

COOP. EDIF. OPERAIA FILIPPO CORRIDONI SOC. A RL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20153 MILANO (MI) PIAZZA ANITA GARIBALDI N. 13
Codice Fiscale	03182660153
Numero Rea	MI 81681
P.I.	03182660153
Capitale Sociale Euro	29796.28 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A102085

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
6) immobilizzazioni in corso e acconti	7.900	-
Totale immobilizzazioni immateriali	7.900	-
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	39.024.293	38.877.202
2) impianti e macchinario	158.660	186.448
4) altri beni	13.750	16.474
Totale immobilizzazioni materiali	39.196.703	39.080.124
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	79.305	64.305
Totale partecipazioni	79.305	64.305
Totale immobilizzazioni finanziarie	79.305	64.305
Totale immobilizzazioni (B)	39.283.908	39.144.429
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	409.681	244.436
Totale crediti verso clienti	409.681	244.436
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	230.293	272.506
Totale crediti tributari	230.293	272.506
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	116.493	100.587
esigibili oltre l'esercizio successivo	354.357	354.357
Totale crediti verso altri	470.850	454.944
Totale crediti	1.110.824	971.886
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.540.970	1.950.498
3) danaro e valori in cassa	4.490	4.605
Totale disponibilità liquide	2.545.460	1.955.103
Totale attivo circolante (C)	3.656.284	2.926.989
D) Ratei e risconti	13.041	-
Totale attivo	42.953.233	42.071.418
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	29.796	29.177
III - Riserve di rivalutazione	17.734.751	17.734.751
IV - Riserva legale	1.585.587	1.469.717
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.870.422	5.611.644
Varie altre riserve	(1) ⁽¹⁾	1
Totale altre riserve	5.870.421	5.611.645
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	299.246	386.236

Totale patrimonio netto	25.519.801	25.231.526
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	293.131	293.131
Totale fondi per rischi ed oneri	293.131	293.131
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	152.391	129.367
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.070.959	8.000.404
Totale debiti verso soci per finanziamenti	8.070.959	8.000.404
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	592.418	412.751
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.799.036	6.579.255
Totale debiti verso banche	7.391.454	6.992.006
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	390.985	456.662
Totale debiti verso fornitori	390.985	456.662
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	131.118	90.811
Totale debiti tributari	131.118	90.811
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.694	8.948
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.694	8.948
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	128.585	49.965
esigibili oltre l'esercizio successivo	568.867	567.901
Totale altri debiti	697.452	617.866
Totale debiti	16.691.662	16.166.697
E) Ratei e risconti	296.248	250.697
Totale passivo	42.953.233	42.071.418

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	1

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.546.583	2.275.032
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	9.533	9.485
altri	40.948	25.565
Totale altri ricavi e proventi	50.481	35.050
Totale valore della produzione	2.597.064	2.310.082
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	23.530	37.988
7) per servizi	1.577.697	1.214.849
9) per il personale		
a) salari e stipendi	188.660	167.189
b) oneri sociali	64.919	58.183
c) trattamento di fine rapporto	25.218	15.835
e) altri costi	191	1.664
Totale costi per il personale	278.988	242.871
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	36.969	58.072
Totale ammortamenti e svalutazioni	36.969	58.072
14) oneri diversi di gestione	56.169	75.041
Totale costi della produzione	1.973.353	1.628.821
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	623.711	681.261
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	109	284
Totale proventi diversi dai precedenti	109	284
Totale altri proventi finanziari	109	284
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	222.905	229.341
Totale interessi e altri oneri finanziari	222.905	229.341
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(222.796)	(229.057)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	400.915	452.204
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	101.669	65.968
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	101.669	65.968
21) Utile (perdita) dell'esercizio	299.246	386.236

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	299.246	386.236
Imposte sul reddito	101.669	65.968
Interessi passivi/(attivi)	222.796	229.057
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	623.711	681.261
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	25.218	15.835
Ammortamenti delle immobilizzazioni	36.969	58.072
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2.194)	(860)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	59.993	73.047
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	683.704	754.308
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(165.245)	(81.447)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(65.677)	144.873
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(13.041)	13.356
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	45.551	56.146
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	28.671	11.670
Totale variazioni del capitale circolante netto	(169.741)	144.598
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	513.963	898.906
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(222.796)	(229.057)
(Imposte sul reddito pagate)	16.606	(207.148)
(Utilizzo dei fondi)	-	(6.232)
Totale altre rettifiche	(206.190)	(442.437)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	307.773	456.469
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(153.549)	(292.085)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(7.900)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(15.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(176.449)	(292.085)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	179.667	40.847
Accensione finanziamenti	290.336	13.667
(Rimborso finanziamenti)	-	(246.427)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(10.971)	(11.984)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	459.032	(203.897)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	590.356	(39.513)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.950.498	1.989.308

Assegni	-	1.000
Danaro e valori in cassa	4.605	4.307
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.955.103	1.994.615
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.540.970	1.950.498
Danaro e valori in cassa	4.490	4.605
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.545.460	1.955.103

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 299.246.

Attività svolte

La nostra società, come è noto, opera nel settore dell'edilizia economica convenzionata, sovvenzionata ed agevolata a proprietà indivisa che rappresenta, nella realtà, l'unica attività della cooperativa. Tutte le altre iniziative di carattere finanziario e di partecipazione, peraltro molto modeste, rappresentano attività accessorie e comunque finalizzate al conseguimento dell'attività istituzionale che è e rimane di cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Nell'esercizio 2022, il paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa. Bisogna, altresì, dire che nel corso dell'anno si sono manifestate grosse problematiche legate all'approvvigionamento delle fonti energetiche e alla conseguente forte crescita del tasso d'inflazione in Italia e in tutti i paesi europei.

