

COOPERATIVA EDIFICATRICE SAN MARTINO

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	20021 BOLLATE (MI) VIA ENRICO MERONI, 7
Codice Fiscale	01117890150
Numero Rea	MI 402477
P.I.	01117890150
Capitale Sociale Euro	24709.74 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A100544

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	39.810.674	40.299.024
III - Immobilizzazioni finanziarie	24.878	19.522
Totale immobilizzazioni (B)	39.835.552	40.318.546
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.074.260	2.104.419
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.856	187.135
Totale crediti	220.856	187.135
IV - Disponibilità liquide	213.428	158.610
Totale attivo circolante (C)	2.508.544	2.450.164
D) Ratei e risconti	42.461	43.852
Totale attivo	42.386.557	42.812.562
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	24.710	24.890
III - Riserve di rivalutazione	32.136.479	32.136.479
IV - Riserva legale	74.941	74.356
VI - Altre riserve	92.900 ⁽¹⁾	86.928
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	90.108	1.950
Totale patrimonio netto	32.419.138	32.324.603
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	24.265	22.289
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.304.385	6.359.057
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.636.880	4.104.017
Totale debiti	9.941.265	10.463.074
E) Ratei e risconti	1.889	2.596
Totale passivo	42.386.557	42.812.562

(1)

Altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
9) Riserva indivisibile Legge n.904/77	92.899	86.925
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		3

Conto economico

31-12-2024 31-12-2023

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	869.599	848.350
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(30.159)	9.239
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(20.920)	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(9.239)	9.239
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	294.451	265.565
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.520.947	1.418.775
Totale altri ricavi e proventi	1.520.947	1.418.775
Totale valore della produzione	2.654.838	2.541.929
B) Costi della produzione		
7) per servizi	1.709.614	1.582.551
8) per godimento di beni di terzi	4.293	8.841
9) per il personale		
a) salari e stipendi	123.188	120.334
b) oneri sociali	35.836	34.757
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	8.764	8.434
c) trattamento di fine rapporto	8.764	8.434
Totale costi per il personale	167.788	163.525
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	53.729	60.189
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	53.729	60.189
Totale ammortamenti e svalutazioni	53.729	60.189
14) oneri diversi di gestione	132.771	228.615
Totale costi della produzione	2.068.195	2.043.721
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	586.643	498.208
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	325	-
Totale proventi da partecipazioni	325	-
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	14	360
Totale proventi diversi dai precedenti	14	360
Totale altri proventi finanziari	14	360
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	482.636	442.315
Totale interessi e altri oneri finanziari	482.636	442.315
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(482.297)	(441.955)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	104.346	56.253
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.238	54.303
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.238	54.303
21) Utile (perdita) dell'esercizio	90.108	1.950

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 90.108, dopo aver speso interventi di ristrutturazione di appartamenti per Euro 377.455, aver stanziato ammortamenti per Euro 53.729, imputato imposte dell'esercizio per Euro 14.238 e speso interessi passivi per Euro 482.636. L'esercizio 2023 si era chiuso con un utile netto di Euro 1.950, dopo aver speso interventi di ristrutturazione di appartamenti per Euro 496.592, aver stanziato ammortamenti per Euro 60.189, imputato imposte dell'esercizio per Euro 54.303 e speso interessi passivi per Euro 441.955.

Attività svolte

La Vostra Società 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

L'esercizio 2024, al pari degli scorsi esercizi, si è contraddistinto per la molteplicità degli accadimenti.

Nel corso dell'anno si sono affievoliti gli effetti negativi derivanti dalla situazione geopolitica mondiale, sia quelli derivanti dall'aggressione dell'Ucraina da parte della Russia, che ha portato molti Paesi ad applicare sanzioni internazionali e all'embargo commerciale per sanzionare l'aggressione, sia quelli conseguenti al conflitto in medio oriente, iniziato come conseguenza dell'attacco di Hamas del 7 ottobre 2023 nei confronti dello Stato di Israele, e che ha portato ad una grande instabilità anche per gli altri Paesi mediorientali che si affacciano sul Mar Rosso.

Negli scorsi esercizi le sanzioni e gli embarghi internazionali adottati in risposta all'aggressione russa all'Ucraina comportarono un aumento generalizzato dei prezzi di moltissimi prodotti, tra cui il gas ed il petrolio, il cui costo di approvvigionamento di fatto raddoppiò. Le ultime stagioni invernali con climi particolarmente miti, nonché un andamento discendente del prezzo di mercato dall'autunno 2023, hanno consentito alla Cooperativa di contenere l'incremento del costo di acquisto di combustibili, che comunque è aumentato dai circa 212 mila Euro del 2021 ai 397 mila del 2022, per poi diminuire nel 2023, attestandosi comunque appena sopra Euro 300 mila.

Per quanto riguarda l'andamento dell'esercizio, il costo complessivo dell'acquisto di combustibili rimane stabile rispetto all'anno precedente, attestandosi a circa Euro 300 mila, con un incremento però del costo registrato nel 4° trimestre rispetto ai costi registrati negli altri trimestri dell'anno; per i primi mesi del 2025 si attendono prezzi mediamente superiori all'analogo periodo 2024.

