SOC.COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA SAINT DENIS, 100 SESTO SAN GIOVANNI MI
Codice Fiscale	03536150158
Numero Rea	MI 448231
P.I.	00754960961
Capitale Sociale Euro	7.081 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A150217

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	11.625.935	11.631.652
III - Immobilizzazioni finanziarie	5.521	5.521
Totale immobilizzazioni (B)	11.631.456	11.637.173
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	364.000	384.000
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.524	44.299
Totale crediti	53.524	44.299
IV - Disponibilità liquide	1.128.309	1.076.364
Totale attivo circolante (C)	1.545.833	1.504.663
D) Ratei e risconti	4.554	4.034
Totale attivo	13.181.843	13.145.870
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.081	7.712
III - Riserve di rivalutazione	835.590	835.590
IV - Riserva legale	5.431.411	5.327.891
VI - Altre riserve	2.624	2.624
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	40.864	106.722
Totale patrimonio netto	6.317.570	6.280.539
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	4.478	3.363
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.398.901	3.305.103
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.459.861	3.556.115
Totale debiti	6.858.762	6.861.218
E) Ratei e risconti	1.033	750
Totale passivo	13.181.843	13.145.870

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	808.086	691.292
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(20.000)	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(20.000)	-
5) altri ricavi e proventi		
altri	30.594	100.437
Totale altri ricavi e proventi	30.594	100.437
Totale valore della produzione	818.680	791.729
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	203	387
7) per servizi	486.770	400.942
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.983	11.921
b) oneri sociali	3.382	2.945
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.172	910
c) trattamento di fine rapporto	1.172	910
Totale costi per il personale	18.537	15.776
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	5.717	5.717
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.717	5.717
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	25.704	18.837
Totale ammortamenti e svalutazioni	31.421	24.554
14) oneri diversi di gestione	30.255	31.222
Totale costi della produzione	567.186	472.881
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	251.494	318.848
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.190	1.188
Totale proventi diversi dai precedenti	1.190	1.188
Totale altri proventi finanziari	1.190	1.188
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	211.103	212.692
Totale interessi e altri oneri finanziari	211.103	212.692
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(209.913)	(211.504)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	41.581	107.344
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	717	622
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	717	622
21) Utile (perdita) dell'esercizio	40.864	106.722

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

In particolare nella redazione del bilancio, così come nella gestione sociale, si è tenuto conto del carattere non speculativo della Cooperativa, delle sue finalità mutualistiche e del caratteristico rapporto Socio-Cooperativa che la contraddistingue.

A tal fine oltre ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità, sono stati utilizzati, ove incompatibili o insufficienti, anche i principi contabili predisposti dall'apposita Commissione istituita dall' A.N.C.Ab. della Lega Nazionale Cooperative e Mutue.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

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.

A tal proposito la Cooperativa prosegue con l'attività organizzativa propedeutica a migliorare e rendere più efficienti i processi operativi ed il sistema di controllo interno.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia un risultato di esercizio positivo, di euro 40.864.

Al raggiungimento di tale risultato hanno contribuito gli incrementi dei canoni da euro 418.471 dell'anno 2021 ad euro 431.017, incrementi derivanti da indicizzazione di parte degli stessi all'inflazione e da nuove assegnazioni.

Al risultato positivo hanno contribuito anche le plusvalenze realizzate sulla vendita di un box in Via Masaniello per euro 2.500, oltre a sopravvenienze attive derivanti dal recupero di crediti precedentemente svalutati per euro 7.951,83.

Per quanto attiene i restanti aspetti della gestione economica, è da evidenziare che i canoni incassati hanno consentito anche nel 2022 la copertura delle spese di gestione della società e degli oneri finanziari.

Significativo rimane il credito della Cooperativa per canoni e spese non ancora riscossi, che alla data del 31/12/2022 ammonta ad euro 92.368,03. In merito è da segnalare quanto segue: tutti i soci morosi sono stati sollecitati al pagamento o con comunicazione scritta per i casi meno critici o per raccomandata con ricevuta di ritorno per i casi più importanti; nella quasi totalità dei casi sono stati concordati piani di rientro.

Rimane significativa l'esposizione verso gli istituti di credito rappresentata dai mutui legati agli interventi abitativi e verso i soci per il prestito sociale.

Per quanto attiene i finanziamenti legati agli interventi edilizi evidenziamo che alla data del 31/12/2022 il mutuo in essere relativo agli immobili di via Vobarno era pari al 49,81% del valore di bilancio dell'intervento edilizio; i mutui in essere relativi agli immobili di via Masaniello erano pari al 34,35% del valore di bilancio dell'intervento edilizio.

Per quanto attiene il deposito sociale, evidenziamo che alla data del 31/12/2022, la liquidità presente sui conti bancari era pari al 42,91% del prestito sociale raccolto dai soci, percentuale superiore al requisito minimo del 30% previsto dal vigente regolamento relativo al Deposito Sociale.

Abbiamo infine effettuato la verifica prospettica del piano pluriennale di incremento dei canoni uso godimento.

La verifica ha confermato che entro il 2027 (data finale), in assenza di spese ed eventi straordinari, il piano elaborato sarà in grado di assicurare l'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa e la sua continuità operativa aziendale.

Riportiamo qui di seguito il budget economico dei prossimi 5 anni, elaborato fino al 2027, anno nel quale saranno a regime i canoni di godimento definitivi previsti dal regolamento assegnazione alloggi in vigore.

