

Bilancio 2022

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: via Monza,9 – 00182 ROMA –

Iscritta al Registro Imprese di : ROMA n.65519

C.F. : 02508980584 – P.IVA 01067251007

Iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente con il n. A104056

Cat. Edilizia e Abitazione

➤ Relazione sulla gestione del Bilancio al 31/12/2022	pag. 3
➤ Bilancio al 31/12/2022	pag. 12
➤ Nota Integrativa	pag. 20
➤ Relazione del Collegio Sindacale	pag. 36
➤ Conto Economico 2022 ripartito per Lotti	pag. 50
➤ Preventivo 2023	pag. 53

**AVVISO DI CONVOCAZIONE
ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI**

Signori Soci,

è convocata l'Assemblea Ordinaria dei Soci della Cooperativa Case Tranvieri per il giorno 26 giugno 2023 alle ore 06.00 in Roma presso sala A.P.S. (CENTRO ANZIANI) VIA LA SPEZIA 30- ROMA in prima convocazione, ed occorrendo, nel caso non si raggiunga il numero legale, in seconda convocazione per il giorno

27 giugno 2023 alle ore 17:00

sempre, presso la sala A.P.S. (CENTRO ANZIANI) VIA LA SPEZIA 30- ROMA per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Nomina del Presidente dell'Assemblea ;
2. Approvazione Bilancio al 31/12/2022, Nota Integrativa, Relazione sulla gestione, Relazione dei Sindaci, Deliberazioni relative;
3. Approvazione del Preventivo dell'anno 2023;
4. Relazione del Consiglio di Amministrazione ;
5. Nomina nuovo Collegio Sindacale con funzioni di controllo contabile e determinazione del compenso spettante ;
6. Risultato della Revisione Biennale della Lega Nazionale delle Cooperative;
7. Nomina scrutatori per la votazione del Rinnovo del Consiglio di Amministrazione
8. Varie .

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE

SERRA SESTO.

N.B. *Dallo Statuto Sociale: - I Soci morosi per qualsiasi titolo o somma non possono intervenire alle assemblee e non saranno né eletti né eleggibili.
Ogni Socio ha diritto ad un solo voto, qualunque sia il numero delle azioni da lui sottoscritte.
Esso può farsi rappresentare soltanto da un altro Socio, mediante lettera vistata dal Presidente della Società, ma nessun Consigliere potrà essere mandatario e nessun mandatario potrà rappresentare nella stessa Assemblea più di tre Soci.*

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584

Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a mutualità prevalente

Bilancio al 31/12/2022

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato positivo (utile) di euro 28.636. L'esercizio precedente riportava un risultato negativo (perdita) di euro 33.094.

Andamento del settore

La nostra società opera nel settore della gestione immobiliare, fornendo servizi ai soci. L'andamento del settore è stato segnato dall'incremento dei prezzi dovuti all'impennata dell'inflazione e al caro energia.

Andamento della gestione

Rispetto all'anno precedente l'andamento della gestione è stato caratterizzato da un moderato incremento del volume dei costi e da un parallelo incremento dei ricavi per le prestazioni di servizi rese, come si evince dalla riclassificazione del conto economico esposta di seguito.

Rispetto all'anno precedente si registra un miglioramento degli indicatori di performance economica e di quelli relativi all'equilibrio finanziario e patrimoniale, che evidenziano una sostanziale solidità della Cooperativa.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico:

<u>CONTO ECONOMICO</u>	2021	%	2022	%
RICAVI DI VENDITA	2.330.961		2.589.226	
VARIAZIONE RIMANENZE	0		-866	
RICAVI NETTI	2.330.961	100,00%	2.588.360	100,00%
COSTI ESTERNI	1.561.621	66,99%	1.778.977	68,73%
VALORE AGGIUNTO	769.340	33,01%	809.383	31,27%
COSTO DEL LAVORO	488.203	20,94%	497.394	19,22%
MARGINE OPERATIVO LORDO	281.137	12,06%	311.989	12,05%
AMMORTAMENTI	169.523	7,27%	198.854	7,68%
REDD. OP.VO GESTIONE TIPICA	111.614	4,79%	113.135	4,37%
PROVENTI DIVERSI	13.638	0,59%	22.379	0,86%
REDDITO OPERATIVO	125.252	5,37%	135.514	5,24%
PROVENTI FINANZIARI	279	0,01%	19	0,00%
ONERI FINANZIARI	27	0,00%	6.417	0,25%
REDDITO DI COMPETENZA	125.504	5,38%	129.116	4,99%
PROVENTI STRAORDINARI	0	0,00%	0	0,00%
ONERI STRAORDINARI	53.068	2,28%	14.580	0,56%
REDDITO ANTE IMPOSTE	72.436	3,11%	114.536	4,43%
IMPOSTE DIRETTE	105.530	4,53%	85.900	3,32%
REDDITO NETTO	-33.094	-1,42%	28.636	1,11%

Stato Patrimoniale:

<u>STATO PATRIMONIALE</u>				
<u>ATTIVO</u>	2021	%	2022	%
LIQUIDITA' IMMEDIATE	672.477	21,15%	560.859	18,66%
LIQUIDITA' DIFFERITE	671.003	21,10%	747.935	24,89%
RIMANENZE FINALI	32.270	1,01%	31.404	1,05%
ATTIVO CIRCOLANTE	1.375.750	43,26%	1.340.198	44,60%
IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.LI	4.071	0,13%	33.898	1,13%
IMMOBILIZZAZIONI MAT.LI	1.800.272	56,61%	1.630.971	54,27%
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0,00%	0	0,00%
ATTIVO FISSO	1.804.343	56,74%	1.664.869	55,40%
TOTALE ATTIVO	3.180.093	100,00%	3.005.067	100,00%
<u>PASSIVO</u>	2021	%	2022	%
DEBITI A BREVE	634.005	19,94%	495.011	16,47%
DEBITI A MEDIO/LUNGO	667.521	20,99%	603.588	20,09%
TOTALE DEBITI	1.301.526	40,93%	1.098.599	36,56%
MEZZI PROPRI	1.878.567	59,07%	1.906.468	63,44%
TOTALE PASSIVO	3.180.093	100,00%	3.005.067	100,00%

Indicatori di equilibrio economico:

<u>EQUILIBRIO ECONOMICO</u>	ANNO PRECEDENTE	ANNO CORRENTE	VARIAZIONE
ROE	-1,76%	1,50%	-185,26%
ROI	3,94%	4,51%	14,49%
ROS	5,37%	5,23%	-2,60%
PRODUTTIVITA' CAP. INVESTITO	0,2419	0,2693	11,33%
PRODUTTIVITA' IMM.NI TECNICHE	1,2948	1,5870	22,57%

Indicatori di equilibrio finanziario:

<u>EQUILIBRIO FINANZIARIO</u>	ANNO PRECEDENTE	ANNO CORRENTE	VARIAZIONE
MARGINE DI STRUTTURA	74.224	241.599	167.375
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	741.745	845.187	103.442
MARGINE DI TESORERIA	709.475	813.783	104.308
INDICE DI INDEB.TO (DEBITI/MEZZI PROPRI)	0,6928	0,5762	-16,83%
INDICE DI INDEB.TO (ATTIVOMEZZI PROPRI)	1,6928	1,5762	-6,89%

Indicatori di equilibrio monetario:

<u>EQUILIBRIO MONETARIO</u>	ANNO PRECEDENTE	ANNO CORRENTE	VARIAZIONE
CURRENT RATIO	2,1699	2,7074	24,77%
QUICK RATIO	2,1190	2,6440	24,77%
ROTAZIONE CREDITI	83	94	12
ROTAZIONE DEBITI	142	68	-75
ROTAZIONE MAGAZZINO	5	4	-1

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Per quanto concerne le tematiche ambientali la nostra Società ha caratterizzato la propria attività di tutela ambientale in una prospettiva di eco-efficienza attraverso la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, la gestione ottimale delle manutenzioni e degli smaltimenti dei rifiuti specifici del settore informatico (computer, apparecchiature, mobili).

Per quanto concerne il personale, la nostra Società ha intrapreso tutte le iniziative alla tutela dei luoghi di lavoro, in accordo con la normativa in materia. Nell'organizzazione dell'attività dell'azienda, il datore di lavoro ha l'obbligo di salvaguardare l'integrità psicofisica dei lavoratori, adottando tutte le misure necessarie e preoccupandosi di informare gli stessi sui rischi a cui sono esposti. Inoltre, ha anche il compito di verificare che le regole vengano applicate nel modo giusto.

La Società ha rinnovato la nomina di un Responsabile servizio protezione e prevenzione definendone i compiti.

Composizione del personale

Lo schema seguente riassume il numero di risorse per ciascuna tipologia di contratto (tempo indeterminato/determinato):

Addetti totali	Donne	Uomini	Tempo indeterminato	Tempo determinato
12.47	4.60	7.87	10	2.47

Numero medio dei dipendenti:

Il numero medio dei dipendenti impiegati nel corso dell'anno viene riassunto nel seguente prospetto:

Numero medio dipendenti	Totale	Part time	Full time
Impiegati	3	-	3
Portieri	9.47	2.47	7
Totale	12.47	2.47	10

Attività di ricerca e sviluppo

Nel 2022 la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime

Non esistono imprese controllate, collegate o controllanti.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

Ai sensi dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si segnala che, stante la natura dell'attività esercitata, la società non è esposta a particolari rischi di mercato, di concorrenza o di contrazione della domanda. Allo stesso tempo non si rilevano particolari incertezze.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numero 6-bis del codice civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, si conferma che la Società non utilizza strumenti finanziari.