Nel corso degli anni precedenti la Banca Centrale Europea, al pari delle principali Banche Centrali mondiali, al fine di contenere l'aumento dei prezzi e quindi "raffreddare" il tasso di inflazione, aveva attuato delle politiche monetarie restrittive, consistenti principalmente nell'aumento del costo del denaro, per ridurne la circolazione. Ciò aveva comportato l'incremento notevole del tasso di interesse variabile in vigore sui finanziamenti (generalmente, Euribor a 3 mesi/360), rimasto in passato a lungo negativo, che a fine 2023 era di poco inferiore al 4%. La Banca Centrale Europea, seguendo i dati che indicavano un "raffreddamento" dei prezzi, ha deciso di allentare la stretta finanziaria dalla seconda metà dell'anno attraverso il taglio dei tassi; l'Euribor a 3 mesi/360 è diminuito, attestandosi al 2,7% a fine dicembre 2024, per poi diminuire ulteriormente nei mesi di gennaio e febbraio 2025, sino al 2,5% circa.

La stretta finanziaria ha portato come effetto positivo alla discesa del tasso di inflazione, che al mese di dicembre 2024 registrava un aumento dello 1,3% rispetto al dicembre 2023, con un aumento medio nell'anno dei prezzi del 1,0% rispetto al 5,7% del 2023.

A seguito dell'aumento dei tassi di interesse nel 2023 la Cooperativa aveva di fatto visto raddoppiare il costo per interessi passivi sui finanziamenti contratti. Le nuove decisioni nel campo della politica monetaria hanno consentito una diminuzione generalizzata ma lieve dei tassi di interesse, garantendo alla Cooperativa una diminuzione degli interessi passivi imputati a conto economico in relazione al più vecchio mutuo ipotecario; in ogni caso, i tassi di interesse rimangono ben più elevati rispetto all'esercizio 2022 ed a quelli precedenti.

Nel corso dell'anno si sono conclusi numerosi interventi edilizi a vantaggio dei soci della Cooperativa:

- sono terminati i lavori riguardanti il Super-ecobonus 110%” e il bonus facciate, ed inoltre sono stati venduti e incassati i relativi crediti fiscali residui nel 2024;
- sono terminati i lavori di debutanizzazione dei palazzi delle vie Magenta, San Sebastiano, 5 Giornate e Risorgimento, con la rimozione delle linee di gas preesistenti, inclusi impianti ed installazioni interne, l'adeguamento degli impianti elettrici, la fornitura dei nuovi impianti (scaldabagni elettrici, piani cottura a induzione) e le opere murarie necessarie al completamento;
- sono infine terminati i lavori “bonus casa”, con credito fiscale pari al 50% dei costi sostenuti che verrà ceduto nei primi mesi del 2025, al completamento della documentazione necessaria per il visto di conformità e la presentazione della pratica all'Agenzia delle Entrate.

Sono proseguiti i lavori di abbattimento delle barriere architettoniche del fabbricato di via San Sebastiano, consistenti nell'installazione di quattro ascensori e di un montascale. Si prevede la definitiva conclusione dei lavori entro i primi mesi del 2025, avendo ottenuto il collaudo degli impianti a fine 2024.

Tra la fine del 2023 ed il 2024 è stato ristrutturato un immobile strumentale sito in via Leonardo da Vinci, precedentemente appartenuto alla Cooperativa e ceduto nel 2023 ad una società del Comune di Bollate; l'immobile è oggi la nuova farmacia comunale.

Infine, nel mese di dicembre è stato ceduto un immobile abitativo sito in via Papa Giovanni XXIII, ad un prezzo in linea con le valutazioni di mercato, conseguendo una plusvalenza.

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.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro", prevista tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.C., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro) e, in base al disposto dell'art. 2427 bis del C.C., fornisce le indicazioni richieste dal primo comma dell'articolo 2427, numeri 1), 2), 6) (per quest'ultimo, limitatamente ai soli debiti senza indicazione della ripartizione geografica), 8), 9), 13), 15) (per quest'ultimo, anche omettendo la ripartizione per categoria), 16), 22-bis), 22-ter), (per quest'ultimo, anche omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici), 22-quater), 22-sexies) (per quest'ultimo, anche omettendo l'indicazione del luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato), nonché dal primo comma dell'articolo 2427-bis, numero 1).

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

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE e, di conseguenza, sono stati modificati profondamente i principi contabili nazionali OIC.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16/31 (obblighi di smantellamento e ripristino), 25 (secondo pilastro OCSE), 12/15/19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di “Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati”.

Per i bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2024, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

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

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

Nello stato patrimoniale e nel conto economico i dati di bilancio sono stati indicati separatamente in relazione all'attività svolta con i soci, distinguendo eventualmente le diverse gestioni mutualistiche ai sensi dell'articolo 2545-sexies del codice civile.

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

Oltre alle modifiche ai principi contabili sopra menzionate, il bilancio dell'esercizio in corso recepisce, laddove pertinenti, le modifiche introdotte lo scorso anno con il documento "Emendamenti ai principi contabili nazionali – Specificità delle società cooperative" approvato il 9/6/2022 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) per dettare alcune regole contabili specifiche per il mondo delle cooperative in tema di:

- 1) natura degli strumenti finanziari disciplinati dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59 (azioni di socio sovventore e azioni di partecipazione cooperativa);
- 2) svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali (impairment test);
- 3) informativa richiesta nel bilancio per le società cooperative;
- 4) ristorni.

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.

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha operato modifiche nell'applicazione dei principi contabili.

Correzione di errori rilevanti

Non si segnalano errori rilevanti corretti in bilancio.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non sono sorte, nell'esercizio, problematiche di comparabilità e di adattamento a bilancio.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Si premette che la società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative agli esercizi dal 2020 al 2023, prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato in ultimo dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, che ha ulteriormente esteso tale facoltà all'esercizio in corso al 31 dicembre 2023.