ANNI	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
CANONI USO GODIMENTO	455.219	479.713	500.721	505.728	542.511
CANONI COMMERCIALI	15.589	15.666	15.745	15.824	15.903
TOTALE CANONI	**470.808**	**495.380**	**516.466**	**521.552**	**558.413**
RATE MUTUI T5 e T6	-268.145	-268.145	-268.145	-268.145	-268.145
CANONI NETTI DA RATE MUTUI	**202.663**	**227.235**	**248.321**	**253.407**	**290.269**
SPESE GENERALI	- 141.131	- 146.777	- 152.648	- 158.754	- 165.104
INTERESSI DEPOSITO SOCIALE	- 35.000	- 40.000	- 40.000	- 45.000	- 45.000
IMU E TASSE VARIE DI BOLLO, REG. CONTR.	- 23.000	- 25.000	- 25.000	- 25.000	- 25.000
TOTALE SPESE, INTERESSI E TASSE	**- 199.131**	**- 211.777**	**- 217.648**	**- 228.754**	**- 235.104**
AVANZO/DISAVANZO	€ 3.532	€ 15.458	€ 30.674	€ 24.654	€ 55.165
% AVANZO/DISAVANZO SU CANONI	**0,78%**	**3%**	**6%**	**5%**	**10%**

In relazione al budget economico si precisa quanto segue:

- tenuto conto dell'attività svolta dalla Cooperativa le componenti economiche evidenziate coincidono con la loro manifestazione finanziaria, salvo per quanto riguarda le rate dei mutui, che vengono prudenzialmente imputate sia per la quota capitale che per quella relativa agli interessi;

- nel periodo considerato nel budget si prevede che il Prestito Sociale si mantenga costante nel tempo, tenuto conto che l'esperienza degli esercizi precedenti evidenzia che l'importo dello stesso tende a rimanere stabile.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1,punto 1-bis del codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si segnalano errori rilevanti commessi in precedenti esercizi.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Non risultano iscritte immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile

In tabella le aliquote di ammortamento civilistico applicate.

CATEGORIA	ANNI VITA UTILE	Aliquote
immobili strumentali	33	3%
mobili e arredi	8	12%
macchine ufficio	5	20%
attrezzatura varia	5	20%
Impianti	7	15%

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Legge n.576/75	87.570
Legge n.72/83	748.020

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie (costituiti da depositi cauzionali diversi), sono stati valutati al valore di presunto realizzo che coincide col valore nominale.

Strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La cooperativa non ha sottoscritto strumenti finanziari attivi derivati.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, operando le opportune svalutazioni se necessario.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 67.004.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Tra i risconti attivi abbiamo iscritto i costi relativi al rinnovo annuale Firewall fortigate anno 2023 per euro 1.161.

I risconti relativi a Polizze Assicurative, sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	12.620.603	5.521	12.626.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	988.951		988.951
Valore di bilancio	11.631.652	5.521	11.637.173
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	5.717		5.717
Totale variazioni	(5.717)	-	(5.717)
Valore di fine esercizio			
Costo	12.620.603	5.521	12.626.124
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	994.668		994.668
Valore di bilancio	11.625.935	5.521	11.631.456

Immobilizzazione Materiali	Saldo iniziale 2021	Incrementi	Decrementi	Saldo finale 2022
2 Box a propr. indivisa Via Vobarno	34.927			34.927
8 Alloggi a propr. indivisa Via Vobarno	1.246.718			1.246.718
8 Box a propr. indivisa Via Vobarno	121.290			121.290
Alloggi a propr. indivisa TOR6	7.932.207			7.932.207
Attrezzature	25.104			25.104
Beni inf. a EURO 516.46 generali	1.022			1.022
Beni inf. a EURO 516.46 T3	684			684
Box via Magenta	73.570			73.570
Computer ed accessori	36.790			36.790
Immobile via Partigiani (ex.25Aprile)	70.745			70.745
Immobili Sede Amm.va	99.152			99.152
Immobili sede Legale/Circolo	59.478			59.478
Immobili T1 dir.proprietà	636.119			636.119
Immobili T2 dir.proprietà	443.511			443.511
Immobili T3 dir.superf.	525.812			525.812

Immobili T4 dir.superf.	1.149.774		1.149.774
Impianti di condizionamento circolo	6.000		6.000
Impianti e attrezzature audiovisive	4.400		4.400
Impianti elettrici circolo	3.091		3.091
Impianti idraulici e sanitari circolo	11.540		11.540
Impianti sede	5.219		5.219
Impianti specifici generali	4.347		4.347
Impianti telefonici	477		477
Macchine uff.elettriche	32.685		32.685
Mobili ed arredi	53.724		53.724
Sedime stradale via Partigiani	11.550		11.550
Terreno sede amministrativa	21.477		21.477
Terreno sede Legale/Circolo	1.683		1.683
Terreno Via dei Partigiani	7.506		7.506
arrotondamento	1		1
Totale parziale beni ammort	**12.620.603**	**-**	**12.620.603**

Fondo ammort. Immobilizz..materiali	**Saldo finale 2021**	**Incrementi**	**Decrementi**	**Saldo finale 2022**
Fondo Amm.to imm.T1	34.577			34.577
Fondo Amm.to imm.T2	54.507			54.507
Fondo Amm.to finanz.imm.T3	201.518			201.518
Fondo Amm.to finanz.imm.T4	338.653			338.653
Fondo amm. imm. sede legale circolo	32.267	1.784		34.051
Fondo amm. Imm. uso commerciale	49.004	2.122		51.126
Fondo amm. imm. uso amm.vo	99.152			99.152
Fondo amm. impianti specifici	32.305	845		33.150
Fondo amm. attrezzature	25.104			25.104
Fondo amm. mobili e arredi	53.724			53.724
Fondo amm. macchine ufficio	32.685			32.685
Fondo amm. computers e accessori	33.749	965		34.714
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro T3	684			684
Fondo amm. beni inf. a 516,46 euro gener	1.022			1.022
arrotondamento	-	1		1
Totale parziale fondo amm. beni ammort.	**- 988.951**	**-5.717**		**- 994.668**
Totali	**11.631.652**	**-5.717**		**11.625.935**

Incrementi e decrementi delle immobilizzazioni materiali.

