

Bilancio 2024

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 31/12/2024	pag. 3
➤ Bilancio al 31/12/2024	pag. 13
➤ Nota Integrativa	pag. 21
➤ Relazione unitaria del Collegio Sindacale	pag. 40

**AVVISO DI CONVOCAZIONE
ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI**

Signori Soci,

è convocata l'Assemblea Ordinaria dei Soci della Cooperativa Case Tranvieri per il giorno 29 Giugno 2025 alle ore 05.00 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

16 luglio 2025 alle ore 16:00

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

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione Bilancio al 31/12/2024, Nota Integrativa, Relazione sulla gestione, Relazione dei Sindaci;
2. Approvazione del Preventivo dell'anno 2025 (Art 21 Regolamento interno);
3. Deliberazioni relative.

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE

.....

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 31/12/2024

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,

l'esercizio 2024 chiude con un risultato negativo (perdita) di euro 75.776. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo (utile) di euro 11.441.

Andamento del settore

La nostra società opera nel settore della gestione immobiliare, fornendo servizi ai soci. Anche nel corso del 2024 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 dei ricavi e da un aumento dei costi, come si evince dalla riclassificazione del conto economico esposta di seguito. Il risultato negativo di bilancio è dovuto essenzialmente alla dinamica della svalutazione dei crediti, caratterizzata da un andamento antitetico rispetto allo scorso anno, in cui si erano generati recuperi per circa 134mila euro e nuovi accantonamenti per circa 71mila euro. Nel 2024, al contrario, si sono generati recuperi per circa 35mila euro, a fronte di nuovi accantonamenti e perdite su crediti per circa 90mila euro. A ciò si aggiunge lo stanziamento di un fondo rischi di 78.520 euro.

Rispetto all'anno precedente si registra una flessione degli indicatori di performance economica, con il ROI che comunque rimane positivo, mentre migliorano quelli relativi all'equilibrio finanziario e patrimoniale, che evidenziano un rafforzamento della 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>	2023	%	2024	%
RICAVI DI VENDITA	2.382.575		2.543.207	
VARIAZIONE RIMANENZE	-2.425		-1.559	
RICAVI NETTI	2.380.150	100,00%	2.541.648	100,00%
COSTI ESTERNI	1.742.063	73,19%	1.779.471	70,01%
VALORE AGGIUNTO	638.087	26,81%	762.177	29,99%
COSTO DEL LAVORO	474.490	19,94%	481.161	18,93%
MARGINE OPERATIVO LORDO	163.597	6,87%	281.016	11,06%
AMMORTAMENTI	198.631	8,35%	196.518	7,73%
REDD. OP.VO GESTIONE TIPICA	-35.034	-1,47%	84.498	3,32%
PROVENTI DIVERSI	65.501	2,75%	25.558	1,01%
REDDITO OPERATIVO	30.467	1,28%	110.056	4,33%
PROVENTI FINANZIARI	2.583	0,11%	14.981	0,59%
ONERI FINANZIARI	14.100	0,59%	10.977	0,43%
REDDITO DI COMPETENZA	18.950	0,80%	114.060	4,49%
PROVENTI STRAORDINARI	134.638	5,66%	34.703	1,37%
ONERI STRAORDINARI	70.822	2,98%	168.393	6,63%
REDDITO ANTE IMPOSTE	82.766	3,48%	-19.630	-0,77%
IMPOSTE	71.325	3,00%	56.146	2,21%
REDDITO NETTO	11.441	0,48%	-75.776	-2,98%

Stato Patrimoniale:

<u>STATO PATRIMONIALE</u>				
<u>ATTIVO</u>	2023	%	2024	%
LIQUIDITA' IMMEDIATE	880.070	26,73%	875.657	28,35%
LIQUIDITA' DIFFERITE	851.191	25,86%	801.252	25,94%
RIMANENZE FINALI	28.979	0,88%	27.420	0,89%
ATTIVO CIRCOLANTE	1.760.240	53,47%	1.704.329	55,18%
IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.LI	33.995	1,03%	32.677	1,06%
IMMOBILIZZAZIONI MAT.LI	1.497.875	45,50%	1.351.571	43,76%
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0,00%	0	0,00%
ATTIVO FISSO	1.531.870	46,53%	1.384.248	44,82%
TOTALE ATTIVO	3.292.110	100,00%	3.088.577	100,00%
<u>PASSIVO</u>	2023	%	2024	%
DEBITI A BREVE	746.988	22,69%	460.882	14,92%
DEBITI A MEDIO/LUNGO	628.072	19,08%	786.789	25,47%
TOTALE DEBITI	1.375.060	41,77%	1.247.671	40,40%
MEZZI PROPRI	1.917.050	58,23%	1.840.906	59,60%
TOTALE PASSIVO	3.292.110	100,00%	3.088.577	100,00%

Indicatori di equilibrio economico:

<u>EQUILIBRIO ECONOMICO</u>	<u>ANNO PRECEDENTE</u>	<u>ANNO CORRENTE</u>	<u>VARIAZIONE</u>
ROE	0,60%	-4,12%	-789,71%
ROI	0,93%	3,56%	285,03%
ROS	1,28%	4,33%	238,41%
PRODUTTIVITA' CAP. INVESTITO	0,1938	0,2468	27,32%
PRODUTTIVITA' IMM.NI TECNICHE	1,5890	1,8805	18,34%

Indicatori di equilibrio finanziario:

<u>EQUILIBRIO FINANZIARIO</u>	<u>ANNO PRECEDENTE</u>	<u>ANNO CORRENTE</u>	<u>VARIAZIONE</u>
MARGINE DI STRUTTURA	385.180	456.658	71.478
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	1.013.252	1.243.447	230.195
MARGINE DI TESORERIA	984.273	1.216.027	231.754
INDICE DI INDEB.TO (DEBITI/MEZZI PROPRI)	0,7173	0,6777	-5,51%
INDICE DI INDEB.TO (ATTIVO/MEZZI PROPRI)	1,7173	1,6777	-2,30%

Indicatori di equilibrio monetario:

<u>EQUILIBRIO MONETARIO</u>	<u>ANNO PRECEDENTE</u>	<u>ANNO CORRENTE</u>	<u>VARIAZIONE</u>
CURRENT RATIO	2,3565	3,6980	56,93%
QUICK RATIO	2,3177	3,6385	56,99%
ROTAZIONE CREDITI	98	104	7
ROTAZIONE DEBITI	122	62	-60

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.