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 esposti in fattura.

Per effetto dell'emendamento all'OIC 16 del marzo 2024, deve essere incluso nel valore di iscrizione del bene anche il costo di smantellamento e rimozione del cespite e/o ripristino del sito se e nel momento in cui è assunta l'obbligazione a smantellare il cespite e/o ripristinare il sito in cui il cespite è ubicato, in contropartita ad un fondo rischi e oneri.

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 compensazione	9%
Macchine d'ufficio ed elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%

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

Non sono stati calcolati ammortamenti sugli immobili strumentali.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi speciali n. 576 del 1975, n.72 del 1983, n.413 del 1991 e n.2 del 2008. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2021 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).

Le eventuali immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

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.

Gli eventuali crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui siano stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Debiti

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

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e 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.

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 e nel luogo attuale.

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al criterio della commessa completata o del contratto completato: i ricavi ed il margine di commessa vengono riconosciuti solo quando il contratto è completato, ossia quando le opere sono ultimate e consegnate.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita, che sono valutate al presumibile valore di realizzo.

Partecipazioni

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondo TFR

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

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

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

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle eventuali imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del codice civile.

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

Si fa presente che, a decorrere dall'esercizio 2024, si rendono applicabili il nuovo OIC 34 e gli emendamenti ai principi contabili approvati nel marzo 2024.

Ai sensi del nuovo OIC 34, laddove necessario è stata data attuazione ai nuovi criteri di identificazione e valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione ed il principio sottostante della segmentazione del contratto.

A tal fine sono state utilizzate specifiche tecniche contabili che permettono di suddividere il prezzo di vendita complessivo nelle unità elementari di contabilizzazione all'uopo definite.

Non sono state trattate come unità elementari di contabilizzazione le seguenti tipologie di operazioni:

- a) cessione di beni e servizi integrati o interdipendenti tra loro;
- b) prestazioni previste dal contratto che non rientrano nelle attività caratteristiche della società (es, concorsi con premi in beni non oggetto dell'attività della società);
- c) prestazioni previste dal contratto di vendita effettuate nello stesso esercizio.

Avendo redatto il bilancio in forma abbreviata, la società ha optato per la non separazione delle singole unità elementari di contabilizzazione in presenza di contratti non particolarmente complessi per i quali la separazione produce effetti irrilevanti.

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Non vi sono garanzie o passività potenziali.

Mutualità prevalente

La cooperativa è una cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile, al n. A100544, Sezione ordinaria, Categoria società cooperativa.

In effetti, la cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci.

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

Nel corso del 2025 proseguiranno e termineranno i lavori di installazione degli ascensori.

La Cooperativa proseguirà nella ristrutturazione di appartamenti che si libereranno nel corso dell'anno, al fine di assegnarli ai soci richiedenti in condizioni adeguate.

È infine prevista la cessione ad una cooperativa di costruzione partecipata dalla Vostra società di un terreno edificabile, attualmente contabilizzato tra le rimanenze; sono in corso di definizione gli ultimi aspetti della compravendita, per la quale è stato stipulato un apposito preliminare di vendita nel mese di dicembre 2024.

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	42.873.545	19.522	43.016.662
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	958.179		1.081.774
Svalutazioni	-	1.616.342	-	1.616.342
Valore di bilancio	-	40.299.024	19.522	40.318.546
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	407	5.760	6.167
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	954.719	-	954.719
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	97.848	404	98.252
Ammortamento dell'esercizio	-	53.729		53.729
Totale variazioni	-	(488.350)	5.356	(482.994)
Valore di fine esercizio				
Costo	123.595	42.438.924	24.878	42.587.397
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	1.011.907		1.135.502
Svalutazioni	-	1.616.342	-	1.616.342
Valore di bilancio	-	39.810.674	24.878	39.835.552

Immobilizzazioni immateriali

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)	123.595	123.595
Valore di fine esercizio		
Costo	123.595	123.595
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.595	123.595

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 31/12/2024 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
39.810.674	40.299.024	(488.350)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	39.100.454	968.665	137.516	2.666.910	42.873.545
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	822.280	135.899	-	958.179
Svalutazioni	1.616.342	-	-	-	1.616.342
Valore di bilancio	37.484.112	146.385	1.617	2.666.910	40.299.024
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	407	-	407
Riclassifiche (del valore di bilancio)	954.719	-	-	-	954.719
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	97.848	-	-	-	97.848
Ammortamento dell'esercizio	-	52.868	861	-	53.729
Totale variazioni	856.871	(52.866)	(454)	(1.291.900)	(488.350)
Valore di fine esercizio					
Costo	39.957.325	968.666	137.923	1.375.010	42.438.924
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	875.147	136.760	-	1.011.907
Svalutazioni	1.616.342	-	-	-	1.616.342
Valore di bilancio	38.340.983	93.519	1.163	1.375.010	39.810.674

In riferimento agli immobili di proprietà, nel 2024:

- è stato ceduto un immobile abitativo sito in Via Giovanni XXIII, conseguendo una plusvalenza;
- sono stati imputati ai singoli immobili coinvolti i costi di ristrutturazione rimasti a carico della Cooperativa dopo la cessione dei relativi crediti fiscali, laddove spettanti, per circa 959 mila euro. Tale importo è relativo ai costi di debuttizzazione, ai lavori che rientrano nel "Superbonus 110%" e nel "Bonus facciate 90%", mentre non sono ancora stati imputati ai singoli immobili, e sono quindi tra i lavori in corso, i costi sostenuti per gli ascensori e per i lavori che rientrano nel "Bonus casa 50%".