Investimenti

Gli investimenti dell'esercizio ammontano a euro 59.381, così suddivisi:

- ✓ licenze software 960 euro;
- ✓ sviluppo software (immobilizzazioni in corso) 30.333 euro;
- ✓ manutenzioni su fabbricati di proprietà 3.150 euro;
- ✓ impianti e macchinari 21.487 euro;
- ✓ macchine d'ufficio 3.451 euro.

Situazione e movimentazioni delle azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2428 c.c., si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Situazione e movimentazioni azioni o quote della controllante

Ai sensi dell'art. 2428 c.c., 3° e 4° comma, si precisa che la società non ha posseduto, nel corso dell'esercizio, azioni o quote della società controllante, in quanto non esiste un soggetto controllante.

Evoluzione prevedibile della gestione

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si precisa che la Società sarà verosimilmente in grado di confermare i risultati conseguiti nel corso del 2022.

Sedi secondarie

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 cod. civ., si precisa che la Società non ha sedi secondarie.

Ammissione di nuovi soci (art. 2528 c.c.)

In ossequio al disposto dell'art. 2528 c.c., si illustrano di seguito le ragioni delle determinazioni assunte dall'organo amministrativo con riguardo all'ammissione dei nuovi soci nel corso del 2022: sono pervenute e sono state accolte 17 domande di ammissione a socio; mentre sono receduti 16 soci.

In via generale, ai fini dell'ammissione, gli Amministratori nelle loro determinazioni hanno tenuto conto dei criteri fissati dal vigente statuto sociale.

Relazione sul carattere mutualistico della Società (art. 2 legge 31 gennaio 1992 n.59 - art. 2545 c.c.)

Per quanto riguarda le informazioni sui criteri seguiti dagli amministratori nel corso della gestione 2022, al fine di raggiungere lo scopo mutualistico, richiesti espressamente dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 e dall'art. 2545 c.c., si dà atto che la cooperativa è stata amministrata nel pieno rispetto dei criteri mutualistici propri della struttura cooperativa e nell'ottica del raggiungimento degli scopi statuari perseguendo l'interesse generale della comunità finalizzato a garantire ai soci migliori condizioni di quelle che altrimenti troverebbero sul mercato.

Quest'anno la relazione al bilancio 2022 viene compilata considerando anche il rinnovo previsto delle cariche sociali. Questo ci esorta ad evidenziare passando in rapida rassegna le molteplici azioni che il Consiglio di Amministrazione ha posto in essere negli ultimi tre anni, periodo non semplice a seguito della particolare situazione rappresentata dalla pandemia da Covid che ha inciso non poco sulla situazione economica del nostro Paese.

Sostanzialmente le attività possono essere ripartite in tre macro aree:

1. Parte amministrativa e gestionale

Semplificato il sistema di pagamento condominiale con installazione Pos anche nelle portinerie per pagamenti più facili e veloci e meno costosi per la cooperativa;

fittati diversi appartamenti del patrimonio della cooperativa a figli di soci;

liberato un locale fittato impropriamente ad uso abitativo non adeguato e fuori norma e destinato a fini

sociali;
sistemati locali commerciali in via Casilina lotto prenestino per contratti nuovi d'affitto;
rinnovato il parco polizze assicurative dopo attento esame analitico con un broker assicurativo, consultate 7 compagnie assicurative, ottenuta maggiore copertura e sicurezza;
principalmente per causa Pandemia proposti e sottoscritti piani di rientro di ogni morosità commerciale applicando identica procedura per ogni esercizio a tutela delle entrate sociali, evitati sfratti inutili e costosi;
azioni legali sono state attivate per le locazioni che non hanno rispettato i piani di rientro;
nuovo accordo con la società Cpl per il pagamento rateo energia termosifoni a seguito di aumenti gas;
consultazione Soci su contenimento costi riscaldamento e contrazione orari;
deliberata da aprile 2023 la cancellazione dell'aumento del costo dei termosifoni deciso a ottobre 2022 conseguente alle economie effettuate;
sistemazione centrali termiche di appio e prenestino;
azione legale e relativa conciliazione per gli interventi di ITALGAS per la bassa pressione del Gas che spesso ci costringeva ad interventi tecnici su le centrali con l'ampliamento delle tubazioni sia nei viali che nella linea generale di fornitura;
deliberate manutenzioni straordinarie di alcuni immobili al prenestino;
intervento ripetuto e costante sui dipartimenti municipali per stimolare Roma Capitale alla sistemazione del degrado creato dal fatiscante mercato di via Orvieto.

2. Personale e consulenti

Effettuato piano di formazione e Assessment mai effettuato dal personale della cooperativa prima d'ora;
stipulato contratto di lavoro di secondo livello con i portieri;
nuovo consulente tecnico;
nuovo consulente del lavoro;
nuovo commercialista;
nuovo consulente legale;
attivati contratti di lavoro con i figli dei soci per le sostituzioni domenicali dei portieri.

3. Parte tecnica

Nuovo contratto della ditta edile previo gara per assistenza lavori ordinari per maggiore efficienza;
definizione tecnica e amministrativa dei lavori del sistema fibra negli appartamenti dei lotti dell'appio e inizio di sistemazione per il prenestino;
interpello presso l'agenzia delle entrate per ottenere una adeguata risposta per l'accesso in sicurezza ai decreti governativi afferenti i benefici fiscali;
formazione di un gruppo esperti tecnici per uno studio delle modalità di attuazione delle energie

alternative;

installate 3 nuove centrali termiche con i benefici fiscali e sistemate le centrali termiche;

realizzato il nuovo archivio intellegibile di tutta l'attività documentale della cooperativa;

attivato programma per la sistemazione delle Cabine degli ascensori partendo da quelle più obsolete;

coibentazione delle tubazioni nelle terrazze.

4. Cultura e sociale

Riattivata la festa di S. Giovanni nei viali e le attività culturali dei circoli;

riorganizzata con nuove modalità la gestione dei Circoli sociali concessi in comodato d'uso con comitati di gestione con maggiore autonomia;

implementato numero stalli e risolta la graduatoria dei soci che chiedono posto bicicletta;

adeguati spazi ludici aree bambini per appio e prenestino;

attivate delle raccolte per aiutare i più bisognosi sia durante che dopo il periodo pandemico tramite l'associazione di Sant'Egidio;

organizzato Camper della salute in fase covid per analisi e tamponi in loco;

attivata sala sociale per il coworking.

Eventi successivi

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo che possono modificare la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci.

Considerazioni finali

Signori Soci,

alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile di esercizio, pari a complessivi Euro 28.636,18 nel modo seguente:

- ✓ il 30% pari a euro 8.590,85 a riserva legale ai sensi dell'art. 2545-*quater* del codice civile;
- ✓ il 3% pari a euro 859,09 a fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dell'art. 11 della legge 31 gennaio 1992, n. 59;
- ✓ la restante parte, pari a euro 19.186,24 a riserva indivisibile, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 904/1977.

Vi confermiamo infine che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico,

Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo, pertanto, alla sua approvazione.

Il Consiglio di Amministrazione
Presidente Sesto Serra
Vice Presidente Dott. Maurizio Campagnani
Segretario Loredana Collacchi
Consigliere Rodolfo Altarocca
Consigliere Terzo De Mico
Consigliere Dott. Roberto Maraschi
Consigliere Valter Minelli
Consigliere Marco Priolo
Consigliere Dott.ssa Paola Temperini

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione :Cooperativa Case Tranvieri

Sede: Via Monza 9-00182 Roma

Capitale Sociale :22.975,00

Capitale sociale interamente versato: Si

Codice CCIAA: RM

Partita Iva : 01067251007

Codice Fiscale : 02508980584

Numero REA : 65519

Forma Giuridica: SOCIETÀ 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: NODenominazione della società o ente che
esercita l'attività di direzione coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: NO

Denominazione della società capogruppo :

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle Cooperative : A104056 Cat. Edilizia

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584

Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a mutualità prevalente

BILANCIO AL 31.12.2022

STATO PATRIMONIALE				
ATTIVO	2022		2021	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		0		0
B) IMMOBILIZZAZIONI		1.664.869		1.804.343
I - Immobilizzazioni immateriali				
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.565		4.071	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	30.333		0	
Totale immobilizzazioni immateriali		33.898		4.071
II - Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati	1.023.659		1.072.224	
2) Impianti e macchinario	597.581		718.709	
4) Altri beni	9.731		9.339	
Totale immobilizzazioni materiali		1.630.971		1.800.272
III - Immobilizzazioni finanziarie				
Totale immobilizzazioni finanziarie		0		0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		1.331.613		1.359.273
I - Rimanenze				
4) Prodotti finiti e merci	31.404		32.270	