Nel corso dell'esercizio 2022 non ci sono stati acquisti nè alienazioni di immobilizzazioni materiali.

Gli incrementi al fondo per euro 5.717 sono relativi agli ammortamenti dell'esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Nel corso dell'esercizio non ci sono movimentazioni nella voce Immobilizzazioni finanziarie.

Immobilizzazoni Finanziarie	**Saldo iniziale**	**Incrementi**	**Decrementi**	**Saldo finale**
CoopLombardia (ex Coopservizi)	310			310

UNIABITA Soc. Coop	5.165	5.165
Dep.cauzionali diversi	47	47
arrotondamento	-1	-1
Totale Immobiliz.Finanziarie	**5.521**	**5.521**

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.
Nel corso dell'esercizio si segnala la cessione di un box iscritto nelle rimanenze di Tor6 al valore di euro 22.500.

DESCRIZIONE	31-dic-21	G/C CESPITE	ROGITI	MARGINE	31-dic-22	VARIAZ. RIMAN.ZE
Cantiere Tor 6	384.000		-22.500	2.500	364.000	-20.000
TOTALE RIMANENZE PRODOTTI FINITI	**384.000**		**-22.500**	**2.500**	**364.000**	**-20.000**

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nelle tabelle il dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Crediti tributari	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Erario c/Iva	1.963	29.566	30.704	825
Crediti IRES in compensazione	9.913	71	5.000	4.984
Rit.d'acconto interessi attivi	71	34	71	34
Crediti Ritenuta d'Acconto su Bonifico S		1.534		1.534
Inail		34	31	3
Erario c/to TFR	13-	13		
Credito per riqualificazione energetica	750		125	625
Acconto IRAP	433	622	433	622
Totale parziale crediti tributari	**13.117**	**31.874**	**36.364**	**8.627**

Crediti vs clienti	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Cred.vs/Clienti Soci assegnatari	80.145	824.018	811.794	92.369
Cred.vs/Clienti Commerciali	6.663	23.303	22.053	7.913

Cred.vs/clienti c/to fatture da emettere	16.184	11.742	17.013	10.913
Clienti c/to note di accredito da emettere	- 2.072	2.072		
Fondo Svalutazione Crediti Specifico	- 62.850	- 25.150	- 29.397	- 58.603
Fondo Svalutazione Crediti Fiscale	- 7.846	554		- 8.400
Totale parziale crediti v/clienti	**30.224**	**835.431**	**821.463**	**44.192**

Crediti vs altri	**Saldo iniziale**	**Incrementi**	**Decrementi**	**Saldo finale**
Crediti v/condominio Tor3	-	301	-	301
Crediti v/condominio Tor5	520	-	520	-
Crediti v/condominio Villaggio Falck	438	12	46	404
Arrotondamento	-	-		
Totale parziale crediti v/altri	**958**	**313**	**566**	**705**
Totale voce 1 C 2	**44.299**	**867.618**	**858.393**	**53.524**

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Tra le altre è inoltre indicata la composizione della voce di riserve di rivalutazione monetaria per le quali è previsto che i saldi attivi risultanti dalle rivalutazioni, ove non siano imputati al capitale, debbano essere accantonati in una speciale riserva, designata con riferimento alla specifica legge di rivalutazione, il dettaglio delle riserve di rivalutazione è specificato alla voce immobilizzazione materiali.

La quota distribuibile del capitale sociale è da intendersi distribuibile solo a seguito della domanda di recesso da socio, attesi i tempi previsti dal Codice Civile.

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
Capitale					
	Capitale	B;C	7.081	7.081	-
Totale			*7.081*	*7.081*	*-*
Riserve di rivalutazione					
	Utili	B	835.590	-	835.590
Totale			*835.590*	*-*	*835.590*
Riserva legale					
	Utili	B	5.431.411	-	5.431.411
Totale			*5.431.411*	*-*	*5.431.411*
Altre riserve					
	Capitale	B	2.624	-	2.624
Totale			*2.624*	*-*	*2.624*
Totale Composizione voci PN			*6.276.706*	*7.081*	*6.269.625*
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutari; "E" altro					

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale									
	Capitale sociale	7.712	175	-	-	806	7.081	631-	8-
	Totale	**7.712**	**175**	**-**	**-**	**806**	**7.081**	**631-**	
Riserve di rivalutazione									
	Riserva da rival. ex L.2/12/75 n.576	87.570	-	-	-	-	87.570	-	-
	Riserva da rival. ex L.19/03/83 n.72	748.020	-	-	-	-	748.020	-	-
	Totale	**835.590**	**-**	**-**	**-**	**-**	**835.590**	**-**	
Riserva legale									

	Riserva Legale ex art. 12 L.904/77	5.327.891	103.520	-	-	-	5.431.411	103.520	2
	Totale	**5.327.891**	**103.520**	**-**	**-**	**-**	**5.431.411**	**103.520**	
Altre riserve									
	Altre riserve	2.624	-	-	-	-	2.624	-	-
	Totale	**2.624**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.624**	**-**	
Utile (perdita) dell'esercizio									
	Utile d'esercizio	106.722	40.864	-	-	106.722	40.864	65.858-	62-
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	6.280.539	144.559	-	-	107.528	6.317.570	37.031	1

Capitale sociale

CAPITALE SOCIALE al 31/12/2022	numero soci	capitale sociale
Quota € 2,58	448	1.156
Quota € 25,00	237	5.925
	685	7.081

Nel corso dell'esercizio, il Cda ha accolto 19 domande di recesso e 7 domande di ammissione a socio. Inoltre sono stati esclusi n. 50 soci

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio. La voce utilizzi, rappresenta l'imposta sostitutiva Fondo TFR. L'accantonamento per l'esercizio 2022 è stato di euro 1.172.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Accanton.	Utilizzi	Consist. finale
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato					
	Fondo T.F.R.	3.363	1.172	57	4.478
	Totale	**3.363**	**1.172**	**57**	**4.478**

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis c.c.