Si riporta in seguito il dettaglio delle proprietà immobiliari.

	Importo al	Svalutazioni	Importo netto	Decrementi	Incrementi per	Importo al
Immobili di proprietà	31/12/2023	precedenti	al 31/12/2023	per cessioni	lavori capitalizzati	31/12/2024
Via Magenta, 33	8.360.370	-	8.360.370		119.031	8.479.401
Via San Sebastiano, 1	4.612.547	- 20.899	4.591.648		85.117	4.676.765
Via Buonarroti, 8	1.850.325	-	1.850.325		131.757	1.982.081
Via Buonarroti, 10	3.578.218	-	3.578.218		219.565	3.797.783
Via Meroni, 1/7	4.575.879	- 377.035	4.198.844		219.388	4.418.232
Via 5 Giornate	5.685.302	-	5.685.302		108.843	5.794.145
Via Risorgimento 2A-4B	3.617.723	-	3.617.723		71.019	3.688.742
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.721.407	- 110.448	2.610.959			2.610.959
Via Papa Giovanni XXIII	1.803.380	- 348.281	1.455.099	- 97.848		1.357.251
Via Leone XIII, 9	285.624		285.624			285.624
Cascina del Sole	2.009.680	- 759.680	1.250.000			1.250.000
Totale	39.100.45	- 1.616.342	37.484.112	- 97.848	954.720	38.340.983

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

	Importo al	Di cui	Di cui	Importo
Immobili di proprietà	31/12/2024	Terreno	Fabbricato	complessivo
Via Magenta, 33	8.479.401	458.662	8.020.738	8.479.401
Via San Sebastiano, 1	4.676.765	248.183	4.428.582	4.676.765
Via Buonarroti, 8	1.982.081	227.851	1.754.230	1.982.081
Via Buonarroti, 10	3.797.783	333.958	3.463.825	3.797.783
Via Meroni, 1/7	4.418.232	555.108	3.863.124	4.418.232
Via 5 Giornate	5.794.145	345.144	5.449.001	5.794.145
Via Risorgimento 2A-4B	3.688.742	240.839	3.447.903	3.688.742
Via Garibaldi, 1 (1957)	2.610.959	111.400	2.499.559	2.610.959
Via Papa Giovanni XXIII	1.357.251	190.529	1.166.722	1.357.251
Via Leone XIII, 9	285.624	(*)	285.624	285.624
Cascina del Sole	1.250.000	1.250.000	-	1.250.000
Totale	38.340.982	3.961.675	34.379.307	38.340.983

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

Nell'esercizio sono stati capitalizzati

Di seguito la composizione degli altri beni materiali:

	Valore iniziale 01/01 /2024	Incr / (Decr.)	Valore al 31.12.2024	F. amm. iniziale	Amm.to dell'eserc.	F.do Ammto al 31/12/2024	Residuo da ammort.
Mobili e arredi	106.667	407	107.074	- 106.062	- 116	- 106.178	896
Macchine d'ufficio ed elettroniche	30.849	-	30.849	- 29.838	- 745	- 30.583	266
Impianto fotovoltaico	310.000	-	310.000	- 310.000	-	- 310.000	-
Caldaia via Magenta	183.209	-	183.209	- 173.132	- 10.077	- 183.209	0
Caldaia Via Meroni / Buonarroti	202.375	-	202.375	- 154.818	- 18.214	- 173.032	29.343
Caldaia via 5 Giornate - San Sebastiano	273.082	-	273.082	- 184.329	- 24.577	- 208.906	64.176
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.666.910	-1.291.900	1.375.010				1.375.010
Totale	3.773.091	-1.291.493	2.481.599	-958.179	-53.729	-1.011.908	1.469.691

In merito alle immobilizzazioni in corso e acconti, si evidenzia che l'importo imputato a bilancio corrisponde al costo sostenuto a tutto il 31 dicembre 2024 in relazione ai lavori di ristrutturazione degli immobili della Cooperativa, di cui si è ampiamente trattato nella parte iniziale della nota integrativa.
In particolare, l'importo di Euro 1.367.205 è così composto:

Immobilizzazioni in corso	
Lavori bonus casa 50%	627.636
Totale lavori ascensori	747.374
Totale rimanenze di lavori in corso	1.375.010

Svalutazioni e ripristino 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.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, 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 31/12/2024 la società non ha provveduto alla richiesta di erogazione di contributi in conto capitale.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
24.878	19.522	5.356

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	7.178	7.178
Valore di bilancio	7.178	7.178
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	760	760
Totale variazioni	760	760
Valore di fine esercizio		
Costo	7.938	7.938
Valore di bilancio	7.938	7.938

Partecipazioni

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

Le partecipazioni in imprese controllate o collegate sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

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

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

La Cooperativa nel corso dell'esercizio ha acquisito una quota di partecipazione nella Gemini Società Cooperativa, con la quale è stato stipulato il contratto preliminare di vendita del terreno edificabile per il successivo sviluppo immobiliare, in fase di definizione con il Comune di Bollate. Inoltre, è stata versata la quota di iscrizione al Consorzio Cooperative.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	12.344	4.596	16.940	11.940	5.000
Totale crediti immobilizzati	12.344	4.596	16.940	11.940	5.000

Non vi sono rivalutazioni, svalutazioni o ripristini di valore a fine esercizio.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2023	Acquisizioni	Cessioni	31/12/2024
Imprese cooperative e consorzi		5.000		5.000
Altri	12.344		404	11.940
Totale	12.344	5.000	404	16.940

L'incremento verificatosi nel 2024 è relativo al finanziamento fruttifero versato a favore di Gemini Società Cooperativa in occasione dell'ingresso della Vostra cooperativa nella compagine sociale.