Il conflitto russo-ukraino, divampato in piena Europa nel mese di febbraio 2022, ha comportato ulteriori incrementi nei costi delle materie prime e del gas.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La nostra cooperativa non appartiene che ai propri soci persone fisiche regolarmente iscritte nel libro soci. Non vi sono, quindi, società che possano vantare diritti di controllo verso la nostra società la quale, come è noto, soggiace alle disposizioni di Legge, di Statuto, di Regolamenti e di deliberazioni regolarmente assunti dagli organi democraticamente eletti dai soci, che in sede assembleare rappresentano l'organo massimo di controllo e di indirizzo

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In sede di redazione del bilancio non sono stati evidenziati casi eccezionali che avrebbero consentito le deroghe di cui al 2° comma dell'art. 2423 c. fatta eccezione per i fabbricati costruiti su aree di proprietà. Come già precisato nella nota integrativa dei bilanci precedenti, gli immobili realizzati dalla Cooperativa sono, in linea di principio e considerata la loro natura, deperibili e quindi ammortizzabili, per ripartirne il valore tra gli esercizi della rispettiva vita utile.

Nella realtà, tuttavia, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ciclica e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite, ne prolungano continuamente la vita utile residua.

In tali condizioni, la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, attraverso il loro ammortamento economico, contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e non può, pertanto, essere consentita.

Per il fabbricato costituito dalla sede della Cooperativa l'ammortamento è effettuato con l'aliquota del 3%.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Materiali

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

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati - sede sociale	3 %
Macchine elettroniche ufficio	20 %
Mobili e arredi	12 %

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianti e macchinari	15 %
Impianti d'allarme	30 %
Impianti (ascensori)	20 %
Impianti termici	20 %

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

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

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

Ratei e risconti

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione
- con il metodo del patrimonio netto.

Il metodo del patrimonio netto consiste nell'assunzione, nel bilancio della società partecipante, del risultato d'esercizio della partecipata, rettificato, in accordo con quanto prescritto dal principio contabile OIC 17.

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

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

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

Per le partecipazioni, precedentemente svalutate, relativamente alle quali sono venute meno le ragioni che avevano reso necessario l'abbattimento al valore di realizzo, si è proceduto al ripristino del costo originario.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire 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.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
7.900		7.900

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	7.900	7.900
Totale variazioni	7.900	7.900
Valore di fine esercizio		
Costo	7.900	7.900
Valore di bilancio	7.900	7.900

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
39.196.703	39.080.124	116.579

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	21.937.423	1.007.119	7.013	75.845	23.027.400
Rivalutazioni	17.023.727	-	-	-	17.023.727
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	83.948	820.671	7.013	59.371	971.003
Valore di bilancio	38.877.202	186.448	-	16.474	39.080.124
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	153.549	-	-	-	153.549
Ammortamento dell'esercizio	6.458	27.788	-	2.724	36.969
Totale variazioni	147.091	(27.788)	-	(2.724)	116.579
Valore di fine esercizio					
Costo	22.090.971	1.007.119	7.013	75.845	23.180.948
Rivalutazioni	17.023.727	-	-	-	17.023.727

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	90.405	848.459	7.013	62.095	1.007.972
Valore di bilancio	39.024.293	158.660	-	13.750	39.196.703

Il valore degli immobili viene di seguito dettagliato:

Descrizione	Costo storico	Rivalutazione	31/12/2021	Incrementi	Ammort.	31/12/2022
Immobile via Roane	3.959.173	4.823.510	8.782.684	13.010		8.795.694
Immobile Via Scanini n. 58	8.990.852	6.660.602	15.651.455	67.750		15.719.204
Immobile Piazza A.Garibaldi	2.157.268	2.598.841	4.756.109	72.789		4.828.898
Ufficio Coop. Piazza A. Garibaldi	142.839	72.411	215.250			215.250
Immobile Via P. Colla	1.468.237	1.897.937	3.366.174			3.366.174
Box Via Scanini	50.174	126.226	176.400	0		176.400
Immobile Via Q. Romano	3.965.584	203.210	4.168.794	0		4.168.794
Immobile di Via Cechov	1.203.294	640.990	1.844.284	0		1.844.284
F.do ammort. Ufficio cooperativa			-83.948		-6.458	- 90.405
Totale	21.937.423	17.023.727	38.877.202	153.550	-6.458	39.024.293

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2022 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	17.023.727	17.023.727
Totale	17.023.727	17.023.727

Impianti sociali e Superbonus

Con i fornitori, la cooperativa ha concordato, la modalità dello sconto in fattura pari all'intero costo dell'investimento (100%).

Come ha ben chiarito l'OIC, al quale l'Agenzia delle Entrate nel 2021 aveva chiesto chiarimenti in relazione alla corretta contabilizzazione, il beneficio fiscale consiste in un contributo statale sotto forma di credito tributario mediante l'istituto della detrazione o della cessione del credito: esattamente alla stregua del contributo in conto impianti che come previsto dal paragrafo n. 84 del principio contabile n. 16, è rilevato a conto economico e può essere applicato con due metodi:

- Portato indirettamente a riduzione del costo in quanto imputato nella voce A5 del conto economico;
- Oppure, soprattutto nel caso in cui la cooperativa opti, così come ha optato, per lo sconto in fattura e per la detrazione, rileva il costo dell'investimento al netto dello sconto ottenuto "metodo diretto" con il contributo portato a riduzione del costo delle immobilizzazioni, ovvero degli immobili sociali oggetto degli interventi.

La Cooperativa ha scelto il "metodo diretto".