Totale rimanenze		31.404		32.270
II - Crediti				
1) Verso clienti				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	334.763		96.097	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	334.563		434.928	
Totale crediti verso clienti	669.326		531.025	
5-bis) Crediti tributari				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	25.327		57.188	
Totale crediti tributari	25.327		57.188	
5-quater) Verso altri				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	10.685		36.433	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	34.012		29.880	
Totale crediti verso altri	44.697		66.313	
Totale crediti		739.350		654.526
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
4) Altre partecipazioni	41		25	
6) Altri titoli	198.963		200.000	
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		199.004		200.025
IV - Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali	360.255		469.418	
3) Danaro e valori in cassa	1.600		3.034	
Totale disponibilità liquide		361.855		472.452
D) RATEI E RISCONTI		8.585		16.477
TOTALE ATTIVO		3.005.067		3.180.093
PASSIVO	2022		2021	
A) PATRIMONIO NETTO		1.906.468		1.878.567
I - Capitale	22.975		22.950	

II - Riserva da sopraprezzo delle azioni	0		0	
III - Riserve di rivalutazione	0		0	
IV - Riserva legale	1.558.777		1.551.192	
V - Riserve statutarie	0		0	
VI - Altre riserve	354.456		337.519	
<i>riserva straordinaria</i>	<i>354.456</i>		<i>337.517</i>	
<i>varie altre riserve</i>	<i>0</i>		<i>2</i>	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0		0	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(58.376)		0	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	28.636		(33.094)	
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0		0	
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		15.364		13.868
4) Altri	15.364		13.868	
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		267.031		227.770
D) DEBITI		811.196		1.054.765
7) Debiti verso fornitori				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>329.469</i>		<i>490.226</i>	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>		<i>119.170</i>	
Totale debiti verso fornitori	329.469		609.396	
12) Debiti tributari				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>105.848</i>		<i>78.972</i>	
Totale debiti tributari	105.848		78.972	
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>23.849</i>		<i>25.387</i>	
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.849		25.387	
14) Altri debiti				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>30.837</i>		<i>34.297</i>	

<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	321.193		306.713	
Totale altri debiti	352.030		341.010	
E) RATEI E RISCONTI		5.008		5.123
TOTALE PASSIVO		3.005.067		3.180.093

CONTO ECONOMICO	2022		2021	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.589.226		1.106.242	
5) altri ricavi e proventi				
<i>altri</i>	<i>22.379</i>		<i>1.238.357</i>	
Totale altri ricavi e proventi	22.379		1.238.357	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		2.611.605		2.344.599
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.331		19.924	
7) per servizi	1.447.326		1.241.559	
8) per godimento beni di terzi	515		704	
9) per il personale				
<i>a) salari e stipendi</i>	<i>354.159</i>		<i>362.962</i>	
<i>b) oneri sociali</i>	<i>95.938</i>		<i>95.354</i>	
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	<i>47.049</i>		<i>29.887</i>	
<i>e) altri costi</i>	<i>248</i>		<i>0</i>	
Totale costi per il personale	497.394		488.203	
10) ammortamenti e svalutazioni				
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>1.466</i>		<i>1.346</i>	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>197.388</i>		<i>168.177</i>	
<i>d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	<i>14.580</i>		<i>53.068</i>	
Totale ammortamenti e svalutazioni	213.434		222.591	
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	866		0	
14) oneri diversi di gestione	323.805		299.434	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		2.490.671		2.272.415

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		120.934		72.184
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16) altri proventi finanziari				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	17		279	
d) proventi diversi dai precedenti	2		0	
<i>altri</i>	2		0	
Totale altri proventi finanziari	19		279	
17) interessi e altri oneri finanziari				
<i>altri</i>	6.417		27	
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.417		27	
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		(6.398)		252
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE				
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE		0		0
E) RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)		114.536		72.436
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
<i>Imposte correnti</i>	85.900		105.530	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	85.900		105.530	
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		28.636		(33.094)

Gli importi sono espressi in unità di Euro

RENDICONTO FINANZIARIO	2022	2021
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita dell'esercizio)	28.636	(33.094)
Imposte sul reddito	85.900	105.530
Interessi passivi/(interessi attivi)	6.398	(252)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	120.934	72.184
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	47.049	29.887
Ammortamenti delle immobilizzazioni	198.854	169.523
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore attività e passività finanziarie, di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto	245.903	199.410
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	366.837	271.594
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	866	0
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(138.301)	(256.089)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(279.927)	234.151
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	7.892	(7.400)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(115)	192
Altre variazioni del capitale circolante netto	52.611	126.266
Totale variazioni del capitale circolante netto	(356.974)	97.120
3. Flusso finanziario dopo delle variazioni del ccn	9.863	368.714
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(6.398)	252
(Imposte sul reddito pagate)	(59.024)	(106.841)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(6.292)	(34.257)
Altri incassi/pagamenti	0	0
Totale altre rettifiche	(71.714)	(140.846)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(61.851)	227.868
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(28.087)	(379.755)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		

(Investimenti)	(31.293)	(240)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	11.369	460.183
<i>(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)</i>	0	0
<i>Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i>	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(48.011)	80.188
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento del capitale a pagamento	25	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(760)	(627)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(735)	(627)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	(110.597)	307.429
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	469.418	163.386
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.034	1.637
Totale disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	472.452	165.023
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	360.255	469.418
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	1.600	3.034
Totale disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	361.855	472.452
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584

Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a mutualità prevalente

Bilancio al 31/12/2022

NOTA INTEGRATIVA

Signori Soci,

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

Il bilancio è stato redatto conformemente a quanto previsto dagli art. 2423 e seguenti del codice civile, opportunamente integrati dai Principi Contabili elaborati dall'OIC.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo criteri prudenziali e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- sono stati esclusivamente indicati gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, contiene inoltre tutte le informazioni da noi ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

L'utile di esercizio risulta pari a Euro 28.636,18.

Si fa presente che le motivazioni che hanno dettato lo slittamento della convocazione del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione del progetto di bilancio d'esercizio 2022 sono di natura esclusivamente straordinaria. Nel caso di specie, infatti, nel mese di marzo il consulente della Cooperativa ha rassegnato le proprie dimissioni e si è reso necessario affidare l'incarico della redazione del bilancio a un nuovo consulente, con incarico a far data dal primo aprile 2023.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione e i principi contabili adottati sono esposti nel seguito per le voci più significative. Si fa presente che le voci di bilancio, valorizzate in unità di euro secondo il dettato legislativo, vengono nella presente nota integrativa disaggregate nei conti che le hanno composte. Tale specifica può, in alcuni casi, creare lievi discordanze tra gli importi qui espressi con quanto appare nelle corrispondenti valorizzazioni esposte nello stato patrimoniale e nel conto economico.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso dell'organo di controllo, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Terreni e fabbricati: 3%

Impianti e macchinari (eccettuate le centrali termiche e le caldaie acquisite nel corso del 2021, in relazione alle quali l'ammortamento è sistematicamente spalmato sul periodo 29/10/2021 - 31/12/2030): 15%

Altri beni:

- ✓ macchine ufficio elettroniche: 20%
- ✓ mobili e arredi: 12%

RIMANENZE

Le rimanenze finali evidenziano il valore al costo storico dei beni immobili a proprietà indivisa.

CREDITI

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono stati valutati al valore nominale di realizzo.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

La voce Crediti tributari accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Note sull'applicazione del D. Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato vista l'irrilevanza degli effetti ai sensi del paragrafo 33 dell'OIC 15.

PARTECIPAZIONI E TITOLI

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione. L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e

contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi presunti, perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

DEBITI

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Note sull'applicazione del D. Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato vista l'irrilevanza degli

effetti ai sensi del paragrafo 33 dell'OIC 19.

IMPOSTE

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base della reale consistenza degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale.

COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica. Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Altre informazioni

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale

ATTIVO

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Prospetto di movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	40.865	0	40.865
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	36.794	0	36.794
Valore di bilancio	4.071	0	4.071
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	960	30.333	31.293
Ammortamento dell'esercizio	1.466	0	1.466
Totale variazioni	-506	30.333	29.827
Valore di fine esercizio			

Costo	41.825	30.333	72.158
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	38.260	0	38.260
Valore di bilancio	3.565	30.333	33.898

Immobilizzazioni materiali

Prospetto di movimentazione delle immobilizzazioni materiali:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.794.594	1.510.003	69.300	3.373.897
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	722.370	791.294	59.961	1.573.625
Valore di bilancio	1.072.224	718.709	9.339	1.800.272
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	3.150	21.487	3.451	28.088
Ammortamento dell'esercizio	51.715	142.615	3.059	197.389
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	-48.565	-121.128	392	-169.301
Valore di fine esercizio				
Costo	1.797.744	1.531.490	72.751	3.401.985
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	774.085	933.909	63.020	1.771.014
Valore di bilancio	1.023.659	597.581	9.731	1.630.971

Attivo circolante

Rimanenze

Nelle rimanenze è iscritto il valore, secondo il criterio del costo storico, dei beni immobili a proprietà indivisa. Nel corso dell'esercizio 2022 è stata assegnata una unità immobiliare. Al 31/12/2022 risultano ancora da assegnare 23 unità abitative, di cui 17 nel lotto Appio e 6 nel lotto Prenestino.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	32.270	-866	31.404
Totale	32.270	-866	31.404

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti nell'attivo secondo il presumibile valore di realizzazione. Nel dettaglio:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi / svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	334.763	492.380	827.143	157.817	669.326
Crediti tributari	25.327	0	25.327		25.327
Crediti verso altri	10.685	34.012	44.697	0	44.697
Totale	370.775	526.392	897.167	157.817	739.350

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	531.025	138.301	669.326	334.763	334.563	3.848
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	57.188	-31.861	25.327	25.327	0	0
Crediti verso altri	66.313	-21.616	44.697	10.685	34.012	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	654.526	84.284	739.350	370.775	368.575	3.848

La voce Crediti verso clienti, pari a euro 669.326, è così composta:

- ✓ euro 299.754 per crediti relativi a fatture emesse e da emettere a clienti;
- ✓ euro 151.993 per effetti attivi;
- ✓ euro 375.396 per crediti in sofferenza;
- ✓ euro -157.817 come fondo svalutazione crediti.