La diminuzione di Euro 404 è relativa alla restituzione del fondo riserva alloggi da parte dell'acquirente dell'immobile sito in via Papa Giovanni XXIII. E

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	16.940	16.940
Totale	16.940	16.940

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.074.260	2.104.419	(30.159)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

La variazione registrata nell'esercizio, per complessivi Euro (30.159), è dovuta:

- quanto ad Euro (50.000), all'adeguamento del valore di iscrizione del terreno edificabile di prossima cessione a Gemini Società Cooperativa, sulla base del prezzo di cessione formalizzato nel contratto preliminare di acquisto stipulato con l'acquirente;
- quanto ad Euro 29.080, a lavori edili sull'immobile denominato "Corte Bossi" in via Magenta, per i quali è in corso di valutazione la possibilità edificatoria;
- quanto ad Euro (9.239), all'imputazione a ricavo dei lavori per trasformazione dell'immobile strumentale, sito in Bollate via Leonardo Da Vinci, nella nuova sede della farmacia comunale, come da contratto d'appalto stipulato nel novembre 2023, a seguito del completamento dei lavori.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.095.180	(20.920)	2.074.260
Lavori in corso su ordinazione	9.239	(9.239)	-
Totale rimanenze	2.104.419	(30.159)	2.074.260

Per quanto riguarda i lavori in corso su ordinazione, occorre rilevare che il dato esposto al 31 dicembre 2023 era relativo ai lavori di ristrutturazione e trasformazione in farmacia comunale dell'immobile strumentale già di proprietà della Cooperativa e ceduto a società partecipata interamente dal Comune di Bollate svolti nel 2023. Le opere di ristrutturazione sono terminate nel 2024, con anche la consegna della Farmacia al committente. Per tale motivo non vi sono rimanenze finali di lavori in corso nell'esercizio 2024.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
220.856	187.135	33.721

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	87.817	84.061	171.878	171.878
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	78.487	(37.721)	40.766	40.766
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	20.831	(12.619)	8.212	8.212
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	187.135	33.721	220.856	220.856

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e di non attualizzare i crediti, che sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

La voce "Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante", esposta al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 70.225, ammonta ad Euro 171.878.

Tra i crediti verso clienti iscritti sono inclusi:

- quanto dovuto dai soci assegnatari alla Cooperativa per canoni di godimento e dagli inquilini per gli affitti e per rimborsi spese, che ammonta ad Euro 91.790 senza considerare il fondo svalutazione crediti di Euro 70.225;
- quanto dovuto dalla società Gaia Servizi Srl a saldo dei lavori di ristrutturazione dell'immobile strumentale convertito in farmacia comunale, per Euro 150.000, importo che include anche la fattura che verrà emessa alla stessa nel 2025;
- fatture da emettere per Euro 313.

I crediti tributari si riferiscono al credito IVA per Euro 39.346, per Euro 1.330 a credito Irap residuo dell'esercizio, quale differenza tra gli acconti versati per Euro 9.303 ed il debito di competenza dell'esercizio di Euro 7.973.

In aderenza ai termini di legge, nel 2024 sono stati ceduti i crediti sorti in relazione al completamento dei lavori di ristrutturazione rientranti nella normativa del "Superbonus 110%", "bonus casa 50%", e bonus facciate.

Di seguito si riporta un breve riepilogo dei crediti ceduti nel 2024, e della relativa minusvalenza iscritta a bilancio derivante dalla cessione dei crediti alla Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza, della quale si tratterà anche in altre sezioni della nota integrativa.

Cessione crediti fiscali 2024	
Superbonus – Cessione del credito derivante dal 3° saldo 110%	
Importo lavori	1.109.732
Maggiorazione 10%	110.973
Credito spettante	1.220.705
Minusvalenza	- 39
Credito netto	1.220.666
Prezzo cessione - 86,36%	1.054.167
Minusvalenza	55.565
Minusvalenza bonus facciate	
Importo lavori	348.879
Credito spettante 90%	313.991
Credito fiscale ceduto effettivo, 8/10	251.193
Prima minusvalenza imputata	62.798
Credito cedibile	251.193
Prezzo di cessione alla Banca - 76%	190.903
Seconda minusvalenza imputata	60.290
Totale minusvalenze bonus facciate	123.088
Minusvalenza bonus casa 50%	
Importo lavori	353.250
Credito spettante 60%	176.649
Prezzo di cessione alla Banca - 82%	144.852
Minusvalenza	31.797
Totale minusvalenze imputate 2024	210.450

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	171.878	171.878
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	40.766	40.766
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.212	8.212

Area geografica	Italia	Totale
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	220.856	220.856

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	Totale
Saldo al 31/12/2023	87.013	87.013
Utilizzo nell'esercizio	16.788	16.788
Saldo al 31/12/2024	70.225	70.225

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
213.428	158.610	54.818

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	155.432	52.733	208.165
Denaro e altri valori in cassa	3.178	2.086	5.264
Totale disponibilità liquide	158.610	54.818	213.428

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
42.461	43.852	(1.391)

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

L'importo si riferisce prevalentemente a polizze assicurative di competenza del 2025 pagate nel 2024, 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 3.479.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	43.852	(1.391)	42.461
Totale ratei e risconti attivi	43.852	(1.391)	42.461

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio sono stati imputati oneri finanziari per Euro 294.451 ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c., come segue:

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	262.654
Immobilizzazioni in corso e acconti	31.797
Totale	294.451

La capitalizzazione di tali oneri, effettuata nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dai principi contabili, si riferisce:

- agli interessi passivi sostenuti in relazione all'apertura di credito in conto corrente presso la Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza asservita ai lavori di ristrutturazione, per Euro 84.001;
- alle minusvalenze derivanti dalla cessione a Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza dei crediti fiscali derivanti dai lavori di ristrutturazione di cui si è ampiamente trattato in precedenza, per Euro 210.450 e per il cui dettaglio si rimanda alla tabella riassuntiva inserita in sede di disamina dei crediti iscritti in bilancio.