Per gli immobili che sono stati oggetto di rivalutazione ed anche di interventi che hanno consentito di usufruire dei benefici da "Superbonus" si forniscono le seguenti informazioni:

Immobili sociali – Costo storico, Rivalutazioni, incrementi e Superbonus

(Art. 2427 C.C. e OIC n. 15, 16, 84, 86, 89, 90 e 91)

Immobili	
Movimenti	In euro

Immobili sociali – Costo storico, Rivalutazioni, incrementi e Superbonus			
Costo storico			21.142.451
Rivalutazioni	Legge 576/75	185.799	
	Legge 72/83	525.225	
	D.L. 185/2008	17.023.727	
	Totale rivalutazioni		17.734.751
Ammortamenti			
Svalutazioni			
Alienazioni			
Oneri finanziari imputati			
Incrementi dell'esercizio			147.091
Costo dell'investimento agevolato sostenuto			687.502
Proventi finanziari pari al 10% dei costi sostenuti direttamente senza sconto in fattura. Da recuperare in 4 anni (ex artt. 119 e 121 D.L. 34/2020)		-	
Diretta riduzione dell'investimento sostenuto			- 687.502
TOTALE VOCE IMMOBILI			39.024.293

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
79.305	64.305	15.000

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	64.305	64.305
Valore di bilancio	64.305	64.305
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	15.000	15.000
Totale variazioni	15.000	15.000
Valore di fine esercizio		
Costo	79.305	79.305
Valore di bilancio	79.305	79.305

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	79.305	79.305

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Prospettive Urbane spa	2.213	2.213
G.M.Gestione Multiservice srl	62.092	62.092
Consorzio Libera Unione Mutualistica	15.000	15.000
Totale	79.305	79.305

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.110.824	971.886	138.938

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	244.436	165.245	409.681	409.681	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	272.506	(42.213)	230.293	230.293	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	454.944	15.906	470.850	116.493	354.357
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	971.886	138.938	1.110.824	756.467	354.357

I **Crediti verso clienti** sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso soci e clienti	341.443	263.728
Crediti v/soci per spese ascensori	1.750	2.544
Crediti verso soci per conguaglio spese	133.495	84.076
Crediti per fatture da emettere	41.889	2.984
Fondo svalutaz. crediti	-108.895	-108.895
Totale	409.681	244.436

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

I **crediti tributari** al 31/12/2022 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2022
Ritenute acconto interessi attivi	1
Acconti IRAP	6.208
Acconti IRES	51.393
Crediti IRES da dichiarazione	8.367
Erario c/iva	164.324

Descrizione	31/12/2022
Totale	230.293

In ottemperanza al disposto dell'art. 2423-ter, comma 6 del C.C., si evidenziano di seguito gli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari che sono stati tra loro compensati nel corso dell'esercizio, in applicazione delle normative fiscali vigenti:

Descrizione	Crediti compensati	Debiti compensati
Credito d'imposta per sanificazione	2.065	
Debito per ires (2 acconto 2022)		2.065
Crediti per acconti ires anno 2021	59.760	
Debiti per IRES		59.760
Credito per irap a nuovo	129	
Crediti per acconti irap 2021	5.399	
Debiti per IRAP		5528
Totale	67.353	67.353

I **crediti verso altri**, al 31/12/2022, pari a Euro 470.850 sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso INAIL	116	58
Crediti v/condominio P.zza A. Garibaldi	113.781	100.528
Note di credito da ricevere	2.596	-
Crediti v/Settimo Borgo	354.357	354.357
Totale	470.850	454.944

Il credito v/ condominio P.zza A. Garibaldi è costituito dai crediti verso le attività commerciali non di proprietà della cooperativa, cui vengono ribaltate le spese condominiali relative alle parti comuni dell'edificio (acqua, riscaldamento, costi di portineria, ecc).

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	409.681	409.681
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	230.293	230.293
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	470.850	470.850
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.110.824	1.110.824

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	Totale
Saldo al 31/12/2021	108.895	108.895
Saldo al 31/12/2022	108.895	108.895

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.545.460	1.955.103	590.357

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.950.498	590.472	2.540.970
Denaro e altri valori in cassa	4.605	(115)	4.490
Totale disponibilità liquide	1.955.103	590.357	2.545.460

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
13.041		13.041

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

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	13.041	13.041
Totale ratei e risconti attivi	13.041	13.041

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Interessi e oneri su mutuo Scanini 58	13.041
	13.041

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
25.519.801	25.231.526	288.275

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	29.177	1.600	981	-		29.796
Riserve di rivalutazione	17.734.751	-	-	-		17.734.751
Riserva legale	1.469.717	115.870	-	-		1.585.587
Altre riserve						
Riserva straordinaria	5.611.644	258.778	-	-		5.870.422
Varie altre riserve	1	-	2	-		(1)
Totale altre riserve	5.611.645	258.778	2	-		5.870.421
Utile (perdita) dell'esercizio	386.236	-	-	(386.236)	299.246	299.246
Totale patrimonio netto	25.231.526	376.248	983	(386.236)	299.246	25.519.801

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	(1)

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	29.796	B	29.796
Riserve di rivalutazione	17.734.751	A,B	17.734.751
Riserva legale	1.585.587	A,B	1.585.587
Altre riserve			
Riserva straordinaria	5.870.422	A,B	5.870.422
Varie altre riserve	(1)		-
Totale altre riserve	5.870.421		5.870.422
Totale	25.220.555		25.220.556
Quota non distribuibile			25.220.556

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D
Totale	(1)	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	29.048	1.348.563	23.075.817	403.846	24.857.274
Altre variazioni					
incrementi	1.007	121.154	270.579		392.740
decrementi	878			403.846	404.724
Risultato dell'esercizio precedente				386.236	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	29.177	1.469.717	23.346.396	386.236	25.231.526
Altre variazioni					
incrementi	1.600	115.870	258.778		376.248
decrementi	981		2		983
riclassifiche				(386.236)	(386.236)
Risultato dell'esercizio corrente				299.246	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	29.796	1.585.587	23.605.172	299.246	25.519.801