Si fa presente che al fine di rendere una rappresentazione dei crediti più aderente a quanto disposto dai principi contabili OIC, si è provveduto a riclassificare i crediti relativi a effetti attivi (cambiali) nei confronti dei clienti tra i crediti verso clienti, mentre nel 2021 tali partite erano imputate alla voce crediti verso altri.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Totale			
		Italia	UE	Extra-UE
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	669.326	669.326	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	25.327	25.327	0	0
Crediti verso altri	44.697	44.697	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	739.350	739.350	0	0

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile si precisa che la società non ha posto in

essere operazioni con retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nelle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte la partecipazione nella Banca Popolare di Sondrio e una polizza accesa presso Generali. Le partecipazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato. La polizza è iscritta al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni	25	16	41
Altri titoli	200.000	-1.037	198.963
Totale	200.025	-1.021	199.004

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, sono rappresentate dai valori effettivamente presenti in cassa e dalla giacenza attiva sui c/c bancari della società alla data di chiusura dell'esercizio. Nel dettaglio:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	469.418	-109.163	360.255
Denaro e altri valori in cassa	3.034	-1.434	1.600
Totale disponibilità liquide	472.452	-110.597	361.855

Ratei e risconti attivi

La composizione ed i movimenti della voce ratei e risconti attivi sono rappresentati nella seguente tabella:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	16.477	-7.892	8.585
Totale ratei e risconti attivi	16.477	-7.892	8.585

PASSIVO

Patrimonio netto

Nel patrimonio netto figurano il Capitale sociale sottoscritto alla data di chiusura dell'esercizio 2022, la riserva legale, la riserva straordinaria, le perdite portate a nuovo e il risultato dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	22.950	425	400		22.975
Riserva legale	1.551.192	7.585	0		1.558.777
Altre riserve					
Riserva straordinaria	337.517	16.939	0		354.456
Varie altre riserve	2	0	2		0
Totale altre riserve	337.519	16.939	2		354.456
Utili (perdite) portati a nuovo	0	(58.376)	0		(58.376)
Utile (perdita) dell'esercizio	(33.094)	0	(33.094)	28.636	28.636
Totale Patrimonio netto	1.878.567	(33.427)	(32.692)	28.636	1.906.468

Si fa presente che la riserva straordinaria è identificata con la riserva ex art. 12 legge n. 904/1977.

In applicazione del principio contabile OIC 29 si è provveduto a rilevare in bilancio una correzione di errore afferente l'esercizio precedente. La rettifica è stata contabilizzata sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2022, anno in cui si è individuato l'errore. Tale rettifica è stata rilevata nella voce utili (perdite) portati a nuovo.

Ai soli fini comparativi, si è quindi proceduto a correggere l'errore rilevante effettuato nell'esercizio precedente, rideterminando gli importi comparativi per l'esercizio 2021.

Specificatamente, l'errore afferisce all'errata iscrizione in bilancio delle imposte sui redditi (IRES) di competenza del 2021, per un minore importo di euro 58.376. Le voci dello stato patrimoniale e del conto economico interessate sono:

- ✓ risultato d'esercizio, che ammonta a una perdita di euro 33.094 in luogo di un utile di euro 25.282;
- ✓ patrimonio netto, che ammonta a euro 1.878.567 in luogo di euro 1.936.943;
- ✓ debiti tributari, che ammontano a euro 78.972 in luogo di euro 20.596;
- ✓ totale debiti, che ammontano a euro 1.054.765 in luogo di euro 996.389;

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	22.975	Capitale		0	0	0
Riserva legale	1.558.777	Utili	B	0	0	0
Riserva straordinaria	354.456	Utili	B	0	0	0
Totale	1.936.208			0	0	0

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

Fondo per rischi e oneri

Nella voce fondi per rischi e oneri trova allocazione il fondo oneri di solidarietà soci.

	Altri	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	13.868	13.868
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	6.001	6.001
Utilizzo nell'esercizio	4.505	4.505
Altre variazioni	0	0
Totale variazioni	1.496	1.496
Valore di fine esercizio	15.364	15.364

Fondo trattamento di fine rapporto

Nella voce fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato figura il fondo TFR accantonato al 31/12/2022 comprensivo della quota dell'esercizio in chiusura e al netto delle eventuali anticipazioni e/o erogazioni.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	227.770
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	39.261
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	0
Totale variazioni	39.261
Valore di fine esercizio	267.031

Debiti

I debiti sono iscritti in bilancio al valore nominale. Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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 superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	609.396	-279.927	329.469	329.469	0	0
Debiti tributari	78.972	26.876	105.848	105.848	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.387	-1.538	23.849	23.849	0	0
Altri debiti	341.010	11.020	352.030	30.837	321.193	0
Totale debiti	1.054.765	-243.569	811.196	490.093	321.193	0

L'incremento della voce Debiti tributari è dovuto essenzialmente all'imputazione nel corso del 2022 delle maggiori imposte sui redditi (IRES) del 2021, erroneamente calcolate in sede di chiusura del bilancio 2021, come sopra evidenziato.

La voce Altri debiti, pari a euro 352.030, è così composta:

- ✓ euro 321.193 per depositi a garanzia e cauzioni relativi alla gestione degli immobili e di lavori;
- ✓ euro 30.837 per debiti verso altri soggetti.

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art.

2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Totale			
Area geografica		Italia	UE	Extra UE
Debiti verso fornitori	329.469	329.469	0	0
Debiti tributari	105.848	105.848	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.849	23.849	0	0
Altri debiti	352.030	352.030	0	0
Debiti	811.196	811.196	0	0

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si precisa che la società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile si precisa che la società non ha posto in essere operazioni con retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

La composizione ed i movimenti della voce ratei e risconti passivi sono rappresentati nella seguente tabella:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.991	17	5.008
Risconti passivi	132	-132	0
Totale ratei e risconti passivi	5.123	-115	5.008

Informazioni sul Conto Economico

Ricavi

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività e per area geografica:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi soci Appio	975.787
	Ricavi soci Prenestino	483.136
	Ricavi non soci Appio	773.614
	Ricavi non soci Prenestino	308.689
	Locazioni Prenestino 292	48.000
Totale		2.589.226

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	2.589.226

	UE	0
	Extra UE	0
Totale		2.589.226

Oneri finanziari

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce Interessi ed altri oneri finanziari:

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	6.417
Totale	6.417

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

La composizione delle singole voci viene evidenziata nel seguente prospetto:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	64.125	0	0	0
IRAP	21.775	0	0	0
Totale	85.900	0	0	0

Altre informazioni

Comparazione delle voci di bilancio

Tutte le voci di bilancio risultano comparabili con il precedente esercizio 2021. Si rimanda a quanto esposto nel commento delle tabelle afferenti al patrimonio netto.

Numero medio dei dipendenti

Il numero medio dei dipendenti impiegati nel corso dell'anno viene riassunto nel seguente prospetto:

Numero medio dipendenti	Totale	Part time	Full time
Impiegati	3	-	3
Portieri	9.47	2.47	7
Totale	12.47	2.47	10

Compensi agli organi sociali

Sono stati attribuiti i seguenti compensi nei confronti degli amministratori e dei sindaci.

	Amministratori	Collegio sindacale
Totale	45.802	42.319

Al Collegio sindacale è attribuita la funzione di revisione legale dei conti.

Azioni di godimento e obbligazioni emesse dalla società

La società non ha emesso azioni né prestiti obbligazionari.

Altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Informazioni relative ai patrimoni destinati

Non esistono patrimoni destinati in merito ai quali fornire informazioni nel presente punto della nota integrativa.

Informazioni relative ai finanziamenti destinati

Non esistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare in merito ai quali fornire informazioni nel presente punto della nota integrativa.

Operazioni di locazione finanziaria

Non esistono operazioni di locazione finanziaria in merito alle quali fornire informazioni nel presente punto della nota integrativa.

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, si precisa che non vi sono strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si precisa che non vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Operazioni realizzate con parti correlate

Si precisa che la cooperativa non ha realizzato operazioni con parti correlate.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da indicare nel presente punto della nota integrativa.

Informativa sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Società cooperative a mutualità prevalente

Ai sensi degli articoli 2512, 2513 e 2514 del codice civile, sono disciplinate le cooperative c.d. a mutualità prevalente. In tal senso si rileva che il parametro contabile di riferimento per la determinazione della prevalenza mutualistica si sostanzia nella voce A.1 (ricavi delle vendite e delle prestazioni). Tale parametro vede al numeratore un valore pari ad euro 1.458.923 e al denominatore un valore pari a 2.589.226 euro, quindi tale rapporto è pari al 56,35%.

La cooperativa realizza una percentuale di prevalenza mutualistica superiore al 50% e, quindi, ai sensi degli artt. 2512, 2513 e 2545-octies c.c., si considera a mutualità prevalente.