Gli oneri finanziari capitalizzati sono stati imputati a due differenti categorie di immobilizzazioni strumentali:

- i fabbricati, se relativi a lavori terminati nel corso del 2024 (interventi con Superbonus 110%, bonus facciate 90%, debuttizzazione);
- le immobilizzazioni in corso, se relativi a lavori in corso di ultimazione nel 2025. In questo caso si tratta della minusvalenza relativa alla cessione del credito riveniente dai lavori qualificati come "bonus casa".

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
32.419.138	32.324.603	94.535

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	24.890	-	336	516		24.710
Riserve di rivalutazione	32.136.479	-	-	-		32.136.479
Riserva legale	74.356	-	585	-		74.941
Altre riserve						
Varie altre riserve	86.928	(3)	5.974	-		92.900
Totale altre riserve	86.928	(3)	5.974	-		92.900
Utile (perdita) dell'esercizio	1.950	-	-	1.950	90.108	90.108
Totale patrimonio netto	32.324.603	(3)	6.895	2.466	90.108	32.419.138

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
9) Riserva indivisibile Legge n.904/77	92.899
Totale	92.900

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Capitale	24.710	B	-
Riserve di rivalutazione	32.136.479	A,B	3.212.330
Riserva legale	74.941	A,B	-
Altre riserve			
Varie altre riserve	92.900		-
Totale altre riserve	92.900		-
Totale	32.329.030		3.212.330

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
9) Riserva indivisibile Legge n.904/77	92.899	accantonamenti obbligatori	A,B,D
Totale	92.900		

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	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni	24.890	74.356	32.223.407		32.322.653
Risultato dell'esercizio precedente				1.950	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	24.890	74.356	32.223.407	1.950	32.324.603
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- altre destinazioni			(3)		(3)
Altre variazioni					
- Incrementi	336	585	5.974		6.895
- Decrementi	516			1.950	2.466
Risultato dell'esercizio corrente				90.108	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	24.710	74.941	32.229.379	90.108	32.419.138

Nel 2024 il capitale sociale ha subito le variazioni di seguito descritte:

- la Cooperativa ha rimborsato 20 quote associative di soci già presenti;
- ha ammesso n. 13 nuovi soci.

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 ha subito variazione positiva di Euro 585 dovuta alla destinazione di parte dell'utile dell'esercizio precedente.

La voce "altre riserve", esposta per complessivi Euro 32.229.379, è composta:

- dalla riserva di rivalutazione di Euro 32.136.479;
- dalla riserva di arrotondamento di Euro 2;
- dalla riserva indivisibile L. 904/77, di complessivi Euro 92.899, che subisce la seguente movimentazione nel corso del 2023:

Riserva indivisibile L.904/77	Importo
Saldo iniziale	86.925
Ammissione n. 12 soci	3.890
Destinazione utile 2023	1.307

Riserva indivisibile L.904/77	Importo
n.3 quote non ritirate anno 2019	77
n.1 libretto non rimborsato	700
Saldo finale	92.899

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
24.265	22.289	1.976

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	22.289
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.675
Altre variazioni	(6.699)
Totale variazioni	1.976
Valore di fine esercizio	24.265

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

Debiti

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
9.941.265	10.463.074	(521.809)

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	5.020.786	(208.874)	4.811.912	4.811.912	-	-
Debiti verso banche	4.426.573	(459.837)	3.966.736	624.723	3.342.013	1.140.136
Acconti	2.794	1.565	4.359	4.359	-	-
Debiti verso fornitori	581.178	212.326	793.504	793.504	-	-
Debiti tributari	75.086	(44.953)	30.133	30.133	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	7.631	2.501	10.132	10.132	-	-
Altri debiti	349.025	(24.536)	324.489	29.622	294.867	-

	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
Totale debiti	10.463.074	(521.809)	9.941.265	6.304.385	3.636.880	1.140.136

I debiti più rilevanti al 31/12/2024 risultano così costituiti:

Debiti verso Soci per finanziamenti	4.811.912
Debiti verso Banche	3.966.736

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2024, pari a Euro 3.966.736, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

L'importo è così suddiviso:

- quanto ad euro 1.449.159, 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;
- quanto ad Euro 2.517.577, inclusi interessi di competenza 2024 ed addebitati nel 2025 per Euro 84.002, 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, con rientro dall'esposizione massima graduale e già contrattualizzato con la Banca, e termine di rimborso ultimo al 30 settembre 2031. Questo finanziamento è stato destinato a sostenere le opere di ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare della Cooperativa, iniziativa già illustrata in altra sezione della Nota Integrativa.

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 beni e servizi per i quali non è stata ricevuta fattura a fine esercizio, o per prestazioni non ancora effettuate.

