

DAR CASA SOCIETA'COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ANTON GIULIO BARRILI 21 20141 MILANO MI
Codice Fiscale	10245980155
Numero Rea	Milano 1359299
P.I.	10245980155
Capitale Sociale Euro	664.660
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001 Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)
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	A104205

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	755.983	926.442
II - Immobilizzazioni materiali	5.608.246	5.618.491
III - Immobilizzazioni finanziarie	240.496	227.722
Totale immobilizzazioni (B)	6.604.725	6.772.655
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	948.949	963.973
imposte anticipate	0	0
Totale crediti	948.949	963.973
IV - Disponibilità liquide	459.205	487.117
Totale attivo circolante (C)	1.408.154	1.451.090
D) Ratei e risconti	41.885	54.016
Totale attivo	8.054.764	8.277.761
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	664.660	719.860
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	55.169	54.619
V - Riserve statutarie	610	610
VI - Altre riserve	326.249	351.340
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	13.421	1.832
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.060.109	1.128.261
B) Fondi per rischi e oneri	125.739	125.313
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	214.332	197.703
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.220.524	2.081.314
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.241.733	4.523.792
Totale debiti	6.462.257	6.605.106
E) Ratei e risconti	192.327	221.378
Totale passivo	8.054.764	8.277.761

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.540.093	2.497.654
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	4.000	0
altri	271.935	300.253
Totale altri ricavi e proventi	275.935	300.253
Totale valore della produzione	2.816.028	2.797.907
B) Costi della produzione		
7) per servizi	364.157	378.975
8) per godimento di beni di terzi	1.326.813	1.356.792
9) per il personale		
a) salari e stipendi	397.026	381.481
b) oneri sociali	108.594	107.341
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	35.288	64.091
c) trattamento di fine rapporto	35.288	64.091
Totale costi per il personale	540.908	552.913
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	197.734	223.955
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	131.771	160.023
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	65.963	63.932
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	68.967	14.587
Totale ammortamenti e svalutazioni	266.701	238.542
14) oneri diversi di gestione	116.218	125.014
Totale costi della produzione	2.614.797	2.652.236
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	201.231	145.671
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.880	32
Totale proventi diversi dai precedenti	1.880	32
Totale altri proventi finanziari	1.880	32
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	141.149	129.576
Totale interessi e altri oneri finanziari	141.149	129.576
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(139.269)	(129.544)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	61.962	16.127
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	48.541	14.295
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	48.541	14.295
21) Utile (perdita) dell'esercizio	13.421	1.832

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2023 31-12-2022

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	13.421	1.832
Imposte sul reddito	48.541	14.295
Interessi passivi/(attivi)	139.269	129.544
(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	201.231	145.671
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	68.967	14.587
Ammortamenti delle immobilizzazioni	197.734	223.955
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	35.288	64.091
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	301.989	302.633
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	503.220	448.304
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(58.190)	(154.955)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(23.732)	(277.629)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	12.131	(15.046)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(29.051)	213.741
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	56.146	276.198
Totale variazioni del capitale circolante netto	(42.696)	42.309
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	460.524	490.613
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(139.269)	(129.544)
(Imposte sul reddito pagate)	(2.521)	(56.392)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	426	125.313
Altri incassi/(pagamenti)	(18.659)	(36.695)
Totale altre rettifiche	(160.023)	(97.318)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	300.501	393.295
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(55.718)	(41.081)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	38.688	(426.099)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(12.774)	(22.461)
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(29.804)	(489.641)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	73.587	(130.116)
Accensione finanziamenti	(290.625)	(761)
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(55.200)	4.696
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(26.373)	(125.984)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(298.611)	(252.165)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(27.914)	(348.511)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	484.892	831.085
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.225	4.543
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	487.117	835.628
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	456.993	484.892
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.212	2.225
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	459.205	487.117
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile (c.c.), nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Gli articoli citati nella presente nota integrativa, se non diversamente indicato, fanno riferimento al Codice Civile.

Per un'informativa più completa con riguardo ai flussi finanziari dell'esercizio è stato redatto anche il Rendiconto Finanziario, non obbligatorio per i Bilanci in forma abbreviata.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

Inoltre la presente Nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e pertanto non si è provveduto a redigere la Relazione sulla gestione, come previsto dall'art. 2435-bis del Codice Civile.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che la Cooperativa costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

Nel capitolo indici vengono riportati a titolo indicativo, e non esaustivo, gli indicatori finanziari indicati dal principio di revisione "Isa Italia 570" che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Correzione di errori rilevanti

Si segnala che non è stata correttamente calcolata, negli esercizi 2020 2021 e 2022 L'imposta Irap dovuta dalla Cooperativa.

Si è data evidenza nel presente bilancio di esercizio mediante utilizzo delle riserve straordinarie per € 27.914, correggendo il saldo di apertura dell'esercizio corrente di detto conto, così come previsto dalle facilitazioni dell' 'OIC 29.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

COMMENTI ALLA GESTIONE ANCHE PREVISIONALI

La gestione del 2023 si chiude con un utile di 61.962,00 euro ante imposte, arrivando a un utile netto di 13.421,00 euro dopo le imposte.

