. Il costo di produzione comprende i costi diretti e i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni attuali

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Evoluzione prevedibile della gestione

In relazione alla recente emergenza sanitaria Covid-19, la società ha adottato le opportune misure e protocolli per tutelare la sicurezza e la salute dei dipendenti, senza che ciò abbia influito negativamente sull'operatività della cooperativa. In aderenza alla normativa emergenziale, sono state adottate procedure per regolare l'accesso dei soci e dei terzi agli uffici della Cooperativa.

Dal punto di vista operativo, come già brevemente illustrato, nel corso del 2022 verranno effettuati i lavori di risanamento e riqualificazione energetica degli edifici condominiali siti in Bollate, via Meroni 1 e via Buonarroti 8/10.

Si aggiungeranno, inoltre, i lavori di ristrutturazione delle unità immobiliari che si libereranno nel corso dell'anno, necessari a ripristinare le normali condizioni di funzionalità prima di riassegnarle ai soci; ciò consentirà un incremento dei ricavi dell'esercizio, potendo modificare al rialzo le condizioni economiche di assegnazione, seppur nell'ottica della cooperativa.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	123.595	41.076.346	27.669	41.227.610
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	94.977	747.176		842.153
Valore di bilancio	28.618	40.329.170	27.669	40.385.457
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	1.072	-	1.072
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	390	-	390
Ammortamento dell'esercizio	24.719	87.934		112.653
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	1.678.979	-	1.678.979
Totale variazioni	(24.719)	(1.765.451)	-	(1.790.170)
Valore di fine esercizio				
Costo	123.595	41.077.418	27.669	41.228.682
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	119.696	834.720		954.416
Svalutazioni	-	1.678.979	-	1.678.979
Valore di bilancio	3.899	38.563.719	27.669	38.595.287

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.899	28.618	(24.719)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	94.977	94.977
Valore di bilancio	28.618	28.618
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	24.719	24.719
Totale variazioni	(24.719)	(24.719)

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di fine esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	119.696	119.696
Valore di bilancio	3.899	3.899

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto-Legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/8/2020.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Spostamenti da una ad altra voce

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

Non sono state effettuate riclassificazioni delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state imputate svalutazioni e/o ripristini di valore nel corso dell'esercizio.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
38.563.719	40.329.170	(1.765.451)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	39.971.819	968.666	135.861	41.076.346
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	613.440	133.736	747.176
Valore di bilancio	39.971.819	355.226	2.125	40.329.170
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.072	1.072
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	390	390
Ammortamento dell'esercizio	-	87.180	754	87.934

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	1.678.979	-	-	1.678.979
Totale variazioni	(1.678.979)	(87.180)	708	(1.765.451)
Valore di fine esercizio				
Costo	39.971.819	968.666	136.933	41.077.418
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	700.620	134.100	834.720
Svalutazioni	1.678.979	-	-	1.678.979
Valore di bilancio	38.292.840	268.046	2.833	38.563.719

In riferimento agli immobili di proprietà, la situazione al 31.12.2021, si precisa che non vi sono state variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto-Legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/8/2020.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Si premette che, con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 3-bis, previa apposita valutazione del relativo valore di mercato, eseguita sia internamente che avvalendosi della consulenza di un perito appositamente incaricato, alcune unità immobiliari di proprietà della Cooperativa sono state oggetto di svalutazione, ed in particolare il terreno denominato "Cascina del Sole" e alcune unità commerciali, al fine di adeguare il valore di bilancio al valore di mercato. La valutazione è stata effettuata anche nell'ottica di una possibile commercializzazione delle unità immobiliari.

Si riporta di seguito il dettaglio delle proprietà immobiliari.