La voce "Debiti verso fornitori", che subisce un incremento di Euro 212.326, include fatture da ricevere per Euro 149.974 e si riferisce interamente a fornitori situati in Italia.

La voce "Debiti tributari" si riferisce a quanto dovuto all'Erario:

- per IRES dell'esercizio per Euro 5.281, già al netto del credito residuo IRES riveniente dall'esercizio precedente e delle ritenute subite sugli interessi attivi per complessivi Euro 984;
- per ritenute IRPEF da versare su interessi corrisposti ai soci per Euro 17.310;
- per ritenute IRPEF relative a lavoratori dipendenti Euro 4.374;
- per ritenute IRPEF relative a lavoratori autonomi Euro 3.147;
- per imposta sostitutiva TFR Euro 22.

La voce "Altri debiti" accoglie 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

Di seguito si riepilogano i debiti di durata superiore ai cinque anni ed i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	9.941.265	9.941.265

	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	-	-	4.811.912	4.811.912
Debiti verso banche	3.966.736	3.966.736	-	3.966.736
Acconti	-	-	4.359	4.359
Debiti verso fornitori	-	-	793.504	793.504

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti tributari	-	-	30.133	30.133
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	10.132	10.132
Altri debiti	-	-	324.489	324.489
Totale debiti	3.966.736	3.966.736	5.974.529	9.941.265

Variazioni del prestito sociale

La raccolta dei prestiti da Soci rappresenta la forma più opportuna di autofinanziamento, 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, 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 e 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.

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.

Di seguito si riporta il dettaglio del prestito sociale e la disamina in merito al rispetto della normativa vigente.

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2023	5.020.786
Versamenti del periodo	235.450
Interessi capitalizzati	49.128
Prelievi	493.452
Saldo al 31/12/2024	4.811.912

Descrizione	Importo
Prestito Sociale	4.811.912
Patrimonio netto al 31/12/2023	32.324.601
Moltiplicatore	3
Limite massimo	96.973.803

Come risulta dalla tabella sopra riportata, la Cooperativa Edificatrice San Martino raccoglie prestiti sociali per importo ben inferiore rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia. Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 4.811.912, quindi inferiore al limite indicato di Euro 96.973.803 (pari a tre volte il patrimonio netto dell'ultimo bilancio approvato, ovvero quello al 31 dicembre 2023), 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.

Analizzando la previgente normativa di Banca d'Italia in merito alla raccolta di risparmio tra i soci delle cooperative, in base alla quale il rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto della cooperativa, determinato incrementando il patrimonio netto contabile del 50% della differenza tra valore degli immobili in proprietà ad uso strumentale o ad uso residenziale e il loro valore IMU, non doveva superare il valore di 3, si evince che la Cooperativa Edificatrice San Martino rientra anche nei parametri previgenti.

	Descrizione	31/12/2024
A	Valore del prestito sociale	4.811.912
B	Patrimonio netto di riferimento	32.324.601
C	Valore degli immobili in proprietà	37.386.263
D	Valore IMU degli immobili in proprietà	26.166.704
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,1268

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:

Calcolo dell'Indice di struttura finanziaria	
Patrimonio netto	32.419.138
Debiti a medio / lungo termine	3.636.880
Totale	36.428.620
Attivo immobilizzato	39.835.552
Indice di struttura finanziaria	91,45%
Dettaglio debiti a medio / lungo termine	Importo
Apertura di credito ipotecaria - quota oltre l'esercizio	2.058.575
Mutuo ipotecario - quota oltre l'esercizio	1.283.438
Depositi c/assegnazione alloggi	294.867
Totale debiti a medio / lungo termine	3.636.880

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 minima varianza del loro ammontare nel corso degli anni) da ritenere a lungo.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.889	2.596	(707)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	2.596	(707)	1.889
Totale ratei e risconti passivi	2.596	(707)	1.889

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

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.654.838	2.541.929	112.909

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	869.599	848.350	21.249
Variazioni rimanenze prodotti	(20.920)		(20.920)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(9.239)	9.239	(18.478)
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	294.451	265.565	28.886
Altri ricavi e proventi	1.520.947	1.418.775	102.172
Totale	2.654.838	2.541.929	112.909

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	196.538	190.942	5.596
Vendite e prestazioni a soci	673.061	657.408	15.653
Totale	869.599	848.350	21.249

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
Fitti attivi	869.599
Totale	869.599

Ricavi per tipologia committente

Categoria	Importo	Percentuale
Soggetti privati	869.599	100
Totale	869.599	

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	869.599
Totale	869.599

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 368.189, relativi alla ristrutturazione dei locali oggi adibiti a farmacia comunale, di cui si è accennato in precedenza. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.068.195	2.043.721	24.474

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Servizi	1.709.614	1.582.551	127.063
Godimento di beni di terzi	4.293	8.841	(4.548)
Salari e stipendi	123.188	120.334	2.854
Oneri sociali	35.836	34.757	1.079
Trattamento di fine rapporto	8.764	8.434	330
Ammortamento immobilizzazioni materiali	53.729	60.189	(6.460)
Oneri diversi di gestione	132.771	228.615	(95.844)
Totale	2.068.195	2.043.721	24.474

Costi per servizi

Tra i costi per servizi sono inclusi tutti i costi che la Cooperativa sostiene per servizi inerenti al suo funzionamento; si registra un aumento circa Euro 130 mila rispetto all'esercizio precedente.
In tale voce sono inoltre stati inclusi i costi sostenuti per la ristrutturazione dei locali adibiti a farmacia comunale di circa Euro 341 mila, di cui si è accennato già precedentemente.