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
11.67	4.59	7.08	9.89	1.78

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	8.67	2.18	6.49
Totale	11.67	2.18	9.49

Attività di ricerca e sviluppo

Nel 2024 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 48.897, così suddivisi:

- ✓ licenze software 525 euro;
- ✓ impianti e macchinari 48.372 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 operativi conseguiti nel corso del 2024.

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 2024: sono pervenute e sono state accolte 16 domande di ammissione a socio; mentre sono receduti 17 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 2024, 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 statutari 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.

Il quadro di grande solidità della Cooperativa emerge anche quest'anno dal verbale di revisione biennale effettuato in data 23/12/2024 i cui esiti sono stati comunicati ai soci, senza che sia stato effettuato nessun rilievo critico.

La Cooperativa consolida un rilevante programma di iniziative sociali improntate al concetto che nessuno debba rimanere solo.

Sotto tale principio è da rilevare l'iniziativa intrapresa con le forze di polizia sulla formazione dei soci anziani a loro tutela per evitare intrusioni negli appartamenti a scopo di rapina o furti, iniziativa della quale sono in corso repliche visto il vasto interesse.

Appassionanti il ciclo di conferenze scientifiche sui pianeti e le stelle ancora in corso di svolgimento tutti i mercoledì.

Continua con successo e passione il percorso di approfondimento artistico del martedì con un gruppo di socie che hanno fatto dell'arte un piacevole strumento dello stare insieme.

E' continuata l'iniziativa delle lezioni di Yoga in terrazza aperte a tutti i soci che vi partecipano.

Momento comune di grande festa e del piacere dello stare insieme la ripresa del festeggiamento collettivo del 1 Maggio e la consueta festa della notte delle streghe del 23 giugno (S. Giovanni)

È comunque da rilevare una diversa situazione economica dei due lotti che si evidenzia con chiarezza dai numeri del bilancio.

Appio consolida numeri positivi e chiude ancora una volta con un saldo positivo di 12.867 anche con il recupero di 22.441 euro di crediti afferenti alle passate gestioni.

L'attuale C.d.A. in carica è arrivato al secondo anno di esercizio ed è naturale che si compia, per rappresentarlo ai Soci, un bilancio delle attività realizzate.

Il lotto Appio, che, come sappiamo, rappresenta un maggiore numero di soci, circa i 2/3 della cifra complessiva degli stessi, su impulso anche di nuove professionalità, attualmente presenti nel C.d.A, ha compiuto una rilevante mole d'interventi, che riteniamo abbia riscontrato, il gradimento della maggioranza dei soci.

Passando in rapida rassegna le principali realizzazioni di rilievo:

- 1) una puntuale attenzione al recupero delle morosità;
- 2) interventi sui locali commerciali, per la sistemazione delle formalità tecnico amministrative, rispetto agli enti locali, per una tranquillità nella gestione dei canoni di fitto;
- 3) l'attivazione di manutenzioni straordinarie, tese alla tutela e alla conservazione del patrimonio edilizio di proprietà comune;
- 4) la diminuzione dei tempi di attesa dei soci sui reclami;

- 5) una maggiore attenzione alla verifica delle attività poste in essere dai soci, con maggiori tempi per la ricezione del pubblico presso gli uffici;
- 6) la predisposizione di un piano discusso con i soci per l'implementazione della sicurezza all'interno dei comprensori e degli accessi;
- 7) un nuovo e rinvigorito apporto dei circoli sociali, che nella loro piena autonomia, hanno permeato la vita della nostra comunità, con una consistente e nuova proposta ludica e culturale, fortemente partecipata da molti soci giovani e meno giovani, condotta all'insegna dello stare insieme e del nessuno deve rimanere solo;
- 8) l'Appio ha inoltre consolidato, facendone una realtà permanente e frequentata, lo spazio co-working, ed ha aggiunto una piccola area dedicata allo sport già frequentata da giovani e meno giovani;
- 9) è decollato immediatamente anche lo spazio coperto riservato alle bici elettriche di pregio con porta blindata e video sorveglianza;
- 10) in corso uno studio approfondito in collaborazione con enti locali e Legacoop, per implementare strutture per la produzione di energia alternative in modo di abbassarne i costi e modernizzare gli stabili esistenti.

Tutte queste attività hanno anche consentito il recupero di spazi non utilizzati, ora al servizio della collettività, senza nessun aggravio di spesa.

A seguito di una ricognizione puntuale dei crediti del lotto Prenestino il bilancio chiude con una perdita sui crediti di euro 62.136 avendo recuperato euro 12.207 ed ha accantonato al Fondo svalutazione crediti per Euro 18.162. L'Appio ha accantonato al Fondo svalutazione crediti per Euro 9.574 ed ha recuperato per Euro 17.697.

Il lotto Prenestino, che prevede la presenza di circa 1/3 dei soci dell'intera cooperativa, nell'ultima consiliatura, ha modificato integralmente la compagine dei consiglieri presenti all'interno del C.d.A.

Pur avendo comunque storicamente riconosciuto una spiccata autonomia gestionale, il lotto fatica nella produzione dei tangibili risultati attesi.

Indubabilmente, è pesato l'aspetto dovuto al cambiamento totale dei consiglieri, che per la prima volta si sono affacciati alla realtà della cooperativa e che hanno pertanto dovuto prendere conoscenza della situazione di carattere generale e della storia.

La situazione scaturita dai lavori effettuati sull'unica facciata messa in sicurezza 18 mesi fa è un rilevante esempio delle cose migliorabili considerando la temporaneità dell'evento e la grande

quantità di lavori di cui necessita il lotto ancora da effettuare. Considerando che sia pure indirettamente i derivanti lavori maturati, sulla facciata di via circonvallazione Casilina, hanno in qualche modo influito anche nel riequilibrio amministrativo dei conti economici, tra i due lotti.

Comunque sia, il lotto Prenestino ha nelle sue potenzialità tutte le risorse ed energie per potere affrontare qualsiasi criticità, avendo storicamente e socialmente ancora il supporto tecnico ed economico della cooperativa Case Tranvieri Roma di cui fa parte a pieno titolo.