	Soci	Non soci	Totale	% Prevalenza
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A.1)	1.458.923	1.130.303	2.589.226	56,35%

La cooperativa è iscritta all'albo delle cooperative ai sensi dell'art. 2511 del codice civile.

Ammissione di nuovi soci (art. 2528 c.c.)

In ossequio al disposto dell'art. 2528 c.c., si illustrano di seguito le ragioni delle determinazioni assunte dall'organo amministrativo con riguardo all'ammissione dei nuovi soci nel corso del 2022: sono pervenute e sono state accolte 17 domande di ammissione a socio; mentre sono receduti 16 soci.

In via generale, ai fini dell'ammissione, gli Amministratori nelle loro determinazioni hanno tenuto conto dei criteri fissati dal vigente statuto sociale.

Relazione sul carattere mutualistico della Società (art. 2 legge 31 gennaio 1992 n.59 - art. 2545 c.c.)

Per quanto riguarda le informazioni sui criteri seguiti dagli amministratori nel corso della gestione 2022, al fine di raggiungere lo scopo mutualistico, richiesti espressamente dall'art. 2 della legge 31 gennaio 1992 n. 59 e dall'art. 2545 c.c., si dà atto che la cooperativa è stata amministrata nel pieno rispetto dei criteri mutualistici propri della struttura cooperativa e nell'ottica del raggiungimento degli scopi statuari perseguendo l'interesse generale della comunità finalizzato a garantire ai soci migliori condizioni di quelle che altrimenti troverebbero sul mercato. Di seguito si passano in rapida rassegna le molteplici azioni che il Consiglio di Amministrazione ha posto in essere negli ultimi tre anni, periodo non semplice a seguito della particolare situazione rappresentata dalla pandemia da Covid che ha inciso non poco sulla situazione economica del nostro Paese.

Sostanzialmente le attività possono essere ripartite in tre macro aree:

1. Parte amministrativa e gestionale

Semplificato il sistema di pagamento condominiale con installazione Pos anche nelle portinerie per pagamenti più facili e veloci e meno costosi per la cooperativa;

fittati diversi appartamenti del patrimonio della cooperativa a figli di soci;

liberato un locale fittato impropriamente ad uso abitativo non adeguato e fuori norma e destinato a fini sociali;

sistemati locali commerciali in via Casilina lotto prenestino per contratti nuovi d'affitto;

rinnovato il parco polizze assicurative dopo attento esame analitico con un broker assicurativo, consultate 7 compagnie assicurative, ottenuta maggiore copertura e sicurezza;

principalmente per causa Pandemia proposti e sottoscritti piani di rientro di ogni morosità commerciale applicando identica procedura per ogni esercizio a tutela delle entrate sociali, evitati sfratti inutili e costosi;

azioni legali sono state attivate per le locazioni che non hanno rispettato i piani di rientro;

nuovo accordo con la società Cpl per il pagamento rateo energia termosifoni a seguito di aumenti gas;

consultazione Soci su contenimento costi riscaldamento e contrazione orari;

deliberata da aprile 2023 la cancellazione dell'aumento del costo dei termosifoni deciso a ottobre 2022 conseguente alle economie effettuate;

sistemazione centrali termiche di appio e prenestino;

azione legale e relativa conciliazione per gli interventi di ITALGAS per la bassa pressione del Gas che spesso ci costringeva ad interventi tecnici su le centrali con l'ampliamento delle tubazioni sia nei viali che nella linea generale di fornitura;

deliberate manutenzioni straordinarie di alcuni immobili al prenestino;

intervento ripetuto e costante sui dipartimenti municipali per stimolare Roma Capitale alla sistemazione del degrado creato dal fatiscante mercato di via Orvieto.

2. Personale e consulenti

Effettuato piano di formazione e Assessment mai effettuato dal personale della cooperativa prima d'ora;

stipulato contratto di lavoro di secondo livello con i portieri;

nuovo consulente tecnico;

nuovo consulente del lavoro;

nuovo commercialista;

nuovo consulente legale;

attivati contratti di lavoro con i figli dei soci per le sostituzioni domenicali dei portieri.

3. Parte tecnica

Nuovo contratto della ditta edile previo gara per assistenza lavori ordinari per maggiore efficienza;

definizione tecnica e amministrativa dei lavori del sistema fibra negli appartamenti dei lotti dell'appio e inizio di sistemazione per il prenestino;

interpello presso l'agenzia delle entrate per ottenere una adeguata risposta per l'accesso in sicurezza ai decreti governativi afferenti i benefici fiscali;

formazione di un gruppo esperti tecnici per uno studio delle modalità di attuazione delle energie alternative;

installate 3 nuove centrali termiche con i benefici fiscali e sistemate le centrali termiche;

realizzato il nuovo archivio intellegibile di tutta l'attività documentale della cooperativa;

attivato programma per la sistemazione delle Cabine degli ascensori partendo da quelle più obsolete;

coibentazione delle tubazioni nelle terrazze.

4. Cultura e sociale

Riattivata la festa di S. Giovanni nei viali e le attività culturali dei circoli;

riorganizzata con nuove modalità la gestione dei Circoli sociali concessi in comodato d'uso con comitati di gestione con maggiore autonomia;

implementato numero stalli e risolta la graduatoria dei soci che chiedono posto bicicletta;

adeguati spazi ludici aree bambini per appio e prenestino;
attivate delle raccolte per aiutare i più bisognosi sia durante che dopo il periodo pandemico tramite l'associazione di Sant'Egidio;
organizzato Camper della salute in fase covid per analisi e tamponi in loco;
attivata sala sociale per il coworking.

Obblighi informativi legge 4 agosto 2017 n. 124 articolo 1 commi 125-129

Con riferimento all'adempimento degli obblighi di trasparenza e di pubblicità, la Società nell'anno 2022 non ha intrattenuto rapporti economici con le PP.AA. o con altri soggetti pubblici o con i soggetti di cui all'art. 2-bis del D. Lgs n. 33/2013.

Eventi successivi

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo che possono modificare la situazione patrimoniale e finanziaria della società risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci.

Considerazioni finali

Signori Soci,

alla luce di quanto esposto nei punti precedenti, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile di esercizio, pari a complessivi Euro 28.636,18 nel modo seguente:

- ✓ il 30% pari a euro 8.590,85 a riserva legale ai sensi dell'art. 2545-quater del codice civile;
- ✓ il 3% pari a euro 859,09 a fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione ai sensi dell'art. 11 della legge 31 gennaio 1992, n. 59;
- ✓ la restante parte, pari a euro 19.186,24 a riserva indivisibile, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 904/1977.

Vi confermiamo infine che il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo, pertanto, alla sua approvazione.

COOPERATIVA CASE TRANVIERI

Sede Legale: Via Monza, 9 – 00182 Roma

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 02508980584

Partita Iva n. 01067251007 – R.E.A. della CCIAA di Roma n. 65519

Iscrizione all'Albo delle Società Cooperative n. A104056, sezione Cooperative a Mutualità Prevalente

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei soci di Cooperativa Case Tranvieri

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la *“Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39”* e nella sezione B) la *“Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.”*.

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio di Cooperativa Case Tranvieri, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

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 tali scelte.

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

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da

frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato 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

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10

Gli Amministratori di Cooperativa Case Tranvieri sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Cooperativa Case Tranvieri al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

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 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.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Cooperativa Case Tranvieri al 31/12/2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile di € 28.636, il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

- **Stato Patrimoniale**

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	1.664.869	1.804.343	-139.474
ATTIVO CIRCOLANTE	1.331.613	1.359.273	-27.660
RATEI E RISCONTI	8.585	16.477	-7.892
TOTALE ATTIVO	3.005.067	3.180.093	-175.026

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	1.906.468	1.878.567	27.901
FONDI PER RISCHI E ONERI	15.364	13.868	1.496
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	267.031	227.770	39.261
DEBITI	811.196	1.054.765	-243.569
RATEI E RISCONTI	5.008	5.123	-115
TOTALE PASSIVO	3.005.067	3.180.093	-175.026

- **Conto Economico**

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.611.605	2.344.599	267.006
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.490.671	2.272.415	218.256
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	120.934	72.184	48.750
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	114.536	72.436	41.920
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	85.900	105.530	-19.630
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	28.636	-33.094	61.730

Altri aspetti

Nella relazione di nostra competenza al bilancio dell'esercizio 2021 della Cooperativa avevamo rilevato che *"...Le procedure di revisione da noi applicate in conformità agli statuiti principi di revisione in relazione alla verifica circa la determinazione delle imposte (IRES ed IRAP) di competenza dell'esercizio non hanno potuto essere conclusive in quanto alla data di redazione della presente relazione non sono stati forniti i dettagli necessari per una corretta valutazione circa la congruità delle suddette poste di bilancio..."*.