Immobili di proprietà	Importo al 31/12/2020	Incrementi da capitalizzazioni	Decrementi da cessioni	Decrementi da svalutazioni	Importo al 31/12/2021
Via Magenta, 33	8.882.233			- 62.637	8.819.596
Via San Sebastiano, 1	4.612.547				4.612.547
Via Buonarroti, 8	1.850.325				1.850.325
Via Buonarroti, 10	3.578.218				3.578.218
Via Meroni, 1/7	4.575.879			- 377.035	4.198.844
Via 5 Giornate	5.685.302				5.685.302
Via Risorgimento 2A-4B	3.617.723				3.617.723
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.811.896			- 110.448	2.701.448
Via Papa Giovanni XXIII	1.768.693			- 348.281	1.420.412
Via Leone XIII, 9	285.624				285.624
Via L. da Vinci - commerciali	293.700			- 20.899	272.801
Cascina del Sole	2.009.680			- 759.680	1.250.000
Totale	39.971.820	-	-	- 1.678.980	38.292.840

Si riporta di seguito il valore dei terreni sui quali insistono gli immobili sociali, ai sensi del principio contabile OIC 16.

Immobili di proprietà	Importo al 31/12/20221	Di cui Terreno	Di cui Fabbriato	Importo complessivo
Via Magenta, 33	8.819.596	483.856	8.335.740	8.819.596
Via San Sebastiano, 1	4.612.547	248.183	4.364.364	4.612.547
Via Buonarroti, 8	1.850.325	227.851	1.622.474	1.850.325
Via Buonarroti, 10	3.578.218	333.958	3.244.260	3.578.218
Via Meroni, 1/7	4.198.844	555.108	3.643.736	4.198.844
Via 5 Giornate	5.685.302	345.144	5.340.158	5.685.302
Via Risorgimento 2A-4B	3.617.723	240.839	3.376.884	3.617.723

Immobili di proprietà	Importo al 31/12/20221	Di cui Terreno	Di cui Fabbricato	Importo complessivo
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.701.448	115.104	2.586.344	2.701.448
Via Papa Giovanni XXIII	1.420.412	256.015	1.164.397	1.420.412
Via Leone XIII, 9	285.624	(*)	285.624	285.624
Via L. da Vinci - commerciali	272.801	(*)	272.801	272.801
Cascina del Sole	1.250.000	2.009.680	- 759.680	1.250.000
Totale	38.292.840	4.815.738	33.477.102	38.292.840

(*) Il valore del terreno è irrisorio o non quantificabile in quanto relativo ad appartamenti situati in condomini non di proprietà.

In merito agli altri beni materiali si fa riferimento alla tabella che segue:

	Valoreal 01.01.21	Incr. (Decr)	Valoreal 31.12.21	F.do Amm. Iniziale	Amm.to dell'eserc.	Rettif. Dell'eserc.	F.do Ammto al 31.12.21	Residuo da ammort.
Mobili e arredi	105.903	182	106.085	105.655	98		105.753	331
Macchine d'ufficio ed elettroniche	29.959	890	30.849	28.082	656	390	28.348	2.501
Impianto fotovoltaico	310.000	-	310.000	279.000	27.900		306.900	3.100
Caldaia via Magenta	183.209	-	183.209	123.666	16.489		140.155	43.055
Caldaia via Meroni / Buonarroti	202.375	-	202.375	100.176	18.214		118.389	83.987
Caldaia V Giornate	273.082	-	273.082	110.598	24.577		135.175	137.907
Totale 2021	1.104.527	1.072	1.105.599	747.177	87.934	390	834.722	270.881

La voce "Impianti", esposta sopra al valore netto contabile di Euro 3.100, si riferisce ai quattro impianti fotovoltaici relativi agli immobili di Via Risorgimento 2/4 e di via V Giornate 14 A/B.

La voce "Caldaia Magenta" si riferisce alla installazione della caldaia, effettuata nel 2013, nello stabile di via Magenta 33. Nel corso del 2015 e 2016 sono inoltre state installate le caldaie degli stabili di via Meroni 1, via Buonarroti 8-10, via V Giornate 4/b e San Sebastiano1.