La gestione 2023 ha visto alcuni fattori di miglioramento sul fronte dei costi ma gli effetti della crisi energetica e dell'aumento dell'inflazione si sono abbattuti in maniera significativa sulla capacità di spesa dei soci assegnatari e inquilini.

Uno degli elementi di maggiore attenzione infatti è quello dell'andamento della morosità. Nel corso del 2023 il gruppo morosità ha lavorato come sempre con attenzione e presidio costante sull'andamento dei pagamenti, ma abbiamo comunque registrato un aumento della percentuale di morosità del 2% sull'anno precedente, arrivando così a una media ponderata di circa il 7%. Questo risultato è stato causato da un lato dai pesanti conguagli delle spese accessorie fatturate ai soci a metà anno, che hanno messo in difficoltà anche chi ha sempre avuto un andamento regolare. Inoltre sono diminuiti e andranno probabilmente a scomparire i contributi di sostegno all'affitto dei Comuni, in relazione all'azzeramento dei fondi operato dal Governo centrale che andrà di conseguenza a ricadere sulle Regioni e poi sul livello locale.

Si è registrato un miglioramento dell'andamento dei pagamenti nel complesso di Cormano, anche grazie all'uscita di due soci assegnatari grandi morosi, attraverso l'esecuzione dello sfratto.

In conseguenza a questi elementi è stato ritenuto prudentiale sia mandare a perdita i crediti non esigibili dai soci usciti nel corso dell'anno, per i quali non è possibile avviare procedure di recupero del debito oppure che non hanno piani di rientro attivi, e mantenere la percentuale di svalutazione dei crediti sopra i 6 e i 12 mesi come da prassi, in ottica prudentiale. Per questo sul bilancio 2023 andrà a gravare un costo di 68.967 euro in modo da avere un fondo di svalutazione crediti di 127.486 euro.

La liquidità della cooperativa, costantemente monitorata, si è mantenuta positivamente, con una chiusura del 2023 di 459.205,65. Rispetto alle previsioni di inizio anno sicuramente la riduzione dei costi dell'energia e dei fornitori, presidiati con molta attenzione, ha consentito il mantenimento di un buon livello di liquidità insieme al finanziamento ottenuto da Banca Intesa attraverso il programma Sconto Energia sostenuto da Coopfond.

L'andamento generale dei progetti, comunque positivo, presenta alcuni elementi di attenzione rispetto alla scorsa gestione.

Il progetto Grigioni 2035 si è consolidato durante l'anno, presentando un aumento dei costi ma proporzionalmente anche dei ricavi poiché si è sviluppato per tutti i 12 mesi. La morosità è intorno al 3% e lo sfritto è del 9%, in relazione soprattutto alle complicate procedure di assegnazione previste dalla Convenzione con Regione Lombardia e Comune di Milano che regola il progetto.

Il progetto di Voltri ha visto una riduzione dei costi (e dei ricavi) in relazione alla diminuzione delle spese soprattutto per la riduzione dei costi dell'energia.

Il progetto di Via Carbonia 3 ha visto una riduzione dei costi in relazione alle utenze e una conseguente riduzione dei ricavi rispetto all'anno precedente. Durante l'anno la percentuale di sfritto si è attestata purtroppo a un livello sempre alto, intorno al 23%, ma verso la fine dell'anno è stata sbloccata la procedura di assegnazioni del Comune di Milano raggiungendo la piena occupazione nei primi mesi del 2024. La morosità è stata contenuta, intorno al

2%. Per quanto riguarda la parte del progetto dedicata ai giovani la percentuale di morosità è la stessa, mentre lo sfitto è l'8%. Il progetto di Carbonia 3 è stato quest'anno molto valorizzato dal punto di vista sociale grazie alla collaborazione con la Fondazione DAR Cesare Scarponi ETS che ha proposto un progetto di animazione e attivazione degli spazi comuni, sostenuto da Fondazione di Comunità Milano e Fondazione Vismara, e che si è aggiudicata delle risorse per la prosecuzione di un servizio di doposcuola finanziato da Fondazione Cariplo come lo scorso anno.

Il progetto di Residenza Sociale rinnovato per ulteriori quattro anni ha visto una leggera diminuzione sia nei costi che nei ricavi, per la riconsegna degli appartamenti di via Ortles concordata con il comune di Milano.

Nel 2023 il progetto di gestione di Cascina Merlata Social Village, promosso da Investire SGR, di cui DAR=CASA si è aggiudicata la gestione a partire dal luglio 2020 in RTI con Kservice Impresa Sociale, ha aumentato i ricavi grazie alle fee relative alla locazione degli alloggi di nuova realizzazione.

Ospitalità Solidale ha visto invece un piccolo aumento dei costi e dei ricavi: nel corso dell'anno non si è registrato sfitto e la morosità è stata del 4%. Il progetto termina formalmente nel 2024 ma sono state avviate interlocuzioni con l'Assessorato competente che farà una nuova procedura pubblica di assegnazione del progetto.