Nel corso dell'esercizio 2022 e nei primi mesi del 2023 è stato effettuato un approfondimento sulla corretta determinazione delle poste contabili IRES ed IRAP di competenza dell'esercizio 2021 rilevando la presenza di un errore contabile. Di conseguenza gli amministratori hanno ritenuto necessario modificare la rappresentazione quantitativa di alcune voci del bilancio dell'esercizio precedente, in quanto inficiate da errori rilevanti. Quindi, in ossequio a quanto previsto dall'OIC 29 e ritenute rilevanti le rettifiche, gli amministratori hanno riesposto alcuni dati comparativi, rispetto ai dati precedentemente presentati. Le modalità di rideterminazione dei dati comparativi e la relativa informativa sono state da noi esaminate nell'ambito delle attività di revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, anche tramite lo scambio di informazioni con i consulenti della Cooperativa.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 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 dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

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

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo della cooperativa, 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 acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo vi sono alcune osservazioni 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, permangono alcune criticità relativamente alle incombenze da svolgere in quanto il sistema informatico va implementato sia per quanto riguarda la gestione degli incassi sia per le procedure di archiviazione dei documenti. Rimane inoltre la necessità, per il reparto amministrativo, di essere supportato da una ulteriore unità per svolgere gli adempimenti di natura contabile e amministrativa. Il Collegio da atto al Consiglio di Amministrazione di aver incaricato una società di software di creare un gestionale ad hoc per la società gli effetti saranno visibili alla fine dell'anno 2023. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione anche su sollecitazione del Collegio Sindacale ha incaricato una società specializzata di effettuare una valutazione del personale per individuare l'insieme delle caratteristiche comportamentali, delle attitudini, delle capacità e competenze individuali proprie di ogni risorsa (assessment) i cui risultati saranno noti a breve.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 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 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-*sexies* d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

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.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

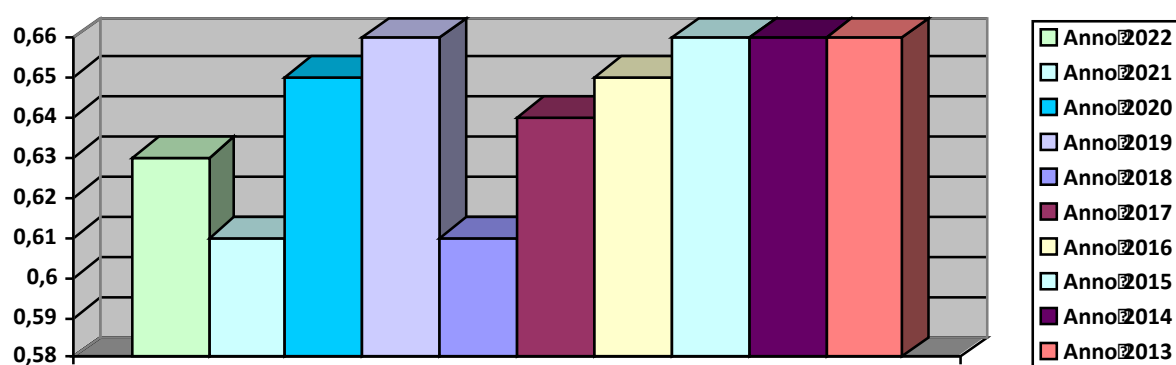
Informativa ai sensi dell'art. 2513 c.c. e dell'art. 2545 c.c.

Cooperativa Case Tranvieri è una cooperativa di utenza: lo scambio mutualistico intrattenuto con i soci trova, pertanto la sua espressione nel conto economico all'interno della voce A1 – ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Il collegio sindacale analizza alcuni indici di natura patrimoniale finanziaria e economica:

1. Indice di indipendenza finanziaria

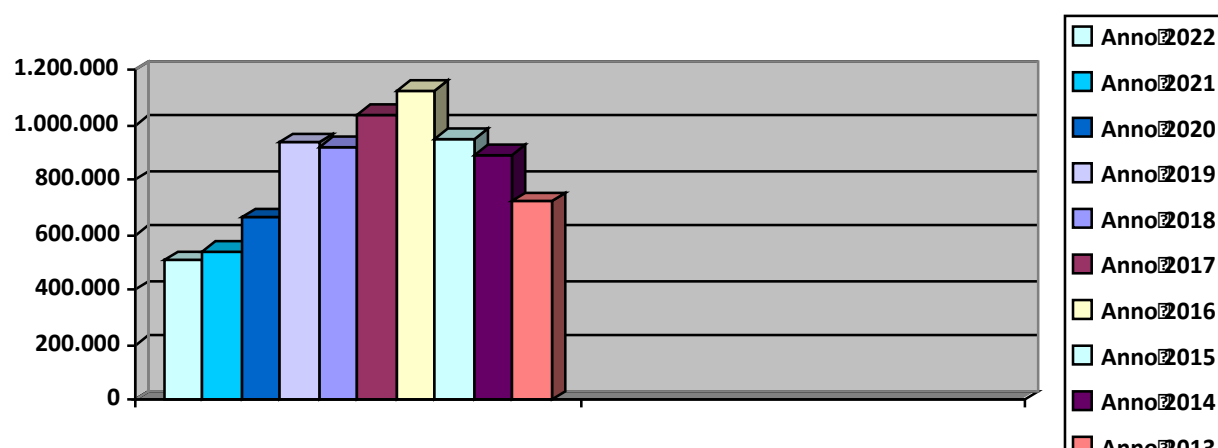
Bilancio	Indice di indipendenza finanziaria (patrimonio netto/capitale investito)
Anno 2022	0,63
Anno 2021	0,61
Anno 2020	0,65
Anno 2019	0,66
Anno 2018	0,61
Anno 2017	0,64
Anno 2016	0,65
Anno 2015	0,66
Anno 2014	0,66
Anno 2013	0,66



L'indice di indipendenza finanziaria esprime la quota di patrimonio netto sul capitale complessivamente investito. Maggiore è l'indice, maggiore saranno le probabilità di onorare i propri impegni. Tale indice nei dieci anni considerati mostra un valore oscillante tra 0,61 e 0,66. Tale valore si colloca nella fascia elevata patrimonializzazione della società. Questo livello di patrimonio consentirà alla cooperativa di superare eventuali periodi di risultati negativi e permetterà alla società di dilazionare il pagamento delle quote da parte dei soci in caso di interventi di manutenzione, oltre a costituire una tangibile forma di garanzia per i diversi fornitori della società.

2. Capitale circolante netto

Bilancio	Capitale circolante netto (attivo circolante – passività a breve)
Anno 2022	507.515
Anno 2021	543.632
Anno 2020	663.283
Anno 2019	936.413
Anno 2018	919.900
Anno 2017	1.034.892
Anno 2016	1.124.737
Anno 2015	950.898
Anno 2014	889.205
Anno 2013	720.914

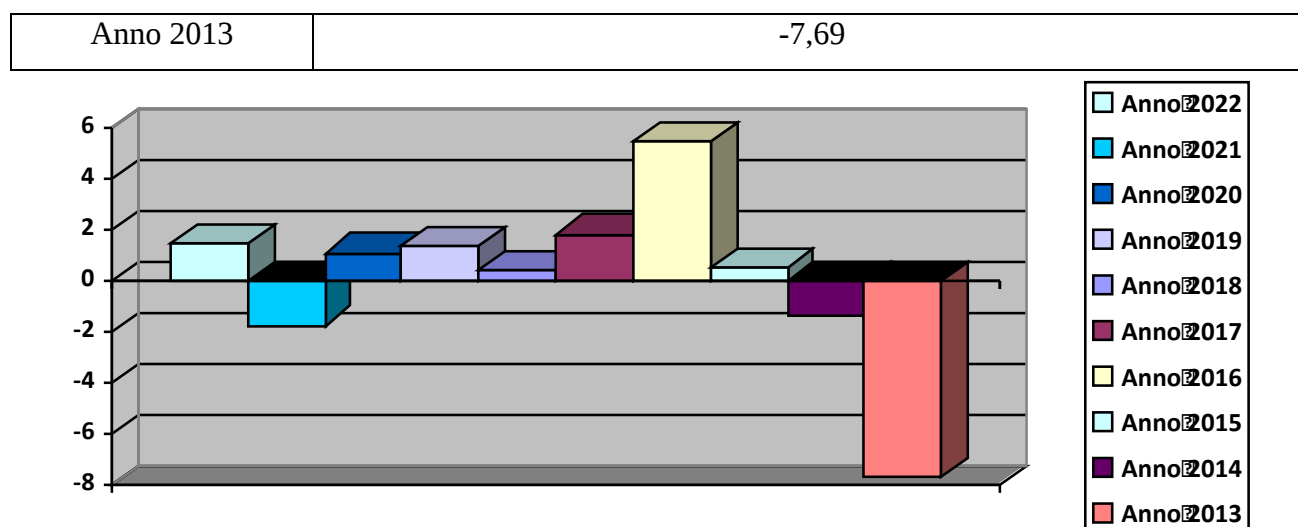


Il secondo indice è un indice significativo per il monitoraggio della gestione corrente: permette di valutare la capacità dell'impresa di far fronte agli impieghi a breve, tramite le proprie fonti di pari durata temporale. Per tale indice nell'annualità 2022, causa il perdurare della crisi delle attività commerciali, la disponibilità finanziaria si è ridotta sensibilmente. Tale valore nel corso dell'annualità 2023, se la ripresa economica si consoliderà, potrà tornare ai valori degli anni precedenti.

3. Roe Return on equity

Il collegio pur non ritenendo di dover analizzare gli indici di natura economica, in quanto per la natura stessa della cooperativa di servizio il fine non è quello di incrementare la redditività del patrimonio netto o la redditività operativa dell'azienda quanto piuttosto verificare se sono soddisfatti i fini mutualistici della società, analizza solo il Roe.