Il lotto Prenestino riteniamo potrebbe divenire un punto di riferimento di un complesso e rilevante cambiamento urbanistico nel quadrante del quartiere, e i componenti del C.d.A. dovranno impegnarsi operando su due fondamentali leve, la riduzione delle morosità, una migliore utilizzazione del patrimonio comune da mettere a reddito (debbono essere ancora fittati due appartamenti su 4 e la scelta di un tecnico professionista che prenda a cuore questo importante e rilevante e complesso immobiliare).

L'assenza di piani di manutenzioni straordinarie non giova alla manutenzione della struttura, appare necessaria la produzione di un programma da concordare e presentare ai soci evitando quanto accaduto sulla facciata di via circonvallazione Casilina, o sui solai delle cantine o sulla manutenzione degli ascensori.

Tutti gli interventi temporanei restano superficiali e non strutturali comportando così innumerevoli piccole operazioni, che creano dei costi continui e non risolutivi.

Serve maggiore programmazione, maggiore impegno sia amministrativo che gestionale e ricerca di soluzioni condivise.

Saremo lieti di approfondire questi ed altri temi con i Soci che lo vorranno per i quali come sempre siamo a disposizione.

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 coprire la perdita di esercizio, pari a complessivi Euro 75.776,28 mediante utilizzo della riserva straordinaria indivisibile per un pari importo.

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.

Per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente Dott. Maurizio Campagnani

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione :Cooperativa Case Tranvieri

Sede: Via Monza 9-00182 Roma

Capitale Sociale :**22.950,00**

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 31.12.2024

STATO PATRIMONIALE				
ATTIVO	2024		2023	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		0		0
B) IMMOBILIZZAZIONI		1.384.248		1.531.870
I - Immobilizzazioni immateriali				
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.344		3.662	
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	30.333		30.333	
Totale immobilizzazioni immateriali		32.677		33.995
II - Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati	957.457		1.010.988	
2) Impianti e macchinario	374.419		459.872	
4) Altri beni	19.695		27.015	
Totale immobilizzazioni materiali		1.351.571		1.497.875
III - Immobilizzazioni finanziarie				
Totale immobilizzazioni finanziarie		0		0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		1.692.339		1.621.841
I - Rimanenze				
4) Prodotti finiti e merci	27.420		28.979	
Totale rimanenze		27.420		28.979

II - Crediti				
1) Verso clienti				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	577.488		333.017	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	144.047		304.286	
Totale crediti verso clienti	721.535		637.303	
5-bis) Crediti tributari				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	9.739		25.943	
Totale crediti tributari	9.739		25.943	
5-ter) Imposte anticipate				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	18.845		0	
Totale imposte anticipate	18.845		0	
5-quater) Verso altri				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	5.111		15.514	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	34.032		34.032	
Totale crediti verso altri	39.143		49.546	
Totale crediti		789.262		712.792
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
4) Altre partecipazioni	89		64	
6) Altri titoli	321.460		201.520	
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		321.549		201.584
IV - Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali	549.410		677.704	
3) Danaro e valori in cassa	4.698		782	
Totale disponibilità liquide		554.108		678.486
D) RATEI E RISCONTI		11.990		138.399
TOTALE ATTIVO		3.088.577		3.292.110

PASSIVO	2024		2023	
A) PATRIMONIO NETTO		1.840.906		1.917.050
I - Capitale	22.950		22.975	
II - Riserva da sopraprezzo delle azioni	0		0	
III - Riserve di rivalutazione	0		0	
IV - Riserva legale	1.570.800		1.567.368	
V - Riserve statutarie	0		0	
VI - Altre riserve	381.308		373.642	
<i>riserva straordinaria</i>	<i>381.308</i>		<i>373.642</i>	
<i>varie altre riserve</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0		0	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(58.376)		(58.376)	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(75.776)		11.441	
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0		0	
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		92.409		12.849
4) Altri	92.409		12.849	
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		289.994		291.807
D) DEBITI		859.273		1.065.376
4) Debiti verso banche				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>49.642</i>		<i>0</i>	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>60.477</i>		<i>0</i>	
Totale debiti verso banche	110.119		0	
7) Debiti verso fornitori				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>312.425</i>		<i>582.574</i>	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	
Totale debiti verso fornitori	312.425		582.574	

12) Debiti tributari				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	21.251		18.058	
Totale debiti tributari	21.251		18.058	
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	18.305		19.329	
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.305		19.329	
14) Altri debiti				
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	53.264		121.999	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	343.909		323.416	
Totale altri debiti	397.173		445.415	
E) RATEI E RISCOSSI		5.995		5.028
TOTALE PASSIVO		3.088.577		3.292.110

CONTO ECONOMICO		2024		2023	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.543.207		2.382.575		
5) altri ricavi e proventi					
contributi in conto esercizio	11.348		0		
altri	48.913		200.139		
Totale altri ricavi e proventi	60.261		200.139		
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		2.603.468		2.582.714	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.539		7.207		
7) per servizi	1.435.686		1.370.369		
8) per godimento beni di terzi	11.776		10.616		
9) per il personale					
a) salari e stipendi	355.284		349.137		
b) oneri sociali	95.121		95.776		
c) trattamento di fine rapporto	30.756		29.577		
e) altri costi	0		0		
Totale costi per il personale	481.161		474.490		
10) ammortamenti e svalutazioni					
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.843		1.746		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	194.675		196.885		
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	27.737		70.822		
Totale ammortamenti e svalutazioni	224.255		269.453		
11) variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.559		2.425		
12) accantonamenti per rischi	78.520		0		

14) oneri diversi di gestione	389.606		353.871	
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		2.627.102		2.488.431
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		(23.634)		94.283
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16) altri proventi finanziari				
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	14.981		2.583	
d) proventi diversi dai precedenti	0		0	
<i>altri</i>	0		0	
Totale altri proventi finanziari	14.981		2.583	
17) interessi e altri oneri finanziari				
<i>altri</i>	10.977		14.100	
Totale interessi e altri oneri finanziari	10.977		14.100	
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		4.004		(11.517)
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)		(19.630)		82.766
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				
<i>Imposte correnti</i>	74.991		71.325	
<i>Imposte differite e anticipate</i>	(18.845)		0	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	56.146		71.325	
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(75.776)		11.441