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.

I costi sono così suddivisi:

Descrizione	Retribuzione	Oneri sociali	Accantonamento TFR e trattamento quiescenza
Non soci	123.188	35.836	8.764
Totale	123.188	35.836	8.764

Rapporti con i soci, società cooperative e consorzi

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Servizi prestati da soci	85.340	56.163	29.177
Servizi prestati da terzi	1.624.274	1.526.388	97.886
Totale	1.709.614	1.582.551	127.063

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Oneri diversi di gestione

E' compresa in questa voce l'IMU sugli immobili sociali che ammonta ad Euro 74.495 circa, in diminuzione di circa 3 mila Euro rispetto al 2023. La diminuzione rispetto all'esercizio 2023 è dovuta alle minori sopravvenienze passive ed all'assenza di minusvalenze derivanti dalla vendita di immobili.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(482.297)	(441.955)	(40.342)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Da partecipazione	325		325
Proventi diversi dai precedenti	14	360	(346)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(482.636)	(442.315)	(40.321)
Totale	(482.297)	(441.955)	(40.342)

Gli oneri finanziari imputati a conto economico sono così costituiti:

- quanto ad Euro 23.889, da interessi passivi bancari;
- quanto ad Euro 465, da altri interessi passivi;
- quanto ad Euro 84.002, 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 68.732, da interessi verso i soci relativi ai depositi fruttiferi dagli stessi effettuati;
- quanto ad Euro 95.099, da interessi passivi verso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza relativi al mutuo ipotecario in essere;
- quanto ad Euro 210.450, dalle minusvalenze relative alla cessione dei crediti fiscali maturati dalla Cooperativa a seguito dei lavori di ristrutturazione di alcuni degli immobili sociali.

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Descrizione	Altre
Dividendi	325
Dividendi	325
	325

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	14	14
Totale	14	14

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.)

Come già accennato, a partire dalla fine dell'esercizio 2023 la Cooperativa, a seguito di apposito contratto di appalto, ha ristrutturato i locali siti in Bollate, via Leonardo da Vinci 23, già di proprietà della stessa e oggi di proprietà di società interamente controllata dal Comune di Bollate, trasformandoli nella nuova sede della farmacia comunale.

I proventi della ristrutturazione sono stati considerati eccezionali, così come i relativi costi.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Farmacia Comunale - ricavi addebitati	368.189	Altri ricavi
Totale	368.189	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo	Natura
Farmacia Comunale - costi sostenuti	341.524	Costi per servizi
Totale	341.524	

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
14.238	54.303	(40.065)

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	14.238	54.303	(40.065)
IRES	6.265		6.265
IRAP	7.973	9.303	(1.330)
Imposte sostitutive		45.000	(45.000)
Totale	14.238	54.303	(40.065)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

- n. 1 dipendente con qualifica di quadro;
- n. 2 dipendenti con qualifica di impiegati.

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

Di seguito si riportano i compensi deliberati a favore del Collegio Sindacale, precisando che non sono stati deliberati compensi a favore del Consiglio di Amministrazione:

	Sindaci
Compensi	18.518

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	10.400
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	10.400

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate. Si segnala che a fine anno è stato stipulato un preliminare di vendita del terreno edificabile di proprietà della Cooperativa a favore della partecipata Gemini Società Cooperativa.

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.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano nel prosieguo le informazioni richieste dalla normativa in materia di società cooperative.

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Come si desume dal seguente prospetto, i ricavi derivanti dai canoni di godimento addebitati ai soci ammontano al 77% dei ricavi complessivi; pertanto, la Cooperativa ha operato prevalentemente con i soci.

Ricavi al	31/12/2024	
Canoni di godimento in favore di Soci	673.061	77%
Canoni di godimento nei confronti di Terzi	196.538	23%
Totale	869.599	

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del C.C, si specifica che nel corso dell'esercizio sono stati ammessi n. 13 nuovi soci in possesso dei requisiti e, pertanto, in grado di partecipare al conseguimento dell'oggetto sociale attraverso lo scambio mutualistico con la cooperativa. Nel corso dell'esercizio, inoltre, sono stati rimborsati n. 20 quote associative di soci già presenti.

Alla data di chiusura del bilancio di esercizio il numero dei soci complessivo è pari a 957, senza suddivisione in tipologie.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

Non vi sono ristorni a favore dei soci.

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

La Cooperativa non rientra tra quelle in oggetto.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala la Cooperativa ha ricevuto un aiuto rubricato "DL n. 34/2020 - misure urgenti in materia di salute, sostegno al

lavoro e all'economia nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid 19 (GU 128 del 19/5/2020) conv. con modifiche in legge 17/7/2020 n. 77 (GU 180 del 18/7/2020)” da parte dell'Agenzia delle Entrate, consistente in “esenzioni fiscali e crediti d'imposta adottati a seguito della crisi economica causata dall'epidemia di COVID-19 [con modifiche derivanti dalla decisione SA. 62668 e dalla decisione C(2022) 171 final su SA 101076)”, dell'importo di Euro 2.907, concesso in data 04/04/2023. L'aiuto è consistito nella parziale esenzione dal versamento dell'acconto Irap relativo all'esercizio 2020.

Si rimanda al sito internet <https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx> per tutte le informazioni relative.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio di Euro 90.108,37:

Risultato d'esercizio al 31/12/2024	Euro	90.108
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	2.703,25
Attribuzione:		
a riserva legale	Euro	27.032,51
a riserva indivisibile ex L. 904/77	Euro	60.372,61

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