Bilancio	Roe Risultato di esercizio/Patrimonio netto x 100
Anno 2022	1,50
Anno 2021	-1,76
Anno 2020	1,10
Anno 2019	1,35
Anno 2018	0,45
Anno 2017	1,84
Anno 2016	5,48
Anno 2015	0,51
Anno 2014	-1,33

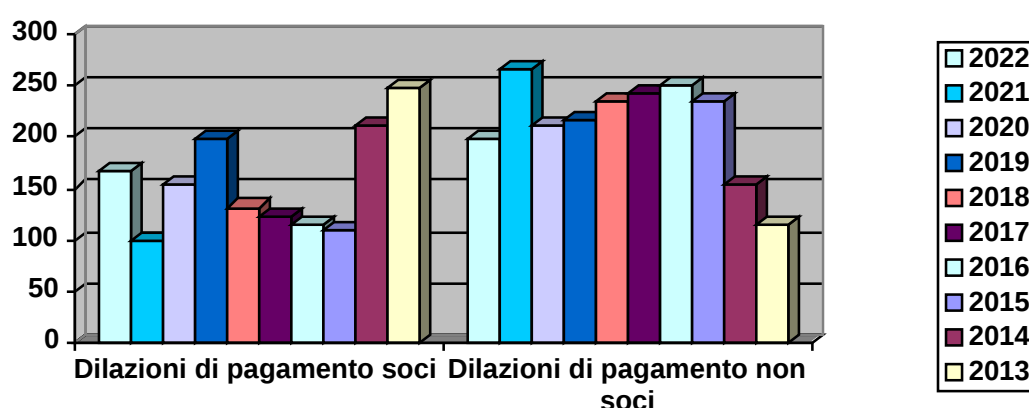


Tale indice mostra un segno positivo negli anni dal 2015 al 2022, ad eccezione dell'annualità 2021, mentre per gli anni antecedenti il 2015 tale indice ha mostrato valori negativi dovuti alle perdite d'esercizio registrate. Il collegio esprime un giudizio positivo rispetto al risultato d'esercizio conseguito nel 2022 che migliora la patrimonializzazione della società.

Successivamente il collegio analizza un'ipotesi di indici cooperativi:

4. Giorni medi di dilazione nei rapporti con soci e non soci.

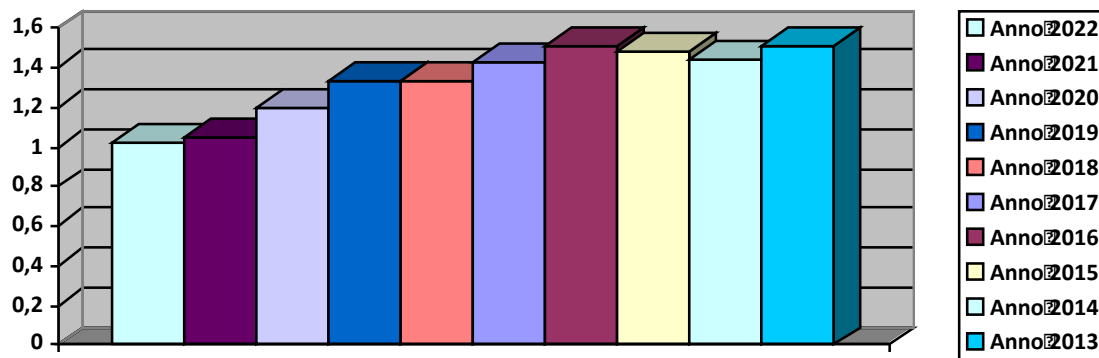
Bilancio	Clients soci a bilancio/clienti totale annuo x 365	Clients non soci a bilancio/clienti totale annuo x 365
Anno 2022	167 giorni	198 giorni
Anno 2021	99 giorni	266 giorni
Anno 2020	154 giorni	211 giorni
Anno 2019	173 giorni	191 giorni
Anno 2018	132 giorni	233 giorni
Anno 2017	122 giorni	243 giorni
Anno 2016	115 giorni	249 giorni
Anno 2015	111 giorni	235 giorni
Anno 2014	210 giorni	155 giorni
Anno 2013	248 giorni	116 giorni



Tale indice indica i giorni medi di dilazione nei rapporti con i soci clienti e non soci clienti. I valori mostrano che i giorni di dilazione accordati ai soci, in alcuni anni, sono più alti rispetto ai non soci. In particolare, i crediti verso i soci, negli anni passati, sono aumentati a causa di lavori straordinari effettuati e anticipati dalla società cooperativa con risorse proprie accordando alla base sociale una dilazione di pagamento pluriennale. In questo caso si è rispettato pienamente il principio della mutualità interna. Dal 2015 in poi si è potuto assistere, a causa del perdurare della crisi economica e della pandemia da Covid 19 che ha portato alla chiusura forzata di molte attività commerciali, ad un aumento della dilazione concessa (ineludibile) dei crediti verso clienti non soci.

5. Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto

Bilancio	Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto
Anno 2022	1,03
Anno 2021	1,05
Anno 2020	1,20
Anno 2019	1,34
Anno 2018	1,34
Anno 2017	1,43
Anno 2016	1,51
Anno 2015	1,49
Anno 2014	1,44
Anno 2013	1,51



Tale indice mostra quanta parte degli investimenti fissi è coperta da patrimonio indisponibile, anche per tale indice mutualistico il collegio esprime un giudizio positivo. Si è comunque coscienti che il valore del patrimonio immobiliare è valutato a costo storico e non a valori correnti. È pertanto auspicabile per gli esercizi futuri il mantenimento di una gestione sana e corretta che determini il raggiungimento di un utile di esercizio al fine di non intaccare le riserve indisponibili della cooperativa.

Informativa ai sensi dell'art.2545 c.c.

In base a quanto previsto dall'articolo 2545 c.c. vi confermiamo che i criteri seguiti dagli amministratori per il conseguimento degli scopi sociali sono stati improntati al rispetto dello statuto, del regolamento interno e dei principi di mutualità.

Il collegio ritiene che la società soddisfi sia la mutualità interna (secondo cui i servizi offerti ai soci sono migliori rispetto ai servizi che il medesimo può ricevere dal mercato) sia quelli della mutualità esterna (secondo cui l'impresa cooperativa deve contribuire alla preservazione del proprio patrimonio a garanzia delle generazioni future di soci e contribuire allo sviluppo della cooperazione in generale).

Il rapporto tra ricavi delle vendite e prestazioni nei confronti dei soci (euro 1,459 ML) e ricavi totali (euro 2,589 ML) è stato pari al 56,35% per l'anno 2022. Lo scorso esercizio la percentuale di prevalenza era pari al 52,77%, si fa presente che se per due esercizi consecutivi tale indice fosse stato inferiore al 50% la cooperativa avrebbe perso la condizione di prevalenza. Il particolare settore in cui opera la cooperativa rende difficoltoso il raggiungimento della percentuale di prevalenza, l'opera di monitoraggio costante di tale indice nel corso dell'esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione ha permesso alla società il raggiungimento di tale risultato.

Ai sensi dell'art. 2545 c.c., si evidenzia che gli Amministratori hanno indicato nella relazione sulla gestione i criteri seguiti dalla Cooperativa Case Tranvieri per il conseguimento dello scopo mutualistico.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Roma, 15 maggio 2023

Il Collegio Sindacale

Eugenio Sista – Presidente

Luigi Federico Brancia – Sindaco Effettivo

Roberto Mengoni – Sindaco Effettivo

COOPERATIVA CASE TRANVIERI						
CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI						
	2022			2021		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.611.605	1.799.903	811.702	2.344.599	1.637.057	707.542
CANTINE		42.665	41.090		42.597	41.384
POSTEGGIO BICI		2.378			1.968	
LOCAZIONI IMMOBILI COMMERCIALI		737.504	280.907		708.076	285.619
LOCAZIONE APPARTAMENTI		57.129	32.478		61.986	27.213
ONERI ACC.RI LOCAZ.NE APPARTAMENTI		8.472	4.640		8.791	4.212
INTEGRAZIONE SPESE GESTIONE NON SOCI		5.549	3.624		5.552	4.809
RIMBORSI VARI		3.284	196		4.439	184
RIMBORSO SPESE DI GESTIONE		340.711	156.148		338.298	155.394
ARROTONDAMENTI		89	33			
RISCALDAMENTO		253.734	134.385		203.477	101.791
ASCENSORE		46.878	8.690		46.908	8.698
RIMBORSO CONSUMO ACQUA		128.837	52.005		127.431	53.744
ELETTRICITA' CANTINE		1.011	943		2.663	855
RIMBORSO IMU DA INDIVISA		5.638	2.715		5.637	4.827
MAV INSOLUTI					1372	332
RISARCIMENTO DANNI		2140			4310	317
CENTRALI TERMICHE		151180	87160			
IMP.FIBRA OTTICA					42086	200
TASSA AMM.NE A SOCIO /CESS. DIR. SOC.		3.500	4.000		7.500	3.000
AMMENDE		1050				
AMMENDE RITARDATO PAGAMENTO		635	121		1.267	866
SOPRAVVVENIENZE ATTIVE		7519	2567		22699	14097
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.490.671	1.721.052	769.619	2.272.415	1.621.720	650.695
BOLLATI		593	355		808	264
MANUTENZIONE BENI PATRIMONIO		2073	15790			
STAMPATI E CANCELLERIA		2.694	890		2.529	891
SPESE VARIE		2.046	539		9.507	5.823
DONAZIONI ED INIZIATIVE SOCIALI		3.465	263		5.377	348
INDAGINI STRUTTURALI			1750			
EDILI		90.038	32.458		87.291	21.010
ELETTRICI		33.182	7.667		30.402	8.268