Il Foyer di Cenni ha visto un ulteriore aumento dei costi di circa 6000 euro in relazione agli aumenti delle spese condominiali, imputabili alle spese energetiche. Alla fine del 2022 era stato previsto, visto l'andamento degli aumenti, un innalzamento delle tariffe praticate agli ospiti che ha consentito di mantenere un risultato positivo, anche se nel corso del 2023 è stata avviata una mobilità interna per dei lavori di ristrutturazione degli alloggi di proprietà di REDO Sgr. Con la proprietà è stato sottoscritto un accordo di indennizzo che ha consentito mantenere coerenti i ricavi nonostante l'indisponibilità di alcuni alloggi nel corso dei mesi. Il processo di mobilità terminerà intorno alla metà del 2024.

Durante il 2023 è stato avviato il progetto di gestione degli alloggi SAP del Comune di San Giuliano Milanese in ATS con la Fondazione DAR Cesare Scarponi ETS mentre sono andate a ridursi le commesse per le gestioni dei progetti di Social Housing mantenendo solo l'intervento di Via Moneta con la funzione di Community Management in collaborazione con Ecopolis Servizi.

Sul lato dei costi l'andamento è abbastanza regolare rispetto all'anno precedente: si segnala l'aumento degli oneri finanziari per gli interessi dovuti ai soci prestatori di circa 10.000,00 euro e un leggero aumento nei costi per i dipendenti (inferiore all'1,5%).

Sul fronte della struttura organizzativa il 2023 ha visto l'ingresso per sostituzione maternità di Ilaria Gay, per il congedo nell'area amministrativa di Jessica Melis.

Per continuità con gli anni precedenti si riporta un dato quale il **rapporto fra fatturato e ore lavorate**, come indicatore di produttività, che ha avuto negli anni questo andamento:

2017	96 €/h
2018	100 €/h
2019	105 €/h
2020	101 €/h
2021	106 €/h
2022	116 €/h
2023	116 €/h

Per il 2024 gli elementi di maggiore attenzione sono la liquidità, che nonostante abbia mantenuto una buona condizione nel 2023 incomincia a destare qualche segnale di riduzione in seguito alla diminuzione degli incassi

(connesso al tema della morosità) e ad alcune importanti richieste di ritiro di prestiti sociali. Il secondo tema di attenzione è senz'altro quello della morosità, a fronte anche della riduzione se non assenza dei contributi pubblici destinati al sostegno dei pagamenti dei canoni in seguito ai tagli operati dal governo centrale che si riflettono sui bilanci regionali e comunali.

La liquidità della Cooperativa si è comunque mantenuta solida ed il rapporto liquidità/prestito sociale, calcolato secondo le indicazioni di Legacoop è pari al 80% a fronte di un livello minimo da garantire pari al 30%. come da prospetto che segue:

Indicatore da Regolamento Legacoop (valore obiettivo 30%)	
C.IV - Disponibilità Liquide	€ 459.205
C.II Crediti esigibili entro l'anno successivo	€948.949
C.III Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	-
B.III Immobilizzazioni Finanziarie (solo per titoli smobilizzabili in tempi rapidi)	-
A Totale Liquidità Legacoop	€ 1.408.154
B Prestito Sociale	€ 1.752.549
% liquidità Legacoop/Prestito sociale totale A/B	80%

L'andamento seppur positivo della cooperativa dimostra quanto l'attività caratteristica e i progetti altamente sociali che DAR realizza siano caratterizzati da un alto grado di fragilità: per continuare a operare e assicurare ai soci assegnatari e a tutti gli abitanti una casa sostenibile è necessario che la cooperativa si consolidi ulteriormente. Per questo motivo il Consiglio di Amministrazione ha avviata a partire dalla fine del 2023 un percorso di analisi per individuare e mettere in pratica delle azioni strategiche atte a garantire lo sviluppo di nuove attività che contribuiscano a rendere più solido il sistema pur continuando a rispondere a bisogni sociali legati all'abitare. Sono stati individuati due fronti in particolare: l'abitare studentesco, di cui in parte DAR già si occupa, e la gestione sociale del patrimonio pubblico.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Sono costituite essenzialmente da opere straordinarie su immobili di proprietà ALER e del comune di Milano. Dette unità immobiliari sono assegnate in godimento ai soci della Cooperativa.

Sono stati indicati esplicitamente le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Gli oneri di cui sopra, sono ammortizzati con aliquote dipendenti dalla durata dei rispettivi contratti e precisamente:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Spese di ristrutturazione Quarto Oggiaro 1	15 anni
Spese di Ristrutturazione Quarto Oggiaro 2	15 anni
Spese di ristrutturazione Stadera	25 anni
Spese investimento Aler vari	4 anni
Spese investimento Grigioni	8 anni
Spese investimento Corvetto	5 anni

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Spese di ristrutturazione Lodi Marescalca	30 anni
Spese di ristrutturazione San Siro	8 anni
Spese investimento Residenze Sociali	8 anni
Spese investimento Voltri	12%
Spese investimento Carbonia	10 anni

Per le alte immobilizzazioni immateriali sono stati applicati i seguenti criteri:

Descrizione	Criterio
Licenze d'uso software	3 esercizi: 33,33%
Oneri pluriennali su mutui	25 esercizi: 4%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, vengono iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se vengono meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto.

Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Sono stati indicati esplicitamente gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Fabbricati civili di proprietà	Non Ammortizzati
Fabbricati civili costruiti con diritto di superficie : Cormano e Seregno	Ammortamento Finanziario dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi, per il
Altri beni:	
- Mobili e arredi	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
- Macchine ufficio elettroniche	anni 5 , aliquota 20%
- Centrale termica Stadera	anni 12, aliquota 9%
- Spese investimento Foyer	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
- Centrale Termica Grazioli	anni 8 e mesi 4 aliquota 12%
- Circuito Solare Cormano	aliquota 12%
- Centrale Termica Lodi Marescalca	anni 16, aliquota 6,25%
- Caldaie Affori Via Bembo	aliquota 12%
- Impianto Elettrico Seregno	aliquota 12%
- Telefoni Cellulari	aliquota 100%
- Beni inferiori a 516,46 €	aliquota 100%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie consistono in partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Non ci sono partecipazioni che rappresentano un investimento durevole, sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accesso.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla Cooperativa con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono 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.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Cooperativa nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c. c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, in particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti.
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio.

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della Cooperativa.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	487.117	-27.912	0	459.205
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0		0
C) Altre attività finanziarie correnti	220.474	12.774	0	233.248
Altre attività a breve	0	0		0
D) Liquidità (A+B+C)	707.591	-15.138		692.453

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
E) Debito finanziario corrente	673.703	65.022	0	738.725
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0		0
Altre passività a breve	0	0		0
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	673.703	65.022		738.725
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-33.888	80.160		46.272
I) Debito finanziario non corrente	4.523.793	-282.060	0	4.241.733
J) Strumenti di debito	0	0	0	0
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0		0
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	4.523.793	-282.060		4.241.733
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	4.489.905	-201.900		4.288.005

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	2.497.654		2.540.093	
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.735.767	69,50	1.690.970	66,57
VALORE AGGIUNTO	761.887	30,50	849.123	33,43
Ricavi della gestione accessoria	300.253	12,02	275.935	10,86
Costo del lavoro	552.913	22,14	540.908	21,29
Altri costi operativi	125.014	5,01	116.218	4,58
MARGINE OPERATIVO LORDO	384.213	15,38	467.932	18,42
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	238.542	9,55	266.701	10,50
RISULTATO OPERATIVO	145.671	5,83	201.231	7,92
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-129.544	-5,19	-139.269	-5,48
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	16.127	0,65	61.962	2,44
Imposte sul reddito	14.295	0,57	48.541	1,91
Utile (perdita) dell'esercizio	1.832	0,07	13.421	0,53

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.997.585	6.214.596	227.722	10.439.903
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.071.143	596.106		3.667.249
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	926.442	5.618.491	227.722	6.772.655
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	10.799	6.232	12.774	29.805
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	49.487	(49.487)	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	131.771	65.963		197.734
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	(170.459)	(10.245)	12.774	(167.930)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.955.976	6.273.236	240.496	10.469.708
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.199.993	664.990		3.864.983
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	755.983	5.608.246	240.496	6.604.725

Si segnala che per la voce si è ritenuto opportuno spostare parte degli investimenti effettuati per l'iniziativa Grigioni, dalle immobilizzazioni Immateriali alle immobilizzazioni materiali, per una più corretta rappresentazione in bilancio dell'investimento stesso.

Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	922.714	5.900	179.374	749.240
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	272	3.298	1.371	2.199
Altre immobilizzazioni immateriali	3.456	1.600	512	4.544
Arrotondamento	0	0		0

Totali	926.442	10.798	181.257	755.983
--------	---------	--------	---------	---------

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	3.963.698	0	29.087	0	0	0	4.800	3.997.585
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.040.984	0	28.815	0	0	0	1.344	3.071.143
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	922.714	0	272	0	0	0	3.456	926.442
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	5.900	0	3.299	0	0	0	1.600	10.799
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	49.486	0	0	0	0	0	0	49.487
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	129.888	0	1.371	0	0	0	512	131.771
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(173.474)	0	1.927	0	0	0	1.088	(170.459)
Valore di fine esercizio								
Costo	3.917.190	0	32.386	0	0	0	6.400	3.955.976
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.167.950	0	30.187	0	0	0	1.856	3.199.993
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	749.240	0	2.199	0	0	0	4.544	755.983

Si riporta di seguito la movimentazione in dettaglio delle immobilizzazioni immateriali.