Come già accennato in apertura della nota integrativa, la Cooperativa ha dato avvio ai lavori di risanamento e riqualificazione degli edifici condominiali di Bollate – Via Meroni 1 e Via Buonarroti 8/10, godendo delle agevolazioni fiscali riconosciute dalla normativa vigente. L'importo stimato dei lavori ammonta ad Euro 5,5 milioni circa, ed il pagamento avverrà mediante cessione del credito di imposta derivante dall'utilizzo del beneficio fiscale a Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, con la quale la Cooperativa ha stipulato apposito contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente a scadenza determinata con garanzia ipotecaria di primo grado su parte degli immobili di proprietà della stessa.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 la società non ha richiesto contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
27.669	27.669	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	7.230	7.230
Valore di bilancio	7.230	7.230
Valore di fine esercizio		
Costo	7.230	7.230
Valore di bilancio	7.230	7.230

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società; non vi sono stati cambiamenti di destinazione nel corso dell'esercizio.

Trattasi delle partecipazioni nella Banca BCC di Carate Brianza, per Euro 6.507, e nella società UnioncoopServizi Srl, per Euro 723.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	20.439	20.439	20.439
Totale crediti immobilizzati	20.439	20.439	20.439

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2020	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2021
Imprese controllate							
Imprese collegate							
Imprese controllanti							
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Altri	20.439						20.439
Arrotondamento							
Totale	20.439						20.439

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	20.439	20.439
Totale	20.439	20.439

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.536.800	2.653.083	(1.116.283)

La voce comprende il valore del terreno edificabile e delle unità immobiliari siti in Bollate - via Magenta destinati alla vendita. La variazione intervenuta nell'esercizio è relativa alla svalutazione effettuata per adeguare il valore di bilancio al valore di mercato, a seguito di apposita stima eseguita nell'inverno 2021, avendo ritenuto durevole la perdita di valore conseguente alla valutazione effettuata.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.653.083	(1.116.283)	1.536.800
Totale rimanenze	2.653.083	(1.116.283)	1.536.800

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
474.882	67.654	407.228

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	45.946	(3.155)	42.791	42.791
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.423	53.893	74.316	74.316
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.285	356.490	357.775	357.775
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	67.654	407.228	474.882	474.882

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti.

La voce "Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante" rappresenta quanto dovuto dai soci assegnatari alla Cooperativa per canoni di godimento e dagli inquilini per gli affitti e per rimborsi spese.

I crediti tributari si riferiscono al credito IVA per Euro 57.993, al credito residuo per acconti IRES per Euro 10.063 al netto dell'imposta di competenza dell'esercizio di Euro 499 ed incluso il credito riveniente dalle ritenute subite sugli interessi bancari, ed al credito residuo per acconti IRAP al netto dell'imposta di competenza dell'esercizio di Euro 7.970.

I crediti sono, quindi, valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti verso altri, al 31/12/2021, pari a Euro 357.775, sono in prevalenza costituiti da crediti verso fornitori per anticipi contrattuali erogati a fronte dei lavori di ristrutturazione da effettuare.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	42.791	42.791
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	74.316	74.316
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	357.775	357.775
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	474.882	474.882

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020	139.071	929	140.000
Utilizzo nell'esercizio	30.286		30.286
Accantonamento esercizio	20.286		20.286
Saldo al 31/12/2021	129.071	929	130.000

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
440.337	700.953	(260.616)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	685.086	(251.134)	433.952
Denaro e altri valori in cassa	15.867	(9.482)	6.385
Totale disponibilità liquide	700.953	(260.616)	440.337

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
49.295	29.337	19.958

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

L'importo si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2022 pagate nel 2021, ai costi relativi alla sostituzione degli infissi dell'immobile di Via Garibaldi 1, sostenuti nel 2009 e 2010, che vengono imputati a conto economico in proporzione a quanto addebitato ai Soci, nonché ai costi relativi all'apertura di credito in conto corrente asservita ai lavori di ristrutturazione aventi competenza futura.