COOPERATIVA CASE TRANVIERI						
CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI						
	2022			2021		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
VARIAZIONE DI RIMANENZE		866				
IDRAULICI		8.487	1200		7.443	793
CONSULENZE TECNICHE		15.663	25.973		32.208	11.645
FABBRO		10.762	2.642		11.871	4.257
ANTENNE					581	61
SMALTIMENTO RIFIUTI		1888	113		3481	611
POSTALI E LOCOMOZIONE		305	127		576	140
TELEFONICHE		4.513	2.225		5.286	2.357
MANUTENZIONE HARD&SOFTE VARIE		9.606	4.716		18.899	6.991
ASCENSORI		21.963	7.643		30.223	12.709
PULIZIA SCALE E UFFICIO AMM.NE		79.841	36.233		77.847	37.392
SANIFICAZIONI		4.250	1.133		5.524	2.945
GIARDINI		37.252	7.827		32.112	7.136
ELETTRICITA'		44.505	15.347		51.786	16.767
CONSUMO ACQUA		135.026	53.412		135.663	53.160
RISCALDAMENTO		290.747	166.848		180.634	93.651
ASSICURAZIONI		44.046	17.468		26.665	11.633
LEGALI		23.088	11.462		15.117	14.479
DISINFESTAZIONE E SPURGO		15.840	6.565		15.020	8.495
NOTARILI		1646	609		307	64
CONSULENZA FISCALE E PREVIDENZIALE		28.105	10.395		22.230	8.222
COMPENSO AMMINISTRATORI		26.100	13.050		26.100	13.050
ONERI SOCIALI AMMRI		4.434	2.218		4.557	2.196
COMPENSO SINDACI		30.893	11.426		30.889	11.424
ADEMP.ti DI LEGGE		10.074	3.753		12.430	4.739
SPESE BANCARIE E POSTALI		6.544	7.319		8.496	5.538
SALARI E STIPENDI		251.424	102.734		260.961	102.001
ONERI SOCIALI		68.127	28.131		62.792	25.809
TFR ACCANTONATO		34.114	12.935		21.191	8.696
INTERM.IMMOBILIARE		750				
AMMTO SOFTWARE		1070	396		983	363
AMMTO MOBILI UFFICIO		518	192		518	192
AMMTO MACCHINE UFFICIO		1.715	634		1.421	526
AMMTO IMP E MACCHINARI EDIFICI		105.904	36.710		85.817	28.461
AMMTO FABB NON STRUM		35.105	16.610		34.841	16.402
ACCTO F SVALUTAZ CREDITI		13288	1292		52020	1048

COOPERATIVA CASE TRANVIERI						
CONTO ECONOMICO RIPARTITO PER LOTTI						
	2022			2021		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
REGISTRAZIONE CONTRATTI		7.894	2.476		7.825	3.489
SERVIZIO VIGILANZA NOTTURNA		3780				
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI		4.380	1.620		4.380	1.620
IMU		174.839	87.119		175.258	86.817
PERDITE SU CREDITI E TRANSAZIONI						
TASSA PASSI CARRABILI		762	279		761	279
IVA INDETRAIBILE		8.872	4.008		9.340	3.869
ALTRE IMPOSTE E TASSE		3.809	665		7.155	673
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE		10367	3975		2098	3369
ARROTONDAMENTI		111	41		-17	-6
COSTI INEDUCIBILI		3.688	386		2.517	28
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	120.934	78.851	42.083	72.184	15.337	56.847
PROVENTI E ONERI FINANZIARI:	-6398	-5068	-1330	252	257	-5
INTERESSI ATTIVI BANCA & PT						
INTERESSI ATTIVI DA TITOLI		19			279	
INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI LOCATARI		-2838	-624		-22	-5
INTERESSI PASSIVI DA TITOLI		-1037				
INTERESSI PASSIVI RAVV. OPEROSO		-1212	-706			
RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA E PASSIVITA FINANZIARIE						
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI						
TOT RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	114.536	73783	40753	72.436	15594	56842
Imposte redd eserc,correnti,diff.,anticipate						
imposte correnti						
IRAP & IRES	85.900	62.707	23.193	105.530	77.037	28.493
Imposte relative esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0
Utile (perdite) dell'esercizio	28.636	11.076	17.560	-33.094	-61.443	28.349

COOPERATIVA CASE TRANVIERI			
PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI			
	2023		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.387.700	1.639.000	748.700
CANTINE		43.000	41.000
POSTEGGIO BICI		2.000	
LOCAZIONI IMMOBILI COMMERCIALI		740.000	300.000
LOCAZIONE APPARTAMENTI		60.000	35.000
ONERI ACC.RI LOCAZ.NE APPARTAMENTI		9.000	5.000
INTEGRAZIONE SPESE GESTIONE NON SOCI		6.000	5.000
RIMBORSI VARI		4.000	200
RIMBORSO SPESE DI GESTIONE		339.000	155.000
RISCALDAMENTO		250.000	140.000
CENTRALI TERMICHE			
ANTINCENDIO			
RIF .NTI PROSPETTI FACCIA ESTERNA FAB 1		0	
FIBRA OTTICA		0	
ASCENSORE		40.000	9.000
RIMBORSO CONSUMO ACQUA		135.000	50.000
ELETTRICITA' CANTINE		1.000	1000
RIMBORSO IMU DA INDIVISA		5.500	3.000
TASSA AMMISSIONE A SOCIO		3.500	4.000
AMMENDE RITARDATO PAGAMENTO		1.000	500
VARIAZIONE RIMANENZE			
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.312.980	1.585.300	727.680
STAMPATI E CANCELLERIA		3.000	1.000
SPESE VARIE		3.000	500
FESTA SAN GIOVANNI		5.000	
EDILI		90.000	30.000
ELETTRICI		32.000	8.000
IDRAULICI		8.000	1.200
CONSULENZE TECNICHE		25.000	20.000
FABBRO		12.000	3.000

COOPERATIVA CASE TRANVIERI			
PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI			
	2023		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
POSTALI E LOCOMOZIONE		1.000	500
TELEFONICHE		4.500	2.300
MANUTENZIONE HARD&SOFT		8.000	5.000
ASCENSORI		40.000	9.000
PULIZIA SCALE /SANIFICAZIONE E UFFICIO AMM.NE		80.000	40.000
GIARDINI		40.000	5.000
ELETTRICITA'		50.000	15.000
CONSUMO ACQUA		135.000	50.000
RISCALDAMENTO		150.000	80.000
ASSICURAZIONI		40.000	20.000
LEGALI		20.000	15.000
DISINFESTAZIONE E SPURGO		10.000	7.000
CONSULENZA FISCALE e PREVIDENZIALE		25.000	8.000
COMPENSO AMMINISTRATORI		32.000	20.000
ONERI SOCIALI AMMRI		7.000	4.000
COMPENSO SINDACI		31.000	11.500
PRATICHE CATASTALI / OSP/ CdC		500	1000
ADEMP.ti DI LEGGE		12.400	5.000
SPESE BANCARIE E POSTALI		5.000	6.000
SALARI E STIPENDI		250.000	100.000
ONERI SOCIALI		60.000	30.000
TFR ACCANTONATO		33.000	10.000
SERVIZIO PORTIERATO ESTERNO			
CABLAGGIO FABB.TI CON FIBRA OTTICA			50.000
SMALTIMENTO RIFIUTI		2.000	500
AMMTO SOFTWARE		900	500
AMMTO MOBILI UFFICIO		500	200
AMMTO MACCHINE UFFICIO		1.500	750
AMMTO IMP E MACCHINARI EDIFICI		95.000	37.000
AMMTO FABB NON STRUM		30.000	10.000
REGISTRAZIONE CONTRATTI E INTERM.AG.		7.000	3.000
VIDEOSORVEGLIANZA_CITOFONIA		30.000	15.000
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI		4.000	2.000
IMU		175.000	88.000
TASI			

COOPERATIVA CASE TRANVIERI			
PREVENTIVO RIPARTITO PER LOTTI			
	2023		
	TOTALE	APPIO	PRENESTINO
PERDITE SU CREDITI		14.000	6.000
TASSA PASSI CARRABILI		1.000	730
IVA INDETRAIBILE		8.000	4.000
ALTRE IMPOSTE E TASSE		3.000	2.000
CONTRIBUTI ONLUS		1.000	
DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	74.720	53.700	21.020
PROVENTI E ONERI FINANZIARI: @	-800	200	-1000
INTERESSI ATTIVI BANCA & PT		0	0
INTERESSI ATTIVI DA TITOLI		3.000	
INTERESSI PASSIVI SU DEPOSITI LOCATARI A		-2800	-1000
di titoli iscr att circ non partecip			
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0
SOPRAVVVENIENZE ATTIVE		0	
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE		0	
altri oneri straordinari			
TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	73.920	53.900	20.020
imposte correnti			
IRAP & IRES	73.920	53.900	20.020
Utile (perdite) dell'esercizio	0	0	0