Descrizione spese	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Saldo finale
SPESE INVESTIMENTO CORVETTO	123.779	3.680	0	127.459
SPESE INVESTIMENTO TRECELLA	195.947	0	0	195.947
SPESE INVESTIMENTO TRACIA	71.550	0	0	71.550
SPESE INVESTIMENTO Q.OGGIARO 1	307.890	0	0	307.890
SPESE INVESTIMENTO ALER VARI	336.474	0	0	336.474
SPESE INVESTIMENTO Q.OGGIARO 2	324.209	0	0	324.209
SPESE INVESTIMENTO TRACIA 3	19.775	0	0	19.775
SPESE INVESTIMENTO ALER 2001	131.258	0	0	131.258
SPESE INVESTIMENTO STADERA	1.410.782	2.220	0	1.413.002
SPESE INVESTIMENTO LODI BAY	9.233	0	0	9.233
SPESE INVESTIMENTO LODIMARESCALCA	172.521	0	0	172.521
SPESE INVESTIMENTO SAN SIRO	232.702	0	0	232.702
SPESE INVESTIMENTO RESID.SOCIALE	38.673	0	0	38.673
SPESE INVESTIMENTO BARRILI	34.271	0	0	34.271
SPESE INVESTIMENTO ANTONINI	6.328	0	0	6.328
SPESE INVESTIMENTO VOLTRI	28.395	0	0	28.395
SPESE INVESTIMENTO VIA CARBONIA 3	115.250	0	0	115.250
SPESE INVESTIMENTO GRIGIONI	404.659	0	52.408	352.251
ONERI PLURIENNALI MUTUI	4.800	0	0	4.800
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	1.600	0	1.600
LICENZE D'USO SOFTWARE	29.087	3.298	0	32.385
Arrotondamenti	2	1	0	3
Totali	3.997.585	7.499	52.408	3.955.976

Fondi Ammortamenti	Saldo iniziale	Incremento	Decremento	Amm.to 2023	Saldo finale
TRECELLA	195.947	0	0	0	195.947
CORVETTO	123.779	0	0	736	124.515
TRACIA	71.550	0	0	0	71.550
Q.OGGIARO 1	302.453	0	0	1.813	304.265
ALER VARI	335.312	0	0	387	335.699
Q.OGGIARO 2	316.783	0	0	2.475	319.258
TRACIA 3	19.775	0	0	0	19.775
ALER 2001	131.258	0	0	0	131.258
STADERA	1.032.216	0	0	57.820	1.090.036
LODI BAY	9.233	0	0	0	9.233
LODI MARESCALCA	82.863	0	0	6.622	89.485
SAN SIRO	230.527	0	0	725	231.252
RESID.SOCIALE	29.397	0	0	3.092	32.489
SEDE BARRILI	34.271	0	0	0	34.271
ANTONINI	6.328	0	0	0	6.328
VOLTRI	15.465	0	0	3.407	18.873
CARBONIA 3	34.423	0	0	11.986	46.409

GRIGIONI	69.404	0	2.922	40.824	107.306
ONERI PLURIENNALI MUTUI	1.344	0	0	192	1.536
LICENZE D'USO SOFTWARE	28.815	0	0	1.371	30.187
INVESTIMENTO ALTRE	0	0	0	320	320
Arrotondamenti	1			1	1
Totali	3.071.143	0	2.922	131.771	3.199.992

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	5.530.048	0	39.729	5.490.319
Altri beni	88.443	58.640	29.156	117.927
Totali	5.618.491	58.640	68.885	5.608.246

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.921.577	0	0	293.020	0	6.214.596
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	391.529	0	0	204.577	0	596.106
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	5.530.048	0	0	88.443	0	5.618.491
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	6.232	0	6.232
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	52.408	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	2.922	0	(49.487)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	39.729	0	0	26.234	0	65.963
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(39.729)	0	0	29.484	0	(10.245)
Valore di fine esercizio						
Costo	5.921.577	0	0	351.660	0	6.273.236

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	431.257	0	0	233.733	0	664.990
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	5.490.319	0	0	117.927	0	5.608.246

Si riporta di seguito la movimentazione in dettaglio delle immobilizzazioni materiali.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
IMMOBILE AFFORI	288.301	0	0	288.301
IMMOBILE VAILATE	194.444	0	0	194.444
IMMOBILE SALASCO	186.700	0	0	186.700
IMMOBILE GRAZIOLI	1.696.233	0	0	1.696.233
IMMOBILE SEREGNO	1.236.811	0	0	1.236.811
IMMOBILE CERNUSCO	184.617	0	0	184.617
IMMOBILE CORMANO	2.134.471	0	0	2.134.471
MOBILI VAILATE	14.834	0	0	14.834
MOBILI AFFORI	362	0	0	362
MOBILI UFFICIO	8.113	0	0	8.113
MOBILI RESIDENZA SOCIALE	17.764	0	0	17.764
MOBILI E ARREDI GRIGIONI	0	52.408	0	52.408
MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO	68.514	590	0	69.104
TELEFONI CELLULARI	2.746	0	0	2.746
ALTRI BENI INF.AL MILIONE	2.834	0	0	2.834
CENTRALE STADERA	78.285	0	0	78.285
ARREDI FOYER	28.000	0	0	28.000
ARREDI ALLEST.OSPITALITA' SOLIDALE	31.474	0	0	31.474
IMPIANTO GRAZIOLI	12.018	0	0	12.018
CIRCUITO SOLARE CORMANO	10.500	0	0	10.500
IMPIANTO LODI MARESCALCA	13.939	0	0	13.939
IMPIANTO BEMBO	3.636	0	0	3.636
IMPIANTO SEREGNO	0	5.642	0	5.642
Totali	6.214.596	58.640	0	6.273.236