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva Legale	1.585.587
Riserva legale indivisibile ex art 12 L. 904/77	5.870.422
Riserva rivalutazione D.L. 185/2008	17.023.727
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983	525.225
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975	185.799
	25.190.760

Tutte le riserve della cooperativa sono indivisibili.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
293.131	293.131	

La voce "Altri fondi", al 31/12/2022, pari a Euro 293.131, risulta così composta: 200.000 per manutenzioni future sugli immobili sociali ed euro 93.131 per rischi tributari (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.), sono stati accantonati in esercizi precedenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
152.391	129.367	23.024

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	129.367
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	25.218
Altre variazioni	(2.194)
Totale variazioni	23.024
Valore di fine esercizio	152.391

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data

Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
16.691.662	16.166.697	524.965

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	8.000.404	70.555	8.070.959	8.070.959	-	-
Debiti verso banche	6.992.006	399.448	7.391.454	592.418	6.799.036	4.167.552
Debiti verso fornitori	456.662	(65.677)	390.985	390.985	-	-
Debiti tributari	90.811	40.307	131.118	131.118	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.948	746	9.694	9.694	-	-

	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
Altri debiti	617.866	79.586	697.452	128.585	568.867	-
Totale debiti	16.166.697	524.965	16.691.662	9.323.759	7.367.903	4.167.552

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo dei Prestiti Sociali al 31/12/2022 è pari a euro 8.070.959 così suddiviso:

- o Prestiti Sociali vincolati euro 0
- o Prestiti Sociali non vincolati euro 8.070.959

La raccolta dei Prestiti da Soci rappresenta la forma più genuina di autofinanziamento ed è prevista dallo statuto e dalla legge ed è disciplinata dalle disposizioni emanate dal CICR, dalla Banca d'Italia e dal Regolamento interno.

L'Ultimo provvedimento della Banca d'Italia recante "Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche" è stato pubblicato l'8 novembre 2016 ed è entrato in vigore il primo gennaio 2017, mentre nuove norme di legge sono entrate in vigore al 1° gennaio 2018 per effetto dell'art. 1, commi da 238 a 243 della legge 27/12/2017 n. 205.

La legge e la Banca d'Italia riconoscono che la disciplina della raccolta del risparmio presso i soci effettuata dalle società cooperative presenta caratteri di specialità rispetto alla disciplina applicabile alla generalità delle società, e riconoscono l'opportunità di non limitare oltre misura la capacità delle cooperative di finanziarsi attraverso il prestito sociale, canale alternativo all'emissione di strumenti sui mercati finanziari all'indebitamento con intermediari bancari.

Le nuove disposizioni mirano a salvaguardare le attività riservate ai soggetti vigilati come le banche e a tutelare i soci finanziatori.

I prestiti sociali non possono eccedere il triplo del patrimonio

Nelle nuove disposizioni è previsto che le società cooperative possano effettuare la raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio.

Come risulta dalla seguente tabella la cooperativa raccoglie prestiti sociali per una misura complessiva molto più bassa rispetto al limite imposto dalla Banca d'Italia.

Infatti, alla data del 31 dicembre 2022, la situazione è la seguente:

Patrimonio		
A	Capitale sociale	29.796
C	III. Riserva di rivalutazione	17.734.751
D	IV. Riserva legale	7.456.009
K	IX. Utile d'esercizio 97%	290.269
M	Totale patrimonio netto	25.510.826
N	Limite massimo di raccolta prestito sociale (M X 3)	76.532.477

Considerato che l'ammontare complessivo del prestito sociale alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 8.070.959, quindi inferiore al limite indicato nella lettera N della tabella, la cooperativa rientra a pieno titolo nei parametri stabiliti dalla Banca d'Italia e dalla legge 205/2017 ed offre ai soci le garanzie stabilite a loro favore.

I Prestiti sociali non possono essere a vista

La banca d'Italia ha stabilito che i prestiti sociali non possono essere a vista e per il prelievo occorre un preavviso non inferiore a 24 ore.

L'indice di struttura finanziaria

Ai fini delle garanzie che le cooperative devono offrire ai soci depositanti, la Banca d'Italia ha previsto anche l'obbligo di riprodurre nella nota integrativa l'indice di struttura finanziaria,

La Banca d'Italia precisa che l'indice di struttura finanziaria è dato dal rapporto fra patrimonio (Pat.) più debiti a medio e lungo termine (Dm/l) e attivo immobilizzato (AI), ossia:

$$\frac{(\text{Pat} + \text{Dm/l})}{\text{AI}}$$

La Banca d'Italia chiarisce che:

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

Considerato che i prestiti sociali sono allocati fra i debiti a breve, il predetto indice alla data di chiusura del bilancio è inferiore a 1 come dal seguente calcolo:

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		25.510.826
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
4	verso banche	6.799.036	
6	Fondi e TFR	445.522	
14	Altri debiti	568.867	
	Totale debiti medio/lungo		7.813.424
A	Totale Pat + Dm/I		33.324.250
	Attivo Immobilizzato:		
	II - Materiali	39.196.703	
	III finanziarie	79.305	
	Crediti immobilizzati	354.357	
B	Totale AI		39.630.366
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,84 <1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 0,84$ quindi < 1 .

Tale risultato è dato unicamente dalla predetta allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve.

Dal provvedimento dell'8 novembre 2016, si evince chiaramente che per la Banca d'Italia i prestiti sociali non vincolati non sono totalmente né a vista e neppure a breve.