In dettaglio la composizione della voce debiti.

Debiti verso soci c/deposito	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s soci T1	105.113	3.076	707	102.744
Debiti v/s soci T2	212.945	52.419	56.274	216.800
Debiti v/s soci T3	170.503	4.233	15.476	181.746

Debiti v/s soci T4	237.526	26.864	3.871	214.533
Debiti v/s soci non ass. B	1.520	1.643	1.394	1.271
Debiti v/s soci non assegnatari	1.794.308	185.828	291.158	1.899.638
Totale parziale debiti vs/soci	**2.521.915**	**274.063**	**368.880**	**2.616.732**

Debiti verso banche per mutui	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	727.890	29.125		698.765
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	2.683.078	50.145		2.632.933
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	100.369	2.358		98.011
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	99.431	2.336		97.095
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439663	7.504	176		7.328
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	7.504	176		7.328
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	7.504	176		7.328
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439683	7.504	7.504		-
Totale parziale debiti verso banche mutui	**3.640.784**	**91.996**	**-**	**3.548.788**

Debiti verso fornitori	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti v/s Fornitori	778	152.529	152.766	1.015
Deb.Vs.Fornitori c/to fatt. da ric.	24.348	26.680	28.544	26.212
Debiti vs soci per n/c emesse	10.365	35.513	25.148	-
Totale parziale debiti vs/fornitori	**35.491**	**214.722**	**206.458**	**27.227**

Debiti tributari	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Debiti Tributari per IRAP	622	622	717	717
Debiti v/s ERARIO c/to rit. red.lav.dip.	427	2.994	3.018	451
Debiti v/s ERARIO c/to rit.red.lav.aut.	362	6.585	6.223	-
Debiti v/s ERARIO c/to rit.int.dep.soc.	7.863	7.905	8.213	8.171
Debiti v/s erario c/to TFR		96	130	34
Totale	**9.274**	**18.202**	**18.301**	**9.373**

Debiti verso enti previdenziali	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Debit v/s INPS	585	4.115	4.217	687
Debiti vs.INAIL	2	34	32	-
Debiti v/INPS ratei ferie, permessi, 14m	298	638	708	368
Totale	**885**	**4.787**	**4.957**	**1.055**

Altri debiti	Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
Debiti per spese bancarie	1.429	1.429	1.637	1.637
Debiti per interessi su mutui	34.329	34.329	34.910	34.910
Debiti v/condominio Tor 6_Via Masaniello	7.644	7.711	67	-
Debiti v/condominio Tor 5_ Via Vobarno 1	2.834	2.834	-	-
Debiti v/condominio 25 Aprile	-	-	462	462
Debiti v/condominio Tor 4_Via Livorno 15	-	-	9.803	9.803
Debiti v/condominio Tor 1_Via Saint Deni	7.787	7.787	-	-
Debiti v/condominio Box Magenta	-	-	232	232
Debiti v/s soci c/to note di credito da	-	-	389	389

Debiti v/so Soci c/to cauz.T1 p.ind.	50.320	-	-	50.320
Debiti v/so Soci c/to cauz.T2 p.ind.	50.469	3.399	-	47.070
Debiti v/so Soci c/to cauz.T3 p.ind.	49.596	7.104	8.547	51.039
Debiti v/so Soci c/to cauz.T4 p.ind.	121.367	5.164	-	116.203
Deb. V/soci c/cauz. box Magenta	1.870	-	-	1.870
Debiti v/s soci C/to capitale rimborsato	415	140	830	1.105
Debiti Vs Soci per contributi ricevuti	-	4.984	8.180	3.196
Debiti v/s soci c/to libretti chiusi	2.043	192	18.878	20.729
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. T5B	67.229	4.630	-	62.599
Deb. V/s Soci c/to cauz. BOX p.ind. T5	2.220	300	-	1.920
Deb. V/s Soci c/to cauz. p.ind. TOR6	200.985	-	429	201.414
Anticipi Future Manutenzioni T1	1.331	-	-	1.331
Anticipi Future Manutenzioni T2	342	-	-	342
Anticipi Future Manutenzioni T3	16.610	5.690	-	10.920
Anticipi Future Manutenzioni T4	29.835	5.766	1.537	25.606
Debiti diversi generico	1.621	3.344	9.627	7.904
Debiti per versamento imposta di bollo	14	14	10	10
Clienti c/to cauzioni Alloggi e box	1.381	-	1.816	3.197
Debiti v/personale ratei ferie, permessi	1.201	2.475	2.653	1.379
Arrotondamento	- 3	- 3		-
Totale	**652.869**	**97.289**	**100.007**	**655.587**
Totali D	**6.861.218**	**701.059**	**698.603**	**6.858.762**

Ratei e risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Ratei e risconti									
	Risconti passivi	750	408	-	-	125	1.033	283	38
	Totale	**750**	**408**	**-**	**-**	**125**	**1.033**	**283**	

Nei risconti passivi trova collocazione il credito d'imposta derivato dalle spese di riqualificazione energetica Enea.

Per l'esercizio 2022, Modello Unico Redditi 2021, non risulta possibile il recupero della quota di euro 125 in quanto siamo in presenza di un imponibile fiscale negativo.

L'incremento di euro 408 è relativo alla fatturazione anticipata a dicembre di un canone d'uso box per il primo trimestre 2023.