RENDICONTO FINANZIARIO	2024	2023
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita dell'esercizio)	(75.776)	11.441
Imposte sul reddito	56.146	71.325
Interessi passivi/(interessi attivi)	(4.004)	11.517
(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	(23.634)	94.283
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	109.276	29.577
Ammortamenti delle immobilizzazioni	196.518	198.631
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	305.794	228.208
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	282.160	322.491
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	1.559	2.425
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(84.232)	32.023
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(270.149)	253.105
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	126.409	(129.814)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	967	20
Altre variazioni del capitale circolante netto	(61.997)	81.197
Totale variazioni del capitale circolante netto	(287.443)	238.956
3. Flusso finanziario dopo delle variazioni del ccn	(5.283)	561.447
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	4.004	(11.517)
(Imposte sul reddito pagate)	(52.953)	(159.115)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(31.529)	(7.316)
Altri incassi/pagamenti	0	0
Totale altre rettifiche	(80.478)	(177.948)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(85.761)	383.499
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(48.371)	(63.789)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		

(Investimenti)	(525)	(1.843)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	(99.472)	(377)
Disinvestimenti	0	0
<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)	(148.368)	(66.009)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	49.642	0
Accensione finanziamenti	60.477	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento del capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(368)	(859)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	109.751	(859)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	(124.378)	316.631
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	677.704	360.255
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	782	1.600
Totale disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	678.486	361.855
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	549.410	677.704
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	4.698	782
Totale disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	554.108	678.486
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 31/12/2024

NOTA INTEGRATIVA

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2024.

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.

La perdita di esercizio risulta pari a Euro 75.776,28.

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 2024 sono di natura esclusivamente straordinaria (delibera CdA del 28/03/2025). Nel caso di specie, la struttura amministrativa ha dovuto affrontare, in concomitanza con il periodo di predisposizione del bilancio d'esercizio, un impegno straordinario a seguito della richiesta da parte dei consiglieri del lotto Prenestino di una significativa mole di documentazione afferente atti del periodo 2019/2023.

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 di presumibile 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'irrelevanza 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	43.669	30.333	74.002
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	40.007	0	40.007
Valore di bilancio	3.662	30.333	33.995
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	525	0	525
Ammortamento dell'esercizio	1.843	0	1.843
Totale variazioni	-1.318	0	-1.318
Valore di fine esercizio			
Costo	44.194	30.333	74.527
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	41.850	0	41.850
Valore di bilancio	2.344	30.333	32.677

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	1.838.603	1.531.490	95.680	3.465.773
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	827.615	1.071.618	68.665	1.967.898
Valore di bilancio	1.010.988	459.872	27.015	1.497.875
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	48.372	0	48.372
Ammortamento dell'esercizio	53.531	133.825	7.320	194.676

Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	-53.531	-85.453	-7.320	-146.304
Valore di fine esercizio				
Costo	1.838.603	1.579.862	95.680	3.514.145
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	881.146	1.205.443	75.985	2.162.574
Valore di bilancio	957.457	374.419	19.695	1.351.571

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 2024 è stata assegnata una unità immobiliare. Al 31/12/2024 risultano ancora da assegnare 20 unità abitative, di cui 14 nel lotto Appio e 6 nel lotto Prenestino.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	28.979	-1.559	27.420
Totale	28.979	-1.559	27.420

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	608.749	197.653	806.402	84.867	721.535
Crediti tributari	9.739	0	9.739		9.739
Imposte anticipate	18.845	0	18.845		18.845
Crediti verso altri	5.111	34.032	39.143	0	39.143
Totale	642.444	231.685	874.129	84.867	789.262

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	637.303	84.232	721.535	577.488	144.047	0

nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	25.943	-16.204	9.739	9.739	0	0
Imposte anticipate	0	18.845	18.845	18.845	0	0
Crediti verso altri	49.546	-10.403	39.143	5.111	34.032	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	712.792	76.470	789.262	611.183	178.079	0

La voce crediti verso clienti, pari a euro 721.535, è così composta:

- ✓ euro 463.147 per crediti relativi a fatture emesse e da emettere a clienti;
- ✓ euro 87.048 per effetti attivi;
- ✓ euro 256.207 per crediti in sofferenza;
- ✓ euro -84.867 come fondo svalutazione crediti.

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	721.535	721.535	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.739	9.739	0	0
Imposte anticipate	18.845	18.845		
Crediti verso altri	39.143	39.143	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	789.262	789.262	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, una polizza accesa presso Generali, un conto deposito e un conto titoli. 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	64	25	89
Altri titoli	201.520	119.940	321.460
Totale	201.584	119.965	321.549

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	677.704	-128.294	549.410
Denaro e altri valori in cassa	782	3.916	4.698
Totale disponibilità liquide	678.486	-124.378	554.108

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	138.399	-126.409	11.990
Totale ratei e risconti attivi	138.399	-126.409	11.990

PASSIVO

Patrimonio netto

Nel patrimonio netto figurano il Capitale sociale sottoscritto alla data di chiusura dell'esercizio 2024, 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	22.975	400	425		22.950
Riserva legale	1.567.368	3.432	0		1.570.800
Altre riserve					
Riserva straordinaria	373.642	7.666	0		381.308
Varie altre riserve	0	0	0		0
Totale altre riserve	373.642	7.666	0		381.308
Utili (perdite) portati a nuovo	(58.376)	0	0		(58.376)
Utile (perdita) dell'esercizio	11.441	0	11.441	(75.776)	(75.776)
Totale Patrimonio netto	1.917.050	11.498	11.866	(75.776)	1.840.906

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

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	22.950	Capitale		0	0	0
Riserva legale	1.570.800	Utili	B	0	0	0
Riserva straordinaria	381.308	Utili	B	0	0	0
Totale	1.975.058			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 (per euro 13.889) e il fondo rischi occupazione suolo pubblico Prenestino (per euro 78.520).