In proposito, si evidenzia che la quota ultraquinquennale di tali costi ammonta ad Euro 9.451

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	29.337	19.958	49.295
Totale ratei e risconti attivi	29.337	19.958	49.295

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
32.568.422	35.513.249	(2.944.827)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	25.484	594	981		25.097
Riserve di rivalutazione	35.348.809	-	-		35.348.809
Riserva legale	31.465	42.891	-		74.356
Altre riserve					
Varie altre riserve	63.274	7.092	-		70.366
Totale altre riserve	63.274	7.092	-		70.366
Utile (perdita) dell'esercizio	44.217	-	44.217	(2.950.206)	(2.950.206)
Totale patrimonio netto	35.513.249	50.577	45.198	(2.950.206)	32.568.422

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva indivisibile Legge n. 904/77	70.365
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	70.366

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	25.097	versamenti dei soci	B
Riserve di rivalutazione	35.348.809	riserva di rivalutazione	A,B
Riserva legale	74.356	utili accantonati	A,B
Altre riserve			
Varie altre riserve	70.366		A, B, D
Totale altre riserve	70.366		
Totale	35.518.628		

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

Si evidenzia che tutte le riserve sociali sono da considerarsi indivisibili ai sensi dell'articolo 12 della L. 904/1977, e quindi non è possibile distribuirle tra i soci.

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	26.027	31.465	35.718.348	(311.725)	35.464.115
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni				(44.217)	(44.217)
Altre variazioni					
- Incrementi	387		5.461	44.217	50.065
- Decrementi	930		311.726	(311.725)	931
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				44.217	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	25.484	31.465	35.412.083	44.217	35.513.249
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi	594	42.891	7.092		50.577
- Decrementi	981			44.217	45.198
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(2.950.206)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	25.097	74.356	35.419.175	(2.950.206)	32.568.422

Il capitale sociale ha subito un decremento di complessivi Euro 387, quale differenza tra il rimborso di 38 quote associative (per complessivi Euro 981) e della sottoscrizione di 23 quote (per complessivi Euro 594).

Ai sensi dell'art. 2528 del Codice civile si segnala che le ragioni delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione con riguardo all'ammissione di nuovi soci sono state prese in base all'adesione dell'aspirante socio ai principi e alle motivazioni della cooperativa nello svolgimento dell'attività sociale.

La riserva legale è stata incrementata mediante accantonamento di quota parte dell'utile di esercizio 2020 come da delibera dell'assemblea dei soci.

La voce "altre riserve", esposta per complessivi Euro 35.419.175, è composta:

- dalla riserva di rivalutazione di Euro 35.348.809, invariata rispetto all'esercizio precedente;
- dalla riserva di arrotondamento di Euro 1;
- dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 70.365, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2021:

Riserva indivisibile L. 904/77	Importo
Saldo iniziale	63.273
Ammissione n. 21 soci	6.808
libretto 2016 non ritirato	284
Saldo finale	70.365

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
18.022	97.028	(79.006)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	97.028
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.180
Utilizzo nell'esercizio	81.186
Totale variazioni	(79.006)
Valore di fine esercizio	18.022

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Si segnala che l'utilizzo del fondo nell'esercizio è dovuta alla liquidazione del TFR di uno storico dipendente della Cooperativa, purtroppo deceduto nel mese di giugno 2021, che verrà corrisposto agli eredi nel corso del 2022.

Debiti

Debiti, ratei e risconti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
8.508.972	8.224.930	284.042

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	5.550.045	(385.596)	5.164.449	5.164.449	-	-
Debiti verso banche	2.072.066	245.172	2.317.238	153.765	2.163.473	1.508.663
Acconti	1.399	709	2.108	2.108	-	-
Debiti verso fornitori	231.700	124.706	356.406	356.406	-	-
Debiti tributari	36.371	(11.110)	25.261	25.261	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.965	(2.254)	3.711	3.711	-	-
Altri debiti	327.384	312.415	639.799	340.527	299.272	-
Totale debiti	8.224.930	284.042	8.508.972	6.046.227	2.462.745	1.508.663

I debiti più rilevanti al 31/12/2021 sono costituiti dai debiti verso soci, che rappresentano gli importi versati dagli stessi a titolo di finanziamento oneroso.

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" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, dalle Banche 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 riconosce 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 disposizioni introdotte negli ultimi anni 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 disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci prioritariamente per il raggiungimento degli scopi sociali e 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. Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 5.164.449, quindi inferiore al limite indicato di Euro 106.539.747, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I prestiti sociali non possono essere a vista

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.