Debiti verso soci

I finanziamenti effettuati dai soci, e compresi nella voce D del passivo di stato patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria.

Per le cooperative con più di 50 soci, devono essere rispettati le informazioni ed i limiti richiesti dalla Banca d'Italia, di cui al regolamento dell'8 novembre 2016.

In particolare il rispetto del limite patrimoniale che indica che la raccolta di risparmio presso i soci non può infatti eccedere il limite del triplo del patrimonio della cooperativa. La prima differenza rispetto al passato, riguarda la nozione di patrimonio da utilizzare ai fini del calcolo di cui sopra.

Il provvedimento in esame si fa carico di fornirne una definizione a valenza generale identificandolo con "l'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato", con la precisazione ulteriore che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle cooperative, sono considerate anch'esse disponibili ai soli fini della copertura di perdite d'esercizio.

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.

RACCOLTA DI RISPARMIO PRESSO SOCI

Informazione ai sensi della circolare della Banca d'Italia 21 aprile 1999 n. 299

12° aggiornamento del 21/03/07

(G.U. 26 aprile 2007 n.96)

0,14

Descrizione	31/12/2022
A - Valore del prestito sociale	2.616.732
B - Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	6.280.539
C - Limite massimo della raccolta (b x 3)	18.841.617
Rapporto tra prestito sociale e limite massimo raccolta	0,14

Indice di struttura finanziaria

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

(Pat + Dm/l)/AI.

9.777.431 = 0,84

11.631.456

Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

Questo indice risulta fortemente influenzato dalla collocazione del valore del deposito sociale tra i debiti a breve, pur avendo dimostrato una forte stabilità negli anni.

Infatti se dovessimo rifare il rapporto di cui sopra considerando il debito sociale come debito a medio lungo, l'indice di struttura finanziaria sarebbe pari a 1,07.

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	3.054.820	3.548.788	3.548.788	3.309.974	6.858.762

Nel prospetto viene indicata la scomposizione temporale dei mutui**.**

Conto	Valore a bilancio (dic. 2022)	Scadenza entro 12 mesi (dic22-dic.23)	Scadenza entro 5 anni (dic.23-dic.27)	Scadenza oltre i 5 anni (dic.27)
Mutuo Intesa T6 n. 0128048439689	€ 2.632.933	€ 52.581	€ 237.136	€ 2.343.216
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439627	€ 98.011	€ 2.436	€ 10.578	€ 84.997
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439645	€ 97.095	€ 2.413	€ 10.479	€ 84.202
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439663	€ 7.328	€ 182	€ 791	€ 6.355
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439669	€ 7.328	€ 182	€ 791	€ 6.355
Mutuo Intesa T6 n. 0126048439673	€ 7.328	€ 182	€ 791	€ 6.355
Mutuo Banca Intesa n. 61385847 Vobarno	€ 698.765	€ 30.950	€ 144.475	€ 523.339
TOTALE	**€ 3.548.788**	**€ 88.927**	**€ 405.041**	**€ 3.054.820**

Nota integrativa abbreviata, conto economico

La cooperativa rileva nel conto economico tutti i costi ed i ricavi di gestione legati agli alloggi dei soci assegnatari rimasti dopo l'operazione di cessione del patrimonio.

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425 bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Voce	Descrizione		2022
1)	***Ricavi delle vendite e delle prestazioni***		***808.086***
	Canone god.alloggio T1	*27.470*	
	Canone god.alloggio T2	*38.965*	
	Canone god.alloggio T3	*35.343*	
	Canone god.alloggio T4	*41.579*	
	Canone uso alloggio T5	*34.741*	
	Canone uso alloggio T6	*200.067*	
	Canone uso box Via Magenta	*4.743*	
	Canone uso box T5	*9.512*	
	Canone uso box T6	*38.597*	
	Recupero Spese Condominiali T6	*97.756*	
	Recupero Spese Condominiali T3	*59.501*	
	Recupero Spese Condominiali T4	*80.688*	
	Recupero Spese Condominiali T5	*16.422*	
	Recupero Spese Condominiali T1	*55.583*	
	Recupero Spese Condominiali T2	*40.696*	
	Recupero Spese Condominiali Box Magenta	*1.478*	
	Recupero spese per manutenzione immobili	*1.979*	
	Recupero spese per spedizione/postali	*93*	
	Recupero spese imposta registrazione con	*374*	
	Ricavi per vendita box proprietà divisa	*22.500*	
2/3)	***variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.***		***- 20.000***

2)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti		-20.000
	Rimanenze Finali cantiere TOR6	*364.000*	
	Esistenze iniziali cantiere TOR6	*-384.000*	
5)	***altri ricavi e proventi***		***30.594***
	altri		30.594
	Proventi affitti commerc. UFFICIO VIA MAFFI	*5.100*	
	Proventi affitti commerc. BIBLIOTECA	*7.736*	
	Proventi per concessione utilizzo locali	*2.675*	
	Rec. spese cond. Loc. Comm. T1	*4.861*	
	Rec. spese cond. Loc. Comm. T4	*930*	
	Sopravvenienze attive	*419*	
	Sopravvenienze attive GIA' TASSATE	*7.952*	
	Recupero spese per mancato utilizzo MAV	*62*	
	Recupero imposta di bollo su fatture	*22*	
	Tassa ammissione soci	*105*	
	Rimborsi assicurativi condominiali	*731*	
A)	***Totale Valore della produzione***		***818.680***