	Altri	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	12.849	12.849
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	80.060	80.060
Utilizzo nell'esercizio	500	500
Altre variazioni	0	0
Totale variazioni	79.560	79.560
Valore di fine esercizio	92.409	92.409

Fondo trattamento di fine rapporto

Nella voce fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato figura il fondo TFR accantonato al 31/12/2024 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	291.807
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	27.543
Utilizzo nell'esercizio	29.356
Altre variazioni	0
Totale variazioni	-1.813
Valore di fine esercizio	289.994

Debiti

I debiti sono iscritti in bilancio al valore nominale. Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti 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 banche	0	110.119	110.119	49.642	60.477	0
Debiti verso fornitori	582.574	-270.149	312.425	312.425	0	0
Debiti tributari	18.058	3.193	21.251	21.251	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.329	-1.024	18.305	18.305	0	0
Altri debiti	445.415	-48.242	397.173	53.264	343.909	0
Totale debiti	1.065.376	-206.103	859.273	454.887	404.386	0

La voce Altri debiti, pari a euro 397.173, è così composta:

- ✓ euro 343.909 per depositi a garanzia e cauzioni relativi alla gestione degli immobili e di lavori;
- ✓ euro 53.264 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:

Area geografica	Totale	Italia	UE	Extra UE
Debiti verso banche	110.119	110.119	0	0
Debiti verso fornitori	312.425	312.425	0	0
Debiti tributari	21.251	21.251	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza	18.305	18.305	0	0

sociale				
Altri debiti	397.173	397.173	0	0
Debiti	859.273	859.273	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	5.028	116	5.144
Risconti passivi	0	851	851
Totale ratei e risconti passivi	5.028	967	5.995

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	804.057
	Ricavi soci Prenestino	566.175
	Ricavi non soci Appio	794.732
	Ricavi non soci Prenestino	330.109
	Locazioni Prenestino 292	48.000
	Altri	134
Totale		2.543.207

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	2.543.207
	UE	0
	Extra UE	0
Totale		2.543.207

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	10.977
Totale	10.977

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	51.912	0	0	18.845
IRAP	23.079	0	0	0
Totale	74.991	0	0	18.845

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate di seguito.

Imposte anticipate	Ammontare differenze temporanee esercizio precedente	Effetto fiscale (Ires) esercizio precedente	Ammontare differenze temporanee esercizio corrente	Effetto fiscale (Ires) esercizio corrente
Accantonamento fondo rischi	0	0	78.520	18.845
Totale	0	0	78.520	18.845

Altre informazioni**Comparazione delle voci di bilancio**

Tutte le voci di bilancio risultano comparabili con il precedente esercizio 2023.

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	8.67	2.18	6.49
Totale	11.67	2.18	9.49

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Collegio sindacale
Totale	45.681	40.915

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 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 1.370.232 e al denominatore un valore pari a 2.543.207 euro, quindi tale rapporto è pari al 53,88%.

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)	1.370.232	1.172.975	2.543.207	53,88%

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 2024: sono pervenute e sono state accolte 16 domande di ammissione a socio; mentre sono receduti 17 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 2024, 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.

Il quadro di grande solidità della Cooperativa emerge anche quest'anno dal verbale di revisione biennale effettuato in data 23/12/2024 i cui esiti sono stati comunicati ai soci, senza che sia stato effettuato nessun rilievo critico.

La Cooperativa consolida un rilevante programma di iniziative sociali improntate al concetto che nessuno debba rimanere solo.

Sotto tale principio è da rilevare l'iniziativa intrapresa con le forze di polizia sulla formazione dei soci anziani a loro tutela per evitare intrusioni negli appartamenti a scopo di rapina o furti, iniziativa della quale sono in corso repliche visto il vasto interesse.

Appassionanti il ciclo di conferenze scientifiche sui pianeti e le stelle ancora in corso di svolgimento tutti i mercoledì.

Continua con successo e passione il percorso di approfondimento artistico del martedì con un gruppo di socie che hanno fatto dell'arte un piacevole strumento dello stare insieme.

E' continuata l'iniziativa delle lezioni di Yoga in terrazza aperte a tutti i soci che vi partecipano.

Momento comune di grande festa e del piacere dello stare insieme la ripresa del festeggiamento collettivo del 1 Maggio e la consueta festa della notte delle streghe del 23 giugno (S. Giovanni)

È comunque da rilevare una diversa situazione economica dei due lotti che si evidenzia con chiarezza dai numeri del bilancio.

Appio consolida numeri positivi e chiude ancora una volta con un saldo positivo di 12.867 anche con il recupero di 22.441 euro di crediti afferenti alle passate gestioni.

L'attuale C.d.A. in carica è arrivato al secondo anno di esercizio ed è naturale che si compia, per rappresentarlo ai Soci, un bilancio delle attività realizzate.

Il lotto Appio, che, come sappiamo, rappresenta un maggiore numero di soci, circa i 2/3 della cifra complessiva degli stessi, su impulso anche di nuove professionalità, attualmente presenti nel C.d.A, ha compiuto una rilevante mole d'interventi, che riteniamo abbia riscontrato, il gradimento della maggioranza dei soci.

Passando in rapida rassegna le principali realizzazioni di rilievo:

- 1) una puntuale attenzione al recupero delle morosità;
- 2) interventi sui locali commerciali, per la sistemazione delle formalità tecnico amministrative, rispetto agli enti locali, per una tranquillità nella gestione dei canoni di fitto;

- 3) l'attivazione di manutenzioni straordinarie, tese alla tutela e alla conservazione del patrimonio edilizio di proprietà comune;
- 4) la diminuzione dei tempi di attesa dei soci sui reclami;
- 5) una maggiore attenzione alla verifica delle attività poste in essere dai soci, con maggiori tempi per la ricezione del pubblico presso gli uffici;
- 6) la predisposizione di un piano discusso con i soci per l'implementazione della sicurezza all'interno dei comprensori e degli accessi;
- 7) un nuovo e rinvigorito apporto dei circoli sociali, che nella loro piena autonomia, hanno permeato la vita della nostra comunità, con una consistente e nuova proposta ludica e culturale, fortemente partecipata da molti soci giovani e meno giovani, condotta all'insegna dello stare insieme e del nessuno deve rimanere solo;
- 8) l'Appio ha inoltre consolidato, facendone una realtà permanente e frequentata, lo spazio co-working, ed ha aggiunto una piccola area dedicata allo sport già frequentata da giovani e meno giovani;
- 9) è decollato immediatamente anche lo spazio coperto riservato alle bici elettriche di pregio con porta blindata e video sorveglianza;
- 10) in corso uno studio approfondito in collaborazione con enti locali e Legacoop, per implementare strutture per la produzione di energia alternative in modo di abbassarne i costi e modernizzare gli stabili esistenti.

Tutte queste attività hanno anche consentito il recupero di spazi non utilizzati, ora al servizio della collettività, senza nessun aggravio di spesa.

A seguito di una ricognizione puntuale dei crediti del lotto Prenestino il bilancio chiude con una perdita sui crediti di euro 62.136 avendo recuperato euro 12.207 ed ha accantonato al Fondo svalutazione crediti per Euro 18.162. L'Appio ha accantonato al Fondo svalutazione crediti per Euro 9.574 ed ha recuperato per Euro 17.697.