L'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia:

Indice di struttura finanziaria	=	Patrimonio netto + debiti a medio lungo termine
		Attivo immobilizzato

E quindi:

Patrimonio netto	32.568.422
Debiti a medio / lungo termine	2.462.745
Totale	35.031.167
Attivo immobilizzato	38.595.287
Indice di struttura finanziaria	0,91

La Banca d'Italia chiarisce che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Nonostante l'indice della nostra Cooperativa sia (di poco) inferiore ad 1, non si ravvisano motivi per ritenere che la società non sia in equilibrio finanziario, dal momento che i debiti verso i soci per finanziamenti, iscritti per legge tra i debiti a breve, sono in sostanza (considerata la sostanziale invarianza del loro ammontare nel corso degli anni) da ritenere a lungo.

I debiti verso banche, che nell'esercizio 2021 subiscono un incremento di complessivi Euro 245.172, sono relativi:

- quanto ad euro 1.922.097, al residuo mutuo ipotecario su immobili sociali di originari Euro 2.500.000, stipulato nel 2017 con Credito Fondiario della Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, finalizzato in parte all'estinzione di due mutui accessi in anni precedenti e in parte ad accantonamento di liquidità;
- quanto ad Euro 395.138, al contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente a scadenza determinata con garanzia ipotecaria su immobili sociali acceso nel mese di dicembre 2021 con Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, dell'importo massimo di Euro 3 milioni e concesso fino al 30 settembre 2031, destinato a sostenere le opere di ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare della Cooperativa, iniziativa già illustrata in altra sezione della Nota Integrativa;
- quanto ad Euro 3, ad interessi passivi di conto corrente.

Il debito verso banche è iscritto al valore nominale in quanto gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono significativi.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di servizi non ancora effettuate.

La voce "Debiti verso fornitori", che subisce un incremento di Euro 124.705, include fatture da ricevere per Euro 137.439 e si riferisce interamente a fornitori situati in Italia.

I debiti tributari si riferiscono prevalentemente a quanto dovuto all'Erario per ritenute IRPEF da versare su interessi corrisposti ai soci (Euro 18.752), a ritenute IRPEF su compensi a lavoratori dipendenti (Euro 1.675) ed autonomi (Euro 4.445).

La voce "Altri debiti" accoglie il debito verso gli eredi del dipendente deceduto nel 2021 per TFR e competenze residue, il debito verso soci relativo ai depositi effettuati per gli immobili concessi in godimento nonché il debito verso soci fuorusciti per quote di capitale e finanziamento da restituire.

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

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	1.508.663	2.317.235	2.317.235	6.191.737	8.508.972

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	5.164.449	5.164.449
Debiti verso banche	2.317.235	2.317.235	3	2.317.238
Acconti	-	-	2.108	2.108
Debiti verso fornitori	-	-	356.406	356.406
Debiti tributari	-	-	25.261	25.261
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	3.711	3.711
Altri debiti	-	-	639.799	639.799
Totale debiti	2.317.235	2.317.235	6.191.737	8.508.972

Si evidenzia che il mutuo ipotecario acceso nel 2017 presenta una esposizione debitoria oltre i 5 anni per l'importo di Euro 1.113.525.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.185	1.277	(92)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.277	(92)	1.185

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti passivi	1.277	(92)	1.185

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
665.087	1.741.114	(1.076.027)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	789.292	751.848	37.444
Variazioni rimanenze prodotti	(1.116.283)		(1.116.283)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	992.078	989.266	2.812
Totale	665.087	1.741.114	(1.076.027)

Gli altri ricavi e proventi sono costituiti in larga parte da rimborsi dai soci, ed in minima parte da sopravvenienze attive. Ai sensi dell'art. 2513 c.c., in tema di mutualità prevalente, si evidenzia che, sulla base delle scritture contabili, la cooperativa è a mutualità prevalente, in quanto svolge la propria attività prevalentemente in favore dei soci. Come di seguito rappresentato, infatti, i ricavi derivanti da cessioni e prestazioni rese nei confronti di soci risulta superiore al 50% dei ricavi derivanti da operazioni effettuate con soggetti non soci:

Ricavi al	31.12.2021	
Canoni di godimento in favore di Soci	615.613	78%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	173.679	22%
Totale	789.292	