Infatti, la l'art. 1, comma 240, della legge 27/12/2017, stabilisce che, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei prestiti sociali risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto, il complesso dei prestiti sociali sia coperto fino al 30 per cento da garanzie reali o personali rilasciate da soggetti vigilati.

In altri termini, sia per la Banca d'Italia che per la legge 205/2017, è come se il 30 per cento dei prestiti fosse considerato a breve mentre il 70 per cento a medio e lungo termine.

Il ragionamento è corretto.

Nella realtà però le nuove regole avrebbero dovuto essere definite con la delibera che il CICR avrebbe dovuto adottare entro il 30/06/2018 ma non sono ancora state adottate.

In ogni caso, si osservi l'andamento dei prestiti alla data di chiusura degli ultimi cinque esercizi, in correlazione all'andamento del numero dei soci:

	2018	2019	2020	2021	2022
Prestito sociale	7.862.060	7.838.682	7.986.737	8.000.404	8.070.959
n. soci	1.113	1.126	1.125	1.130	1.154
n. soci ammessi nell'anno	23	52	29	39	62
n. soci recessi nell'anno	41	39	30	34	38

Ipotizzare che l'ammontare complessivo dei prestiti sociali possa essere prelevato entro i dodici mesi dalla chiusura del bilancio è assolutamente insensato ed irrealistico.

Nella nostra cooperativa i prelevamenti dei soci degli ultimi cinque esercizi dimostrano che la percentuale degli stessi prelevamenti non ha mai superato il 15 per cento, che è ben al di sotto del 30 per cento previsto dalla Banca d'Italia, per tale ragione l'allocazione dei prestiti sociali fra i debiti a vista o a breve appare non del tutto corretta mentre la suddivisione del 15 e 85 per cento è condivisibile e ragionevole.

Così, correttamente ragionando, l'ammontare dei prestiti sociali di euro 8.070.959 andrebbe suddiviso tra:

- A breve o a vista 15% pari a euro 1.210.644
- A medio lungo termine 85% pari a euro 6.860.315

Con tale distinzione l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

Indice di struttura finanziaria

(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		25.510.826
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
3	Prestito sociale		
3	85% dei prestiti non vincolati	6.860.315	
4	verso banche	6.799.036	
6	Fondi e TFR	445.522	
14	Altri debiti	568.867	
	Totale debiti medio/lungo		14.673.739
A	Totale Pat + Dm/I		40.184.565
	Attivo Immobilizzato:		
	II - Materiali	39.196.703	
	III finanziarie	79.305	
	III finanziarie	354.357	
B	Totale AI		39.630.366
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	1,014 >1

Indice di struttura finanziaria $A / B = 1,014$ quindi > 1 , quindi è un indice positivo.

Il prestito da soci rappresenta la forma storica di finanziamento esterno, (ancorché effettuato dai soci) per sopperire alle esigenze finanziarie della cooperativa, ed è finalizzato al conseguimento dell'oggetto sociale.

Il prestito sociale consente un duplice vantaggio:

- per la cooperativa il reperimento di risorse finanziarie a condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle del sistema bancario;

- per il socio una remunerazione del proprio investimento superiore a quanto può realizzare con altre forme.

I prestiti sociali sono regolati, ai fini fiscali, dall'art. 13 del DPR 601/73, dalle leggi speciali e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia e dal CICR. E da ultimo dalla legge 27/12/2017 n. 205. In particolare:

- il limite massimo dell'importo del prestito per ciascun socio - persona fisica, stabilito dall'art. 10 della legge 59/92 e successivi adeguamenti triennali previsti dall'art. 21 della legge 59/92 dal 1° gennaio 2022 è pari ad euro 76.163,77.
- gli interessi corrisposti non devono superare la misura massima spettante ai detentori di buoni postali fruttiferi, aumentata di 2,5 punti;
- la cooperativa deve essere iscritta all'Albo delle Cooperative, lo statuto deve contenere i requisiti mutualistici di cui all'art. 2514 del Codice Civile, che devono essere di fatto osservati.

Nel rispetto di questi limiti, ai prestiti effettuati dai soci persone fisiche si applicano le agevolazioni previste dall'art. 13 del DPR 601/73 e dall'art. 20 della legge 216/74. Esse prevedono che gli interessi corrisposti dalla cooperativa ai soci persone fisiche siano soggetti ad una ritenuta alla fonte nella misura del 26 %, applicata a titolo d'imposta. Purtroppo non vi è più la riduzione della ritenuta fiscale ma sono rimasti tutti i limiti ed i vincoli che erano in vigore negli anni addietro.

La Legge 30/12/2004 n. 311, all'art. 1), comma 465 ha introdotto **un limite alla deducibilità degli interessi passivi** corrisposti dalle cooperative e loro consorzi ai soci persone fisiche. Il comma 465 stabilisce che "Gli interessi sulle somme che i soci persone fisiche versano alle cooperative e loro consorzi, alle condizioni previste dal DPR 601/73 art. 13, sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla **misura minima** degli interessi spettanti ai detentori dei **buoni postali fruttiferi, aumentata dello 0,90%**".

In aggiunta alle limitazioni fiscali, vi è poi l'obbligo del rispetto delle condizioni previste in applicazione del Testo Unico in materia bancaria e creditizia approvato con D.lgs. 385/93: la raccolta può avvenire nei confronti di tutti i soci persone fisiche.

L'ammontare complessivo dei prestiti sociali raccolti dalla cooperativa non può eccedere il limite del triplo del patrimonio sociale (capitale versato e riserve) risultante dall'ultimo bilancio. In base a quanto previsto dalla circolare n. 229 del 21/04/1999, e dai successivi aggiornamenti, nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore di carico in bilancio degli immobili di proprietà ed il valore degli stessi considerato ai fini della determinazione dell' I.C.I. (paragrafo n. 2, della sezione P. 2, della circolare 02/12/1994).