Il lotto Prenestino, che prevede la presenza di circa 1/3 dei soci dell'intera cooperativa, nell'ultima consiliatura, ha modificato integralmente la compagine dei consiglieri presenti all'interno del C.d.A. Pur avendo comunque storicamente riconosciuto una spiccata autonomia gestionale, il lotto fatica nella produzione dei tangibili risultati attesi.

Indubabilmente, è pesato l'aspetto dovuto al cambiamento totale dei consiglieri, che per la prima volta si sono affacciati alla realtà della cooperativa e che hanno pertanto dovuto prendere conoscenza della situazione di carattere generale e della storia.

La situazione scaturita dai lavori effettuati sull'unica facciata messa in sicurezza 18 mesi fa è un rilevante esempio delle cose migliorabili considerando la temporaneità dell'evento e la grande

quantità di lavori di cui necessita il lotto ancora da effettuare. Considerando che sia pure indirettamente i derivanti lavori maturati, sulla facciata di via circonvallazione Casilina, hanno in qualche modo influito anche nel riequilibrio amministrativo dei conti economici, tra i due lotti.

Comunque sia, il lotto Prenestino ha nelle sue potenzialità tutte le risorse ed energie per potere affrontare qualsiasi criticità, avendo storicamente e socialmente ancora il supporto tecnico ed economico della cooperativa Case Tranvieri Roma di cui fa parte a pieno titolo.

Il lotto Prenestino riteniamo potrebbe divenire un punto di riferimento di un complesso e rilevante cambiamento urbanistico nel quadrante del quartiere, e i componenti del C.d.A. dovranno impegnarsi operando su due fondamentali leve, la riduzione delle morosità, una migliore utilizzazione del patrimonio comune da mettere a reddito (debbono essere ancora fittati due appartamenti su 4 e la scelta di un tecnico professionista che prenda a cuore questo importante e rilevante e complesso immobiliare).

L'assenza di piani di manutenzioni straordinarie non giova alla manutenzione della struttura, appare necessaria la produzione di un programma da concordare e presentare ai soci evitando quanto accaduto sulla facciata di via circonvallazione Casilina, o sui solai delle cantine o sulla manutenzione degli ascensori.

Tutti gli interventi temporanei restano superficiali e non strutturali comportando così innumerevoli piccole operazioni, che creano dei costi continui e non risolutivi.

Serve maggiore programmazione, maggiore impegno sia amministrativo che gestionale e ricerca di soluzioni condivise.

Saremo lieti di approfondire questi ed altri temi con i Soci che lo vorranno per i quali come sempre siamo a disposizione.

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

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla legge n. 124/2017, art.1, comma 25, pari a euro 2.289,69.

NUMERO	DATA	SOGGETTO EROGANTE	CONTRIBUTO RICEVUTO	CAUSALE
1	21/10/2024	ANPAL	2.289,69 €	FONDO NUOVE COMPETENZE

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 coprire la perdita di esercizio, pari a complessivi Euro 75.776,28 mediante utilizzo della riserva straordinaria indivisibile per un pari importo.

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.

Per Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente Dott. Maurizio Campagnani

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 2024, 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 2024, 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 2024 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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.

Il collegio sindacale ha preso atto che gli amministratori hanno correttamente valutato la possibile riscossione dei crediti verso clienti e appostato un relativo fondo svalutazione. A tal proposito il collegio sindacale invita il CdA ad effettuare periodicamente una puntuale verifica, con cadenza almeno trimestrale, della effettiva riscossione dei crediti intraprendendo eventuali azioni di recupero di concerto con i legali della Cooperativa.

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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell’art. 14, co. 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del d.lgs. 39/10

Gli Amministratori di Cooperativa Case Tranvieri sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024, 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 della Società Cooperativa Case Tranvieri al 31 dicembre 2024;
- esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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 2024 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.

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 31/12/2024, 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 una perdita di € 75.776, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	1.384.248	1.531.870	-147.622
ATTIVO CIRCOLANTE	1.692.339	1.621.841	70.498
RATEI E RISCONTI	11.990	138.399	126.409
TOTALE ATTIVO	3.088.577	3.292.110	203.533

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	1.840.906	1.917.050	-76.144
FONDI PER RISCHI E ONERI	92.409	12.849	79.560
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	289.994	291.807	-1.813
DEBITI	859.273	1.065.376	206.103

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
RATEI E RISCONTI	5.995	5.028	967
TOTALE PASSIVO	3.088.577	3.292.110	203.533

Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2024	Esercizio 2023	Scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.603.468	2.582.714	20.574
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.627.102	2.488.431	138.671
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	-23.634	94.283	-117.917
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-19.630	82.766	-102.396
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	56.146	71.325	-15.179
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-75.776	11.441	87.217

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 rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo della cooperativa, 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 e in ordine alle

misure adottate dall'organo amministrativo, 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 un'ulteriore unità, adeguatamente formata, per svolgere gli adempimenti di natura contabile e amministrativa che oggi vengono svolti puntualmente ma sempre con maggior difficoltà. Nel corso dei primi mesi del 2026 un'unità del personale amministrativo sarà posta in quiescenza, pertanto, il Consiglio di amministrazione dovrà rivolgersi, tempestivamente, ad una società di ricerca e selezione del personale per individuare una risorsa con adeguate skills contabili.

Si rappresenta che il Collegio Sindacale, in relazione ai ritardi della struttura amministrativa, ha rinunciato espressamente ai termini previsti dall'art. 2429 c.c. comma 1, per la comunicazione al Collegio Sindacale del bilancio relativo all'esercizio chiuso in data 31 dicembre 2024.

È pervenuta al Collegio sindacale una richiesta di informazioni e documentazione da parte 50 soci del Lotto Prenestino di cui 3 facenti parte del Consiglio di amministrazione e appartenenti allo stesso lotto. I soci hanno richiesto alcuni documenti di diretta pertinenza del Consiglio di amministrazione e del Collegio Sindacale. Il Collegio sindacale ha formalmente risposto che vi era una carenza di legittimazione attiva da parte dei soci e che pertanto la documentazione richiesta non poteva essere fornita né dal CdA né dal Collegio Sindacale. Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c. Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge. Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di

cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. 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.