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	789.292
Totale	789.292

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	789.292
Totale	789.292

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.486.286	1.545.189	1.941.097

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci			
Servizi	1.418.615	1.096.682	321.933
Godimento di beni di terzi	9.747	10.340	(593)
Salari e stipendi	75.448	70.255	5.193
Oneri sociali	19.790	18.983	807
Trattamento di fine rapporto	5.330	5.811	(481)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	24.719	24.719	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	87.934	89.993	(2.059)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.678.979		1.678.979
Svalutazioni crediti attivo circolante	20.286	86.694	(66.408)
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	145.438	141.712	3.726
Totale	3.486.286	1.545.189	1.941.097

Costi per servizi

Per quanto riguarda i costi per servizi, si evidenzia che l'incremento registrato nel 2021 rispetto al 2020 è in larga parte ascrivibile al maggior numero di unità immobiliari ristrutturate nel costo dell'esercizio, come già accennato in apertura della nota integrativa. Si aggiunge inoltre che già nel mese di dicembre si è registrato un aumento sensibile dei costi per combustibili, di circa Euro 60.000 rispetto all'esercizio 2020.

Costi per il personale

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

Oneri diversi di gestione

Relativamente agli oneri diversi di gestione, tra cui l'IMU sugli immobili sociali che ammonta ad Euro 68 mila circa, il dato 2021 è sostanzialmente in linea con il dato 2020.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(128.728)	(129.874)	1.146

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		2.600	(2.600)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	197	136	61
(Interessi e altri oneri finanziari)	(128.925)	(132.610)	3.685
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(128.728)	(129.874)	1.146

Gli oneri finanziari sono costituiti:

- quanto ad Euro 76.073, da interessi verso i soci relativi ai depositi fruttiferi dagli stessi effettuati;
- quanto ad Euro 49.996, da interessi verso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza relativamente al mutuo ipotecario in essere;
- quanto ad Euro 60, da interessi relativi al contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in conto corrente a scadenza determinata con garanzia ipotecaria su immobili sociali acceso nel mese di dicembre 2021 con Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza;
- quanto ad Euro 2.793 ad interessi passivi e commissioni di istruttoria veloce verso Banche;
- quanto ad Euro 3, ad interessi passivi vari.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					197	197
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi						
Arrotondamento						
Totale					197	197

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Non vi sono ricavi di entità o incidenza eccezionali.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Non vi sono elementi di costo di entità o incidenza eccezionali.

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
279	21.834	(21.555)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	8.468	21.834	(13.366)
IRES	499	10.511	(10.012)
IRAP	7.969	11.323	(3.354)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti	(8.189)		(8.189)
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	279	21.834	(21.555)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio; è stata inoltre iscritta una rettifica alle imposte dell'esercizio precedente, rideterminate in diminuzione di euro 8.189 in sede di ultimazione ed invio telematico dei modelli Unico SC ed Irap relativi all'esercizio 2020. Trattasi di errore non rilevante, e come tale riclassificato a conto economico.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	2	2	
Operai			
Altri			
Totale	2	2	

Come già illustrato precedentemente, nel mese di giugno 2021 è deceduto uno storico collaboratore della Cooperativa. Nel mese di dicembre è stato assunto, in sostituzione, un nuovo collaboratore.

	Numero medio
Impiegati	2
Totale Dipendenti	2

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

Si riporta di seguito il dettaglio del compenso erogato ai Sindaci. Si precisa che non è stato corrisposto né deliberato alcun compenso all'organo amministrativo.

	Sindaci
Compensi	16.744

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.000

E' inoltre stato corrisposto il compenso alla società che ha certificato il bilancio ex l. 59/92, per Euro 6.350.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono impegni, garanzie e/o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni e/o finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha realizzato operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha posseduto né acquistato o alienato nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, neanche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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

La società non ha ricevuto contributi pubblici nel corso dell'esercizio né in quelli precedenti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di coprire integralmente la perdita di esercizio mediante parziale utilizzo della riserva di rivalutazione.

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

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione, Emanuele Castelnovo