Le modalità di raccolta dei prestiti sociali e le regole di svolgimento dell'attività sono indicate nel regolamento dei prestiti sociali.

I **debiti v/banche** per mutui pari a €. 7.391.454 sono debiti che la cooperativa ha acceso con gli istituti di credito e sono assistiti da garanzia reale sugli immobili sociali.

Il dettaglio dei mutui passivi è riportato nella seguente tabella:

Banca e n. mutuo	Stabile Immobili	rate residue		importo residuo al 31/12/2022	rimborsi entro 12 mesi	rimborsi tra 1 e 5 anni	rimborsi oltre 5 anni
		N.	Periodicità				
Intesa n. 6092837	Q. Romano 48	28	Semestrali	1.854.061	103.942	579.164	1.170.955
BPM mutuo n. 516648	Via Cechov n. 20	47	Trimestrali	463.019	34.869	194.683	233.467
BPM mutuo n. 516647	Via Cechov n. 20	47	Trimestrali	29.063	2.189	12.220	14.654
Intesa n. 10403608	Scanini n. 58 scale N/O	35	Semestrali	684.099	24.300	142.963	516.837
IntesaSanPaolo n.305982	A. Scanini 58/A-B-L	78	Semestrali	945.813	31.644	180.352	733.818
IntesaSanPaolo n.61318188	A. Scanini 58/C-D	48	Semestrali	893.643	20.779	119.635	753.229
Intesa San Paolo n. 48644855	Roane 4-7-8	40	Trimestrali	1.712.665	149.980	818.093	744.592
Unicredit n.0550002179060	Chirografario	15	Trimestrali	796.875	212.500	584.375	0
Mutui passivi - rata 2022 pag. 01 /2023				12.215	12.216		
				7.391.454	592.419	2.631.484	4.167.552

I **debiti tributari** al 31/12/2022 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti v/Esattoria IRPEF dipen.	4.186
Debiti v/erario per ritenuta interessi soci	23.932
Debiti v/Erario per imposta sost. TFR	1.331
Debiti per IRAP	7.437
Debiti per IRES	94.232
Totale	131.118

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I **altri debiti** al 31/12/2022 risultano così costituiti:

Altri debiti	31/12/2022	31/12/2021
Debiti v/dipendenti	3.738	7.146
Debiti v/soci per deposito in eccesso	13.451	24.168
Debiti v/soci per ascensori	1.930	770
Debiti v/p.ti comm.li cong.spese gest.	1.381	-
Clienti c/anticipi	77	755
Note di credito da emettere	319	-
Debiti verso condominio Piazza A. Garibaldi, 13	666	-
Debiti verso Amm.ne Via Cechov,20	10.991	7.645
Debiti v/soci per risarcimento danni	3.150	3.150
Debiti diversi (debiti v/eredi di soci)	92.881	6.331
Totale debiti entro 12 mesi	128.585	49.965

Altri debiti	31/12/2022	31/12/2021
Debiti per cauzioni dei soci	566.998	558.026
Deposito vincolato via quinto romano	1.869	9.876
Totale debiti oltre 12 mesi	568.867	567.901
Totale debiti verso altri	697.452	617.866

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	8.070.959	8.070.959
Debiti verso banche	7.391.454	7.391.454
Debiti verso fornitori	390.985	390.985
Debiti tributari	131.118	131.118
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.694	9.694
Altri debiti	697.452	697.452
Debiti	16.691.662	16.691.662

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	8.070.959	8.070.959
Debiti verso banche	7.391.454	7.391.454	-	7.391.454
Debiti verso fornitori	-	-	390.985	390.985
Debiti tributari	-	-	131.118	131.118
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	9.694	9.694
Altri debiti	-	-	697.452	697.452
Totale debiti	7.391.454	7.391.454	9.300.208	16.691.662

Le garanzie sono le seguenti:

Immobile	Importo ipoteca
Via Roane, 5	103.291
Via Quinto Romano, 48	6.197.484
Via Roane, 2	697.218
Via A. Cechov, 20	2.838.693
Via Scanini 58/N e O	1.350.000
Via Scanini 58/A-B-L	2.340.000
Via A. Scanini 58/C-D	2.000.000
Via Roane 4 - 7 - 8	4.000.000
Totale	19.526.686

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale (articolo 2427, primo comma, n. 19-bis, C.c.)

Scadenza	Quota in scadenza
	8.070.959
Totale	8.070.959

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
296.248	250.697	45.551

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	230.789	(7.853)	222.936
Risconti passivi	19.908	53.404	73.312
Totale ratei e risconti passivi	250.697	45.551	296.248

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Oneri differiti dipendenti	32.070
Bonus affitti Comune di Milano	12.190
Rimborsi vari alloggi	668
Rimborso persiane Roane	60.454
Interessi passivi sospesi per moratoria mutui	190.866
	296.248

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

Al 31/12/2022 sussistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Gli interessi passivi sospesi per la moratoria mutui per complessivi euro 190.866 saranno rimborsati:

entro 12 mesi euro 8.500

oltre 12 mesi entro 5 anni euro 34.000

oltre 5 anni euro 148.366.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.597.064	2.310.082	286.982

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.546.583	2.275.032	271.551
Altri ricavi e proventi	50.481	35.050	15.431
Totale	2.597.064	2.310.082	286.982