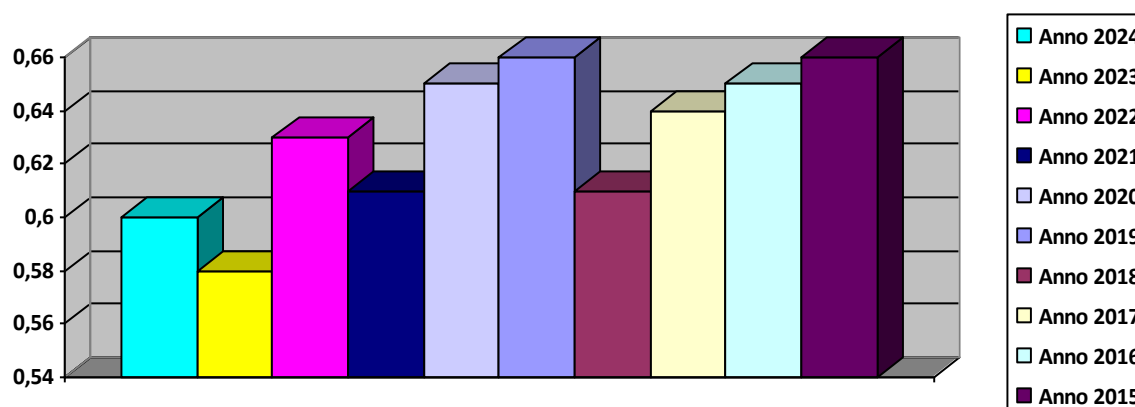
Informativa ai sensi dell'art. 2513 c.c. e dell'art. 2545 c.c.

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

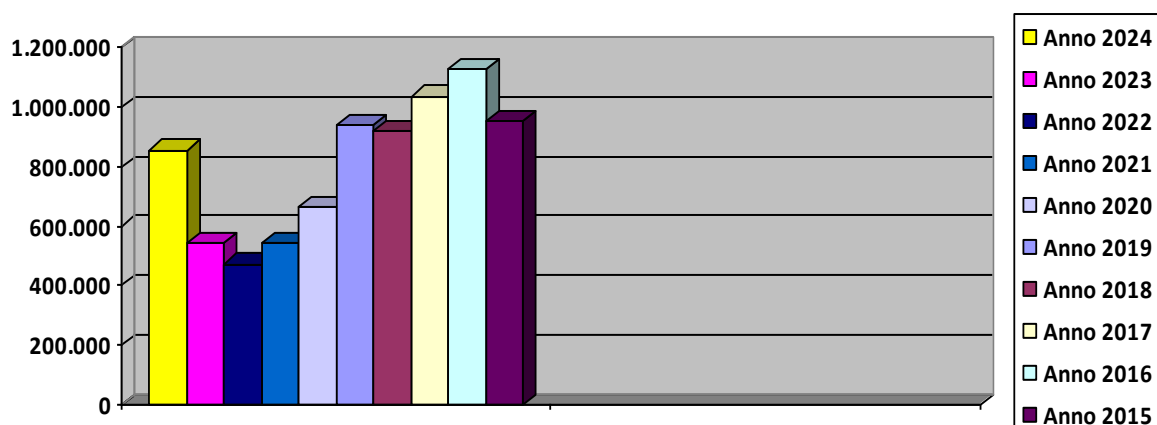
Bilancio	Indice di indipendenza finanziaria (patrimonio netto/capitale investito)
Anno 2024	0,60
Anno 2023	0,58
Anno 2022	0,63
Anno 2021	0,61
Anno 2020	0,65
Anno 2019	0,66
Anno 2018	0,61
Anno 2017	0,64
Anno 2016	0,65
Anno 2015	0,66



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 0,58 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 straordinaria, 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 2024	854.270
Anno 2023	541.093
Anno 2022	473.035
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



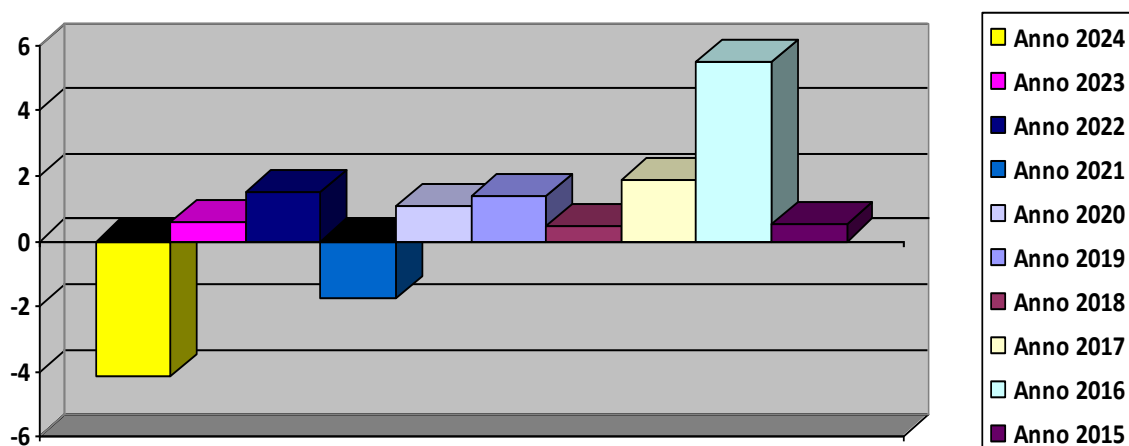
Il secondo indice è un indice significativo per il monitoraggio della gestione corrente: permette di valutare la capacità dell'impresa di far fronte agli impieghi a breve, tramite le proprie fonti di pari durata temporale. Per tale indice nell'annualità 2024 la disponibilità finanziaria è migliorata. Tale valore nel corso dell'annualità 2025, se la situazione internazionale si stabilizzerà, 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 2024	-4,11
Anno 2023	0,60
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