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Voce	Descrizione		2022
B)	***Totale Costi della produzione***		***567.186***
6)	***per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci***		***203***
	Cancelleria/stampati	*211*	
	Sconti attivi	*-8*	
7)	***per servizi***		***486.770***
	Provvigione per vendita/locazione unità	*200*	
	Servizi per Software	*4.084*	
	Telefono e fax Sede	*1.808*	
	Telefono Circolo N.Torretta	*636*	
	Servizi da Internert	*49*	
	Energia Elettrica Sede	*996*	
	Energia Elettrica UFFICIO Via dei Partig	*1.263*	
	Gas Metano Sede	*2.593*	
	Servizi di Pulizia SEDE	*4.620*	
	Manutenzione Sede/Centro Culturale	*290*	
	Manutenzione immobili a carico Cooperati	*21.752*	
	Manutenzione immobili da riaddebitare	*2.710*	

	Spese condominiali 25 aprile	*3.938*	
	Spese condominiali Saint Denis (T1)	*66.002*	
	Spese condominiali Box Magenta	*1.478*	
	Spese condominiali Vobarno 10	*18.307*	
	Spese condominiali Masaniello 66	*99.367*	
	Spese condominiali Sede	*2.707*	
	Spese condominiali UFFICIO Via dei Parti	*710*	
	Spese condominiali Via Maffi 112	*41.095*	
	Spese condominiali Via Campestre 189	*61.134*	
	Spese condominiali Via Livorno 15	*84.090*	
	Spese condominiali Villaggio Falck	*46*	
	Consulenze - Assistenza Legali	*13.797*	
	Costi Notarili	*2.163*	
	Compenso Collegio Sindacale	*16.328*	
	Rimborsi a Presidente	*510*	
	Spese postali/spedizioni a carico Cooper	*727*	
	Spese postali/spedizioni da riaddebitare	*93*	
	Consulenze Amministrative/Elab. Dati	*11.421*	
	Servizi Vari Amm.vi	*704*	
	Assicurazione Sede	*1.409*	
	Assicurazione infortuni sede	*1.033*	
	Revisioni e certificazioni	*11.548*	
	Revisione biennale	*1.114*	
	Spese varie SEDE	*269*	
	Spese varie GENERICHE	*235*	
	Servizi Vari	*400*	
	Servizi da Banche	*1.300*	
	Serv.da banche x pres.MAV	*492*	
	Spese e provv.ni banche	*3.350*	
9)	***per il personale***		***18.537***
a)	***salari e stipendi***		***13.983***
	Stipendi impiegati	*10.939*	
	Altri costi per il Personale	*800*	
	Retribuzioni ratei ferie e permessi	*566*	
	Retribuzioni ratei 13 e 14 mensilita'	*1.678*	
b)	***oneri sociali***		***3.382***
	Oneri sociali impiegati	*2.768*	
	Inail impiegata	*27*	
	Contributi ratei ferie e permessi	*184*	
	Contributi ratei 13 e 14 mensilita'	*403*	
c/d/e)	***trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale***		***1.172***
	trattamento di fine rapporto		1.172
	Acc.to TFR impiegati	*1.172*	
10)	***ammortamenti e svalutazioni***		***31.421***
a/b/c)	***ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.***		***5.717***
b)	***ammortamento delle immobilizzazioni materiali***		***5.717***

	Amm.to immobili sede legale/circolo	*1.784*	
	Amm.to immobili ad uso comm.le	*2.122*	
	Amm.to impianti specifici	*845*	
	amm.to computer ed accessori	*965*	
d)	***svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide***		***25.704***
	acc.to svalutazione crediti	*25.150*	
	Acc.to svalutazione crediti fiscale	*554*	
14)	***oneri diversi di gestione***		***30.255***
	Valori bollati	*40*	
	Attività Centro Culturale	*37*	
	Iva indetraibile da prorata	*325*	
	Tassa IMU	*20.865*	
	Tassa CCIAA	*144*	
	Imposta di bollo	*24*	
	Imposta registrazione contratti a carico	*374*	
	Imposta registrazione contratti da riadd	*374*	
	Tassa smaltimento rifiuti	*805*	
	TEFA - Tributo per l'esercizio delle fun	*40*	
	Sopravvenienze passive	*587*	
	Multe e sanzioni	*4*	
	Contributi ALCAB	*4.000*	
	Contributi vari	*1.650*	
	Abbonamento RAI	*204*	
	Perdite su Crediti	*708*	
	Penale estinzione anticipata mutuo	*74*	
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		***251.494***

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Voce	Descrizione		2022
C)	***Proventi e oneri finanziari***		***- 209.913***
16)	***altri proventi finanziari***		***1.190***
d)	***proventi diversi dai precedenti***		***1.190***
	altri		1.190
	Int.attivi dep.bancari	*130*	
	Int. di mora per rit. pag. c.u.a.	*1.060*	
17)	***interessi ed altri oneri finanziari***		***211.103***
	altri		211.103
	Interessi passivi prestito soci	*31.585*	
	Interessi pass.su mutui	*179.516*	
	Abbuoni passivi	*3*	

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

Imposte correnti

Le imposte correnti dell'esercizio 2022 sono pari a euro 717 per Irap.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive e passive.

Imposte correnti sul reddito d'esercizio	
Irap corrente	717
Totale	**717**

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	1
Totale Dipendenti	1

Non si registrano variazioni del numero di dipendenti.

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

Collegio Sindacale

ll D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019 ha statuito che i nuovi parametri contenuti nell'art. 2477 del c.c. modificato dall'art. 379 del Codice della Crisi e dell'Insolvenza si applicano anche alle società cooperative.

Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 16 marzo 2019 e, stante la normativa transitoria, le società cooperative hanno dovuto, entro il 16 dicembre 2019, nominare il nuovo organo di controllo.