Fondi Ammortamento	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Saldo finale
AFFORI	0	0	0	0	0
VAILATE	0	0	0	0	0
SALASCO	0	0	0	0	0
GRAZIOLI	0	0	0	0	0
SEREGNO	227.664	0	0	14.382	242.046
CERNUSCO	0	0	0	0	0
CORMANO	163.865	0	0	25.346	189.211
MOBILI VAILATE	14.834	0	0	0	14.834
MOBILI AFFORI	362	0	0	0	362
MOBILI UFFICIO	6.679	0	0	357	7.036

MOBILI RESIDENZA SOCIALE	17.764	0	0	0	17.764
MOBILI GRIGIONI	0	2.922	0	6.598	9.520
MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO	58.658	0	0	5.009	63.667
TELEFONI CELLULARI	2.747	0	0	0	2.747
ALTRI BENI INF.AL MILIONE	2.834	0	0	0	2.834
CENTRALE STADERA	50.365	0	0	7.046	57.411
ARREDI FOYER	18.480	0	0	3.360	21.840
ARREDI ALLEST.OSPITALITA' SOLIDALE	29.565	0	0	867	30.432
IMPIANTO GRAZIOLI	1.442	0	0	961	2.403
IMPIANTO CORMANO	630	0	0	1.260	1.890
IMPIANTO BEMBO	218	0	0	436	654
IMPIANTO SEREGNO	0	0	0	339	339
Arrotondamenti	-1	0	0	2	1
Totali	596.106	2.922	0	65.963	664.991

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Autovetture e motocicli	Automezzi	Beni diversi dai precedenti	Arrotondamento	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	100.294	68.514	0	0	124.211	1	293.020
Rivalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0		0
Fondo ammortamento iniziale	70.605	58.658	0	0	75.315	-1	204.577
Svalutazioni esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	0
Arrotondamento							
Saldo a inizio esercizio	29.689	9.856	0	0	48.896	2	88.443
Acquisizioni dell'esercizio	0	590	0	0	5.642		6.232
Trasferimenti da altra voce	49.486	0	0	0	0		49.486
Trasferimenti ad altra voce	0	0	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: Costo storico	0	0	0	0	0		0
Cessioni/decrementi dell'es.: F.do amm.to	0	0	0	0	0		0
Rivalutazioni dell'esercizio	0	0	0	0	0		0
Ammortamenti dell'esercizio	10.315	5.010	0	0	10.909		26.234
Svalutazioni dell'esercizio							
Interessi capitalizzati nell'esercizio							
Arrotondamento							
Saldo finale	68.860	5.436			43.629	2	117.927

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	0	0	0	0
b) Imprese collegate	0	0	0	0
c) Imprese controllanti	0	0	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0
d-bis) Altre imprese	7.248	0	0	7.248
Crediti verso:				
a) Imprese controllate	0	0	0	0
b) Imprese collegate	0	0	0	0
c) Imprese controllanti	0	0	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0
d-bis) Verso altri	220.474	13.040	266	233.248
Altri titoli	0	0	0	0
Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	0	0
Arrotondamento	0	0		0
Totali	227.722	13.040	266	240.496

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

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

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Tra le Immobilizzazioni Finanziarie è iscritto l'importo di 184.025 Euro relativo a polizza assicurativa di capitalizzazione a premio unico a favore del Comune di Seregno quale beneficiario corrispondente al valore attuale del debito vantato verso il Comune, iscritto per lo stesso importo nella voce "Debiti verso altri finanziatori".

L'importo originario del debito vantato era di nominali 221.784 Euro non fruttifero di interessi e scadente nel 2036.

Mentre le condizioni di rinnovo della polizza sottoscritta prevedono una scadenza, ancorché rinnovabile, fissata per il 28 dicembre 2024.

Partecipazioni

Le partecipazioni risultano iscritte tra le immobilizzazioni in quanto sono destinate ad investimento duraturo. Trattasi di partecipazioni in società cooperative, consortili o società comunque operanti all'interno della cooperazione.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile si riporta un prospetto riepilogativo dei crediti immobilizzati suddiviso per area geografica.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	233.248	233.248
Totale	233.248	233.248

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, punto 2) del Codice Civile, per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value si riportano di seguito, per le singole attività ovvero per raggruppamenti di attività, il valore contabile ed il fair value:

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	7.248	7.248
Crediti verso altri	233.249	233.249

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
MAG 2 COOPERATIVA	40	40
CONFIRCOOP CONSORZIO GARANZIA	258	258
CONFIDI	250	250
BANCA POPOLARE ETICA	5.925	5.925
COOPERATIVA ANTONIETTA	750	750
POWER ENERGIA	25	25
Totale	7.248	7.248

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
VITTORIA ASSICURAZIONI	184.025	184.025
DEPOSITO CAUZIONALI ALER	15.353	15.353
DEPOSITO CAUZIONALE TRECELLA	822	822
DEPOSITO CAUZIONALE FOYER	11.811	11.811
DEPOSITI CAUZIONALI	2.298	2.298
DEPOSITI CAUZIONALI GRIGIONI	18.940	18.940
Totale	233.249	233.249