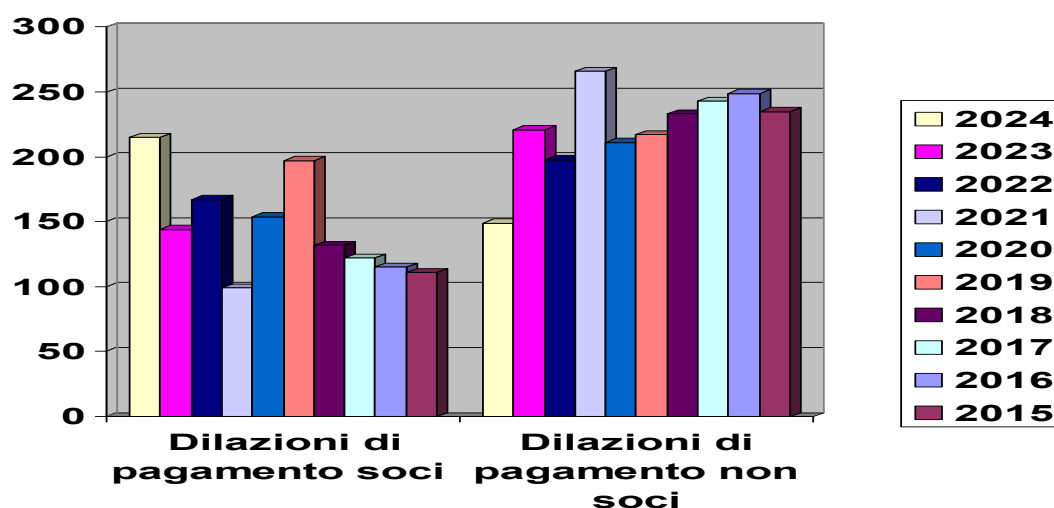
Tale indice mostra un segno positivo negli anni dal 2015 al 2023, ad eccezione dell'annualità 2021 e 2024. Il risultato del 2024 è influenzato dalla mancata riscossione di alcuni crediti. Si precisa peraltro che sono rientrati nella piena disponibilità della Cooperativa 3 appartamenti, che verranno messi a reddito nel corso del 2025 e che determineranno un aumento dei ricavi. Il collegio auspica, pur essendo cosciente che la Vostra è una cooperativa di utenza dove i ricavi hanno la funzione di coprire i costi, che in futuro possano essere conseguiti risultati positivi che miglioreranno 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 2024	215 giorni	149 giorni
Anno 2023	144 giorni	221 giorni
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

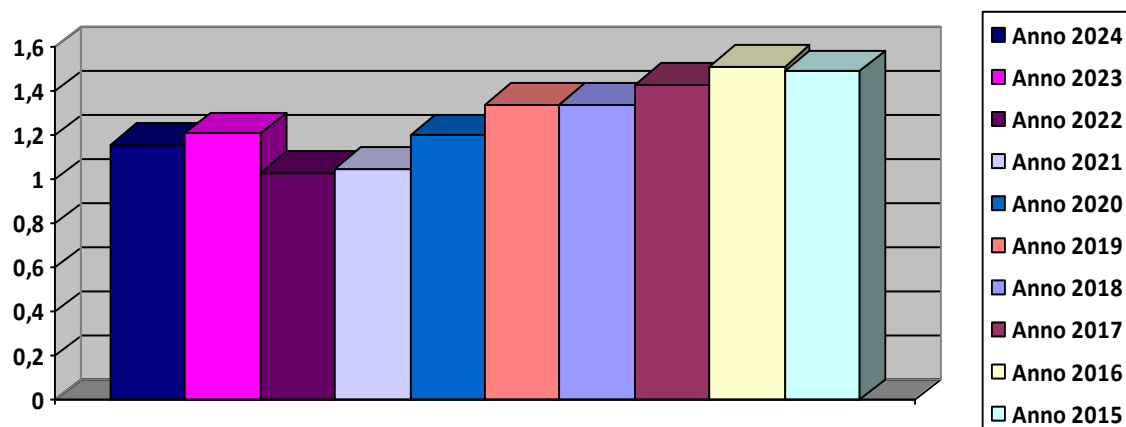


Tale indice indica i giorni medi di dilazione nei rapporti con i soci clienti e non soci clienti. I valori mostrano che i giorni di dilazione accordati ai soci, nel 2024, sono più alti rispetto ai non soci. In particolare, i crediti verso i soci, negli anni passati, sono aumentati a causa di lavori straordinari 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. Nel corso del 2024, comunque, la situazione si è invertita a favore dei soci.

5. Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto

Bilancio	Riserve indivisibili/attivo immobilizzato netto
Anno 2024	1,16
Anno 2023	1,21
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



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.

Natura Mutualistica

Nell'attività di verifica della gestione amministrativa della Cooperativa, svolta anche attraverso la regolare partecipazione alle assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione, il Collegio Sindacale ha potuto positivamente constatare il concreto rispetto della previsione contenuta nell'articolo 2545 c.c. circa la conformità dei criteri seguiti nella gestione sociale, per il conseguimento dello scopo mutualistico. Si attesta inoltre che gli stessi

criteri sono adeguatamente illustrati dagli Amministratori nella relazione sulla gestione allegata al bilancio.

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).

Ai sensi dell'art. 2528 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori, nella Nota Integrativa facente parte integrante del bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, hanno illustrato le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione dei nuovi soci.

Ai sensi dell'art. 2513 c.c. il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno documentato e quantificato la condizione di scambio mutualistico con i Soci relativamente all'esercizio 2024, nella Nota Integrativa. La percentuale di prevalenza documentata dagli Amministratori, così come le modalità seguite nella rilevazione della medesima, appaiono al Collegio Sindacale rispondenti alle norme di legge in materia ed alle interpretazioni sino ad oggi fornite dalle Amministrazioni competenti. In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, Vi confermiamo che la Cooperativa realizza detto scambio con i soci attraverso i ricavi delle vendite e prestazioni nei confronti dei soci (euro 1.370.232) e ricavi totali (euro 2.543.207). Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta, in quanto l'attività svolta con i soci rappresenta il 53,88%, per l'anno 2024, in termini di valore dell'attività complessiva, con i soci e con i terzi.

Lo scorso esercizio la percentuale di prevalenza era pari al 51,69%, 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.

Il Collegio Sindacale informa dell'avvenuto recepimento degli esiti della vigilanza ai sensi del D.lgs. 220/2002 e dà atto che gli Amministratori hanno provveduto a informare i soci

circa gli esiti della più recente revisione cooperativa nel rispetto dei modi e delle tempistiche previste dall'art. 15 L. n.59/1992.

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 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di copertura della perdita d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Roma, 12 giugno 2025

Il Collegio Sindacale

Luigi Federico Brancia – Presidente

Roberto Mengoni – Sindaco Effettivo

Vincenzo Santacroce – Sindaco Effettivo