La nomina del Collegio Sindacale è avvenuta in data 16 dicembre 2019. Il compenso totale spettante al Collegio Sindacale è di euro 15.700 oltre iva e contributi previdenziali

	Sindaci
Compensi	15.700

Compensi revisore legale o società di revisione

Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati i compensi spettanti nell'esercizio al revisore legale dei conti.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi diversi dalla revisione legale	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	2.300	8.800	11.100

Altri servizi diversi dalla revisione legale, si riferiscono ad incarichi per la revisione contabile ai sensi della legge 59.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Valore delle ipoteche concesse con riferimento ai mutui di Via Masaniello e Via Vobarno.

Ipoteca Imm. Via Vobarno Mutuo 05/12/2006	1.500.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0128048439689	5.640.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439627	214.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439645	212.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439663	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439669	16.000
Ipoteca Masaniello Rif. mutuo 0126048439673	16.000
Totale	7.614.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate, a condizioni diverse da quelle di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, che hanno inciso in maniera rilevante sull' andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si specifica quanto segue.

L'emergenza da Covid 19 ha lasciato strascichi che ancora oggi si possono avvertire e non solo sul piano economico delle famiglie dei nostri soci.

Tra i nostri soci, molti lavoratori dipendenti hanno risentito della crisi per alcune attività, così come i lavoratori autonomi o titolari di piccole imprese che hanno subito il calo delle proprie attività se non addirittura la chiusura.

Tutto ciò si traduce nella difficoltà a fare fronte ai propri impegni, quindi al pagamento dei canoni e delle spese.

Per questo ci siamo impegnati per valutare caso per caso le oggettive difficoltà, che opportunamente documentate ci hanno permesso di concordare piani di rientro e di verificare con i soci la possibilità di accesso a contributi regionali, offrendo, tramite il nostro Ufficio Amministrazione, supporto ed assistenza nel rapporto con la Pubblica Amministrazione.

Purtroppo è da segnalare che il conflitto Russia-Ucraina ha avuto come conseguenza un forte incremento dei costi relativi al gas e all'energia elettrica e su tutti i generi di prima necessità.

Questo ha comportato un aumento delle spese condominiali imprevisto e l'impennata dell'inflazione a livelli che non si registravano da decenni.

Tutto questo ha determinato un incremento della morosità relativa al pagamento dei canoni di godimento e delle spese condominiali.

Il Consiglio di Amministrazione porrà la massima attenzione al problema, valutando forme di agevolazione di pagamento per i soci e proponendo all'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci un momentaneo rallentamento della dinamica di rivalutazione ed incremento dei canoni uso godimento da applicare esclusivamente nel 2023, finalizzata a prevenire l'incremento della morosità. Se approvata dall'assemblea, la proposta di calmieramento dei canoni uso godimento comporterà per la Cooperativa un minore incasso di euro 25.037 (455.219 anziché 480.256), senza intaccare la capacità di assicurare la copertura dei costi economici della struttura societaria e finanziari relativi a prestito sociale e mutui.

Per quanto riguarda l'esposizione debitoria dei soci registrata al 31 dicembre 2022 che era di euro 92.368,03, alla data del 31 marzo 2023, grazie all'attenta azione di recupero, l'esposizione risulta essere sensibilmente calata ad euro 52.135,98, di questa cifra i piani di rientro concordati ammontano ad euro 37.946.

.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	808.086	808.086	100,0	SI

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 c.c. e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528 del c.c. comma 5, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci:

Domanda di ammissione a socio

Delibera del Cda di accettazione del socio

Comunicazione al socio

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545 sexies, in tema di ristorni, del codice civile.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso dell'esercizio non ha ricevuto alcuna somma corrisposta dalla PA, ad eccezione degli introiti derivanti dalle prestazioni di servizi per affitto della biblioteca comunale, che non rientra nelle informazioni richieste.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio pari a euro 40.864 come segue:

euro 12.259 pari al 30% dell'utile d'esercizio alla riserva legale;
euro 27.379 pari al 67% dell'utile d'esercizio alle altre riserve;
euro 1.226 pari al 3% dell'utile d'esercizio al fondo mutualistico.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Il Legale Rappresentante

Sergio Pignatelli

Sesto San Giovanni, 31 marzo 2023

Il Collegio Sindacale
Dott. Matteo Navaroni
Dott.ssa Margherita Molinari
Dott. Salvatore Buscemi

Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta

Via Saint Denis, 100 - Sesto San Giovanni (MI)
Rea n. 448231 Registro Imprese, CF e P. Iva n. 00754960961
Albo società cooperative n. A150217

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Ai Soci della Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta

Premessa

Preliminarmente viene dato atto che:

i. il Collegio Sindacale è stato da Voi nominato nella sua totalità nella Assemblea Generale del 16 dicembre 2019 come previsto nella versione originaria dell'art. 379 del D. Lgs. del 12 gennaio 2019 n. 14, anteriormente alle modifiche apportate dal d.l. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni dalla L. 28 febbraio 2020, n. 8;

ii. nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione;

iii. è stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della S.C. EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA al 31.12.2021, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio *positivo* di **euro 40.864,03**. Il progetto di bilancio corredato da tutti i documenti che lo compongono e lo costituiscono è stato approvato in data 31 marzo 2023, e messo a nostra disposizione nel termine di legge;

iv. in conformità alle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ciascun componente ha reso la dichiarazione di trasparenza e di accettazione dell'incarico e in base alle dichiarazioni rese, non ricorre per nessuno di essi alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza previste dalla normativa vigente;

v. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti per il triennio 2022-2024 è la soc. HERMES SpA, che ci ha consegnato la propria relazione datata 15 aprile 2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione;

vi. Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. e dalla Norma 3.8. delle *Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

IL COLLEGIO SINDACALE
Dott. Matteo Navaroni
Dott.ssa Margherita Molinari
Dott. Salvatore Buscemi

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

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

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dalle figure operative e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il complesso aziendale, organizzativo e contabile non evidenziano elementi che possano costituire criticità per la continuità aziendale"

Non sono pervenute denunzie dai soci ex art. 2408 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

IL COLLEGIO SINDACALE
Dott. Matteo Navaroni
Dott.ssa Margherita Molinari
Dott. Salvatore Buscemi

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

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "*il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della S.C. EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA al 31.12.2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione*".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

3) Osservazioni in ordine alla vigilanza specifica per le cooperative e verifica del rispetto della raccolta del prestito sociale

Di seguito attestiamo che i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità, utilizzati dagli Amministratori sono stati conformi alle prescrizioni della legge 59/1992 ed ai principi generali in tema di cooperazione.