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	514.553	(10.777)	503.776	503.776	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	62.941	(55.506)	7.435	7.435	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	386.479	51.259	437.738	437.738	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	963.973	(15.024)	948.949	948.949	0	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	503.776	503.776
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.435	7.435
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	437.738	437.738
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	948.949	948.949

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CLIENTI	423.655	544.742	121.087
CLIENTI VARI	20.779	2.632	-18.147
CLIENTI RESIDENZE SOCIALI	45.288	47.882	2.594
CLIENTI OSPITALITA' SOLIDALE	9.157	6.734	-2.423
CLIENTI FOYER	2.840	6.343	3.503
CLIENTI CARBONIA	8.024	9.352	1.328
CLIENTI C/FATTURE DA EMETTERE	119.228	7.046	-112.182
CLIENTI/IMPOSTA REGISTRO	492	237	-255

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CLIENTI GRIGIONI	2.567	6.294	3.727
FONDO SVALUTAZIONE	-3.160	-2.828	332
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI TASSATO	-114.316	-124.658	-10.342
Arrotondamento	-1	0	1
Totale crediti verso clienti	514.553	503.776	-10.777

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti IRES	28.567	-28.567	0
Crediti IVA	34.374	-26.939	7.435
Totali	62.941	-55.506	7.435

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	386.479	437.738	51.259
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
Altri crediti:			
- Crediti verso Aler Stadera	134.122	119.164	-14.958
- diversi	236.330	289.251	52.921
- verso terzi per fatture da emettere	16.027	29.323	13.296
- altri	0	0	0
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	0	0	0
Crediti verso dipendenti	0	0	0
Depositi cauzionali in denaro	0	0	0
Altri crediti:			
- altri	0	0	0
Totale altri crediti	386.479	437.738	51.259

L'attivo circolante comprende i crediti per Contributi per € 125.854 e nei confronti di Aler per le fatture di rimborso IMU contestate per € 140.282.

Per quest'ultima voce è stato stanziato apposito Fondo rischi per complessive € 125.313, che equivale a una diminuzione dell'11% del credito stesso, in quanto avviata una procedura supportata da uno studio legale per la risoluzione della controversia. Lo studio ha rilasciato un parere favorevole rispetto alla posizione della cooperativa.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	117.476	58.957	68.967	127.486

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	484.892	(27.899)	456.993
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	2.225	(13)	2.212
Totale disponibilità liquide	487.117	(27.912)	459.205

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	54.016	(12.131)	41.885
Totale ratei e risconti attivi	54.016	(12.131)	41.885

Oneri finanziari capitalizzati

Si attesta che nell'esercizio non è stata eseguita alcuna capitalizzazione di oneri finanziari ai valori iscritti all'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 punto 8 del Codice Civile).

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 1.060.109 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	719.860	0	0	13.290	68.490	0		664.660
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva legale	54.619	0	0	550	0	0		55.169
Riserve statutarie	610	0	0	0	0	0		610
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	351.340	0	0	1.226	26.317	0		326.249
Totale altre riserve	351.340	0	0	1.226	26.317	0		326.249
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0	0	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	1.832	0	1.832	0	0	0	13.421	13.421
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	1.128.261	0	1.832	15.066	94.807	0	13.421	1.060.109

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva Contributo Tempio Valdese	23.992
Riserva Contributo Fondazione Cariplo	172.178
Riserva Contributo CCIA	653
Riserva da Donazione	30.987
Riserva indivisibile	98.439
Riserva per conversione in Euro	1
Totale Altre riserve	326.249
Totale	326.249

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	664.660			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	0			0	0	0
Riserva legale	55.169	U	B	55.169	0	0
Riserve statutarie	610	C-U	B	610	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	0			0	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	326.249	C	B	326.249	0	0
Totale altre riserve	326.249			326.249	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			0	0	0
Utili portati a nuovo	0			0	0	0

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	0
Totale	1.046.688			382.028	0	0
Quota non distribuibile				382.028		
Residua quota distribuibile				0		

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

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	125.313	125.313
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	427	427
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	(1)	(1)
Totale variazioni	0	0	0	426	426
Valore di fine esercizio	0	0	0	125.739	125.739

Il presente prospetto fornisce il dettaglio della voce relativa agli altri fondi per rischi ed oneri, nonché la variazione intervenuta rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Altri fondi per rischi e oneri:			
Fondo rischi per IMU-Aler	125.313	0	125.313
Fondo acqua comune di Lodi	0	426	426
Totali	125.313	426	125.739

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione prescelto.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	197.703
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	35.288
Utilizzo nell'esercizio	11.151
Altre variazioni	(7.508)
Totale variazioni	16.629
Valore di fine esercizio	214.332

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 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
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	1.820.453	(67.904)	1.752.549	435.532	1.317.017	0
Debiti verso banche	3.201.089	(159.103)	3.041.986	301.295	2.740.691	2.141.667
Debiti verso altri finanziatori	175.954	9.969	185.923	1.898	184.025	0
Acconti	44.071	(42.911)	1.160	1.160	0	0
Debiti verso fornitori	628.498	(23.732)	604.766	604.766	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	17.689	20.070	37.759	37.759	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.489	(1.134)	18.355	18.355	0	0
Altri debiti	697.864	121.894	819.758	819.758	0	0
Totale debiti	6.605.106	(142.849)	6.462.257	2.220.523	4.241.733	2.141.667