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione. I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Ricavi vendite e prestazioni	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Canoni di godimento alloggi	1.205.383	1.159.332	46.052
Canoni di godimento box	27.483	28.770	- 1.287
Rimborso riscaldamento alloggi	536.985	371.616	165.368
Rimb. spese manutenzione alloggi	479.463	411.861	67.602
Rimborso spese ascensori	48.915	47.422	1.492
Rimborso spese accessorie	90.240	94.935	- 4.695
Rimborsi spese cantine garagini solai	11.158	10.935	223
Rimborso posti auto	22.372	20.945	1.427
Rimborso spese manutenzione staord.	74.177	73.625	552
Locazioni a terzi	18.000	18.000	-
Rimb. riscaldamento parti commerciali	29.043	27.052	1.991
Rimborso Riscaldamento Box	2.665	2.670	- 5
Rimborso spese manutenz parti commerc	699	7.869	- 7.170
Totale	2.546.583	2.275.032	271.550

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	2.546.583
Totale	2.546.583

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.546.583

Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	2.546.583

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.973.353	1.628.821	344.532

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	23.530	37.988	(14.458)
Servizi	1.577.697	1.214.849	362.848
Salari e stipendi	188.660	167.189	21.471
Oneri sociali	64.919	58.183	6.736
Trattamento di fine rapporto	25.218	15.835	9.383
Altri costi del personale	191	1.664	(1.473)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	36.969	58.072	(21.103)
Oneri diversi di gestione	56.169	75.041	(18.872)
Totale	1.973.353	1.628.821	344.532

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico e nella tabella che segue vengono elencati:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Materiale per pulizie	10.104	15.286	- 5.182
Acquisti materiale elettrico	430	3	428
Materiali di manutenzione	195	-	195
Spese varie	2.465	15.907	- 13.442
Materiali per macchine ufficio	200	1.225	- 1.025
Spese varie da addebitare	3.606	1.571	2.035
Spese Cond. Mi AG13	1.381	666	715
cancelleria e stampati	5.149	3.331	1.818
Totale	23.530	37.988	- 14.457

Costi per servizi

Vengono di seguito elencati dettagliatamente:

Costi per servizi	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Energia elettrica:	82.721	57.427	25.294
Riscaldamento	808.384	494.795	313.589
Acqua	45.481	43.295	2.185
Manutenzioni giardini:	8.868	7.365	1.503
Materiale per manutenzioni	9.202	4.212	4.989
Manutenzioni ordinarie:	38.320	35.017	3.303
Manut. immobili - tende da sole	104.151	170.618	- 66.466
Costo manutenzione persiane Roane	47.495	16.925	30.570
Manutenz. Ascensori:	50.259	49.391	868

Costi per servizi	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
Manutenzione Servoscala Scanini 58 scala L	461	545	-	84
Servizi di pulizia stabili	97.376	98.007	-	631
Disinfestazione e derattizzazione A.Garibaldi	9.275	8.896		380
Manutenzione impianti	29.573	50.322	-	20.749
Scheda Carburante	474	663	-	189
Spese per automezzi(bollo, manutenz)	2.766	71		2.696
Manutenz. macchine ufficio	905	526		379
Manutenzione hardware	222	62		160
Manutenzione software	2.360	2.192		168
Manutenzione sito internet	100	60		40
Legali e notarili	20.075	7.663		12.412
Consulenze tecniche per ristrutturazioni	45.923	26.322		19.601
Consorzio LUM	741	-		741
Consulenze amministrative	29.865	20.505		9.360
Consulenze del personale	6.899	3.026		3.873
Compenso collegio sindacale	14.400	14.720	-	320
Telefoniche	4.389	4.243		146
Trasporti	-	13	-	13
Postali e valori bollati	1.849	1.916	-	68
Assicurazioni stabili	38.403	38.217		186
Assicurazioni diverse	7.207	7.633	-	426
Assicurazioni	469	469		-
Rappresentanze e promozionali	6.069	5.711		358
Sinistri su stabili	-	625	-	625
Revisioni e certificazioni	8.538	9.436	-	897
Spese condominiali via Cechov 20	42.781	29.440		13.341
Spese e commissioni bancarie	11.694	4.521		7.173
Totale	1.577.697	1.214.849		362.848

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Oneri diversi di gestione

Il dettaglio è specificato nella tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa:

Oneri diversi di gestione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
Omaggi inferiori a € 25,82	2.500	2.250		250
IMU	31.688	37.306	-	5.618
Passi carrai	769	769		-
Imposta di registro	534	3.189	-	2.655
Imposta di bollo	677	308		369
Diritti camerali	254	249		5

Oneri diversi di gestione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
Multe Tarsu	-	488	-	488
Contributi associativi	8.000	11.927	-	3.927
Oblazioni e contributi	1.518	3.037	-	1.518
Abbuoni e arrotondamenti passivi	52	67	-	15
Sconti e abbuoni passivi	-	4	-	4
Sopravvenienze passive	10.177	15.447	-	5.270
Totale	56.169	75.041	-	18.871

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(222.796)	(229.057)	6.261

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	109	284	(175)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(222.905)	(229.341)	6.436
Totale	(222.796)	(229.057)	6.261

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	129.284
Altri	93.621
Totale	222.905

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	129.284	129.284
Altri oneri su operazioni finanziarie	93.621	93.621
Totale	222.905	222.905

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	5	5
Altri proventi	104	104
Totale	109	109

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
101.669	65.968	35.701

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	101.669	65.968	35.701
IRES	94.232	59.760	34.472
IRAP	7.437	6.208	1.229
Totale	101.669	65.968	35.701

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.:

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	400.915	
Onere fiscale teorico (%)	24	96.220
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
Redditi dei terreni e dei fabbricati	1.208.632	
Spese relative agli immobili	1.648.169	
Imu	31.688	
Ammortamenti	3.029	
Sopravvenienze passive e perdite	10.177	
Interessi passivi indeducibili	93.117	
Oblazioni e rappresentanza	7.587	
Totale	3.002.399	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	0	
Proventi degli immobili	(1.205.383)	
57% dell'utile dell'esercizio	(170.570)	
Art. 21, comma 10, legge 449/97	(53.712)	
Deduzione imu immobili strumentali	(7.582)	
Deduzione art. 2, c. 5 Legge 388/2000	(227.235)	
Rimborsi spese	(1.297.823)	
10% IRAP	(621)	
Ace	(47.756)	
Totale	(3.010.682)	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	392.632	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		94.232

Determinazione dell'imponibile IRAP

L'IRAP della Società è stata determinata con il sistema retributivo, ossia, mediante l'applicazione dell'articolo 17, comma 4, del DLgs 446/97 che rinvia all'articolo 10 del medesimo DLgs.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie sia del conto economico che dello stato patrimoniale.

Base imponibile IRAP	Valore
Retribuzioni spettanti ai dipendenti anche se non corrisposte	188.660
Compensi erogati ai collaboratori occasionali	2.035
Reddito imponibile lordo IRAP	190.695
Deduzioni per scaglioni art.11-bis D.LGS. 446/97	
Reddito imponibile netta IRAP	190.695
IRAP ad aliquota ordinaria	3,90%
IRAP corrispondente al reddito imponibile	7.437

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sussistono costi o ricavi che in base alla legislazione fiscale possono generare differenze temporanee nel calcolo delle imposte ai fini fiscali e nel calcolo delle imposte nel mero rispetto della competenza.

Le differenze che sussistono tra risultato d'esercizio ante imposte e imponibile fiscale ai fini IRAP ed IRES sono esclusivamente permanenti, costituite principalmente da imposte non deducibili, redditi di immobili non strumentali, spese per beni immobili non strumentali più altri costi la cui deducibilità non è consentita.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021
Impiegati	3	3
Operai	4	4
Totale	7	7

Contratti collettivi di lavoro applicati:

- Contratto collettivo nazionale di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati.
- Contratto collettivo nazionale di lavoro edili (dipendenti dalle imprese edili ed affini).

	Numero medio
Impiegati	3
Operai	4
Totale Dipendenti	7

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

	Sindaci
Compensi	14.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.538
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.538

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro	Capitale sociale
Quote	1.130	26	29.796
Totale	1.130		

I soci al 31/12/2022 sono 1.154.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Superata la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19, nel corso del 2022 si sono manifestate, a livello internazionale, le problematiche inerenti al conflitto militare russo-ucraino e all'esplosione del tasso d'inflazione, in particolare per quanto concerne i costi di approvvigionamento energetico.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Come sotto specificate:

Soggetto Erogante – Denominazione e codice Fiscale	Contributi ricevuti	Data incasso contributo	Causale - Descrizione
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus cod. Fisc. 10860990158	444	03/10/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 20228809
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus cod. Fisc. 10860990158	2.331	03/10/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 28883883
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus cod. Fisc. 10860990158	1.506	05/12/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 20221040
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus cod. Fisc. 10860990158	1.293	05/12/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 28885332
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus cod. Fisc. 10860990158	2.579	05/12/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 28906130
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus cod. Fisc. 10860990158	3.000	05/12/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 20228588
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus	1.331	05/12/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 20243112
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus	1.905	24/10/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 28889742
Spazio Aperto Servizi Società Cooperativa Sociale Onlus	1.046	24/10/2022	Avviso pubblico per le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione - Rif. ID 28902589
TOTALE CONTRIBUTI	15.435		

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	299.246
30% a riserva legale	Euro	89.774
3% ai fondi mutualistici ex art. 11 legge 59/92	Euro	8.977
67% a riserva indivisibile ex art. 12 legge 904/77	Euro	200.495

Documentazione e definizione della condizione di cooperativa a mutualità prevalente (artt. 2512 e 2513 del codice civile)

Gli amministratori della cooperativa documentano la condizione di prevalenza ex artt. 2512 e 2513 c.c. evidenziando che lo scambio mutualistico intervenuto a favore dei soci (art. 2512, 1° c., n. 1) nell'esercizio è prevalente rispetto alla totalità dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425, 1° comma, punto A1 e segnatamente:

CONTENUTO DEL CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)								
	A)	VALORE DELLA PRODUZIONE						
		1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni						
		TOTALE A BILANCIO	%	VERSO SOCI	%	VERSO TERZI	%	
ESERCIZIO	2016	2.194.288	100%	2.140.642	97,56 %	53.646	2,44 %	
ESERCIZIO	2017	2.181.969	100%	2.117.799	97,06 %	64.170	2,94 %	
ESERCIZIO	2018	2.177.358	100%	2.117.448	97,25 %	59.910	2,75 %	
ESERCIZIO	2019	2.175.426	100%	2.110.455	97,01 %	64.971	2,99 %	
ESERCIZIO	2020	2.185.607	100%	2.118.516	96,93 %	67.091	3,07 %	
ESERCIZIO	2021	2.275.032	100%	2.198.477	96,63 %	76.555	3,37 %	
ESERCIZIO	2022	2.546.583	100%	2.439.808	95,80 %	106.774	4,20 %	

Si dichiara inoltre che, oltre alla condizione di cui alla tabella precedente, lo statuto prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c.:

- il divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato di due punti e mezzo rispetto al capitale effettivamente versato;
- il divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore a due punti rispetto al limite massimo previsto per i dividendi;
- il divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;
- l'obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della società, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione.

Tali requisiti sono di fatto osservati.

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Angelo Sena

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Buscemi Antoniono iscritto all'albo dei commercialisti ed esperti contabili di Milano al n. 1282 quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.