In sostanza il Collegio attesta che, nell'esercizio 2022, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31/01/1992, n.59.

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A150217 categoria Edilizie di Abitazione.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso prevalentemente la locazione degli alloggi sociali in godimento ai soci.

Dato atto che, per tale verifica, sono stati presi in considerazione i parametri previsti dalla legge, si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta secondo lo schema predisposto dagli Amministratori.

Si rileva che, nel corso dell'esercizio in esame, sono stati ammessi nuovi soci e sono state deliberati esclusioni e/o recessi. Nel procedimento di deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte.

Come indicato dagli amministratori una delle voci più significative del passivo è rappresentata dal prestito sociale che alla data di chiusura del presente esercizio risulta pari ad **euro 2.616.732**. Esso è detenuto da 387 soci prestatori, con 6 accensioni nell'anno e 40 estinzioni nell'anno. In termini finanziari i prelevanti complessivi nell'anno 2022 sono stati pari a euro 274.063,17, mentre i versamenti sono stati pari a euro 345.506,64."

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73 che ne determina limiti e condizioni, il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21

della legge 59/92 è pari ad euro **76.163,77** (nel triennio 2022-2024). La società ha operato nel rispetto di tali limiti.

Il dettaglio dell'andamento del prestito è stato indicato nella Nota Integrativa in modo dettagliato e sono state date le informazioni richieste dalla Banca d'Italia con propria circolare n. 299 del 21 aprile 1999, integrata e aggiornata dalla successiva comunicazione del 8 novembre 2016.

Il rapporto tra l'importo del Prestito Sociale e il Patrimonio Netto di riferimento (3 volte il Patrimonio Netto contabile) risulta pari a **0,14**, pertanto rispetta i limiti di legge in termini di raccolta previsti dalla direttiva della Banca d'Italia ex CIRC 3 marzo 1994.

Per quanto riguarda l'indice di struttura finanziaria gli Amministratori hanno indicato nella Nota Integrativa tale rapporto, evidenziandone tutti gli aspetti e le correlazioni di determinazione anche in un'ottica prospettica circa l'andamento del prestito stesso, considerando il prestito sociale integralmente quale passività consolidata.

Per quanto riguarda il rapporto del 30% tra liquidità primaria e secondaria rispetto al prestito sociale, così come suggerito da LEGACOOP, si dà atto che al 31 dicembre 2022 i dati sono riepilogati nella tabella di pagina seguente:

Prestito soci:	Euro	**2.616.731,77**
Attività finanziarie non immobilizzate	Euro	5.474,44
Liquidità corrente	Euro	1.128.309,10
Crediti esigibili entro i 12 mesi	Euro	53.296,87
Totale fonti liquide o liquidabili a breve	**Euro**	**1.187.080,41**
Rapporto tra prestito e fonti liquide		**45,37%**

4) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

In coerenza con quanto sopra riepilogato ed ai contenuti espressi nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, esprimiamo parere favorevole al bilancio così come a Voi presentato ed alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Il Collegio Sindacale
Dott. Matteo Navaroni
Dott.ssa Margherita Molinari
Dott. Salvatore Buscemi

Richiamo d'informativa

Senza modificare il nostro parere richiamiamo quanto evidenziato dagli Amministratori in Nota Integrativa a pag. 5 in merito al piano industriale e in particolare "*La verifica ha confermato che entro il 2027 (data finale), in assenza di spese ed eventi straordinari, il piano elaborato è in grado di assicurare l'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa e la sua continuità operativa aziendale.*"

***

Come richiamato in premessa, con l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 si conclude il nostro incarico quale organo di controllo della SOCIETÀ COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA pertanto ci preme ringraziare i Signori Soci per la fiducia dimostrata e l'Organo Amministrativo per il supporto prestato nello svolgimento del nostro incarico.

Sesto San Giovanni, lì 15 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Matteo Navaroni – *Presidente*

Margherita Molinari – *Sindaco effettivo*

Salvatore Buscemi – *Sindaco effettivo*

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39 E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N.59

Ai Soci della
Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta
Via Saint Denis, 100
20099 Sesto San Giovanni (MI)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue
Ufficio certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della **Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022 e dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della **Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta** al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia).

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

Richiamo di informativa

Senza che quanto esposto al presente paragrafo abbia a modificare il nostro giudizio, evidenziamo che al paragrafo introduttivo della Nota Integrativa, gli amministratori, esponendo la sintesi del piano economico pluriennale valutato sino all'esercizio 2027, informano che il suddetto piano previsionale, in assenza di spese ed eventi straordinari, sarà in grado di assicurare l'equilibrio economico e finanziario della Cooperativa e la sua continuità operativa aziendale.

Altri Aspetti

Il bilancio d'esercizio della **Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un'altra società di revisione che, il 13 maggio 2022, ha espresso un giudizio senza rilievi sul tale bilancio.

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

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

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

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per

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

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

• abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

• abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

• abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

• siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

• abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

(Dott.ssa Katia Colomba Lannes)

Hermes S.p.A.

Katia Colomba Lannes

Bologna, 15 aprile 2023

Sede legale ed amministrativa
Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.it