Debiti verso banche

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti verso banche esig. entro esercizio	227.708	301.295	73.587
Mutui	136.128	138.963	2.835
Altri debiti:			
- altri	91.580	162.332	70.752
b) Debiti verso banche esig. oltre esercizio	2.973.381	2.740.691	-232.690
Mutui	2.828.524	2.689.862	-138.662

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Altri debiti:			
- altri	144.857	50.829	-94.028
Totale debiti verso banche	3.201.089	3.041.986	-159.103

Per una rappresentazione veritiera e corretta, le quote di mutuo scadenti entro l'esercizio successivo sono state specificatamente evidenziate.

Per quanto riguarda i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, si precisa che a fronte dei mutui contratti è stata rilasciata ipoteca di primo grado sui fabbricati di proprietà, come di seguito dettagliato:

- **“Banca Popolare di Milano Spa”:**

Mutuo acceso nel 2008 dal “Consorzio Cooperativo Ca’ Granda Sc” per originari € 1.800.000, accollato a “Dar=Casa Sc” con rogito del 2009-residuo al 31.12.2023:€ 1.318.221, iscritta ipoteca di € 3.600.000 sull’immobile in Milano, via Grazioli don Bartolomeo 33.

- **“Banca Intesa Sanpaolo Spa” (ex “Banca Prossima Spa”):**

Mutuo acceso nel 2016 per originari € 1.600.000, residuo al 31.12.2023 €1.341.468, iscritta ipoteca per € 2.446.612 sull’immobile in Cormano (MI), via Leonardo da Vinci 84.

- **“Banca Popolare Etica Sca”**

Mutuo n° 1-001208 acceso nel 2004 per originari € 200.000 residuo al 31.12.2023: € 21.438, iscritta ipoteca per € 400.000 sull’immobile in Seregno, via Goito 7.

Mutuo n° 1-004306 mutuo acceso nel 2009 per originari € 140.000 residuo al 31.12.2023:€ 49.642

Sull’immobile di via Grazioli oltre all’ipoteca a favore di “Banca Popolare di Milano Spa”, è stata rilasciata in data 24 giugno 2010 ipoteca a favore di “Regione Lombardia” per € 1.081.185, a fronte del contributo erogato per pari importo.

Sull’immobile di via Leonardo da Vinci oltre all’ipoteca a favore di “Banca Prossima Spa, è stata rilasciata in novembre 2016 ipoteca a favore di “Regione Lombardia” per € 1.064.801, a fronte del contributo erogato per pari importo.

Nei debiti verso altri finanziari è compreso il debito verso il Comune di Seregno di nominali € 221.784, infruttifero, scadente nel 2036 che è stato valutato al valore attuale computato pari ad € 184.025.

Il 2% è il tasso minimo garantito dal Contratto finanziario di capitalizzazione a premio unico sottoscritto da “Dar=Casa Sc” a fine 2010, costituito da polizza emessa da “Vittoria Assicurazioni Spa” con beneficiario il Comune di Seregno. Il Fondo di riferimento, denominato “Rendimento mensile” ha registrato nell’esercizio 2023 un rendimento del 2,55%, di cui non meno dell’80% da

retrocedere al sottoscrittore.

Il medesimo tasso fisso minimo garantito è stato applicato per la valutazione del debito verso il Comune di Seregno e per la valutazione del credito verso “Vittoria Assicurazioni Spa”.

Nel corso del 2021 è stato acceso ed erogato da:

- **“Banca Popolare di Milano Spa”** un finanziamento chirografario n° 05495457 di 225.000 euro come anticipo sul contributo di Regione Lombardia per il progetto GRIGIONI.

Nel corso del 2022 lo stesso è stato rinegoziato e convertito a un nuovo finanziamento assistito dalla garanzia diretta del FGPMI- decreto legge 8 aprile 2020 nr. 23 – DL Liquidità art. 13 lett e) Emergenza COVID-19 e ss. mm.ii, di seguito le specifiche:

- **“Banca Popolare di Milano Spa”** finanziamento chirografario n° 05642000 di 281.250 euro come rinegoziazione finanziamento chirografario n° 05495457 (estinto) per le maggiori spese dei fornitori per il progetto GRIGIONI. Residuo al 31.12.2023: 146.380euro.

- “Banca Intesa Sanpaolo Spa” finanziamento n. OFC1021376906 di 100.000 euro durata di 12 mesi stipulato in data 31/07/2023, assistito da Garanzia Cooperfidi Italia nr 2022/00168200 a sostegno liquidità, residuo al 31.12.2023: 58.505 euro.

Debiti verso altri finanziatori

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
a) Debiti v/altri finanziatori entro l'esercizio	4.741	-2.843	1.898
Debiti v/Comune di Lodi	1.783	115	1.898
Fondo di solidarietà Comune di Seregno	2.958	-2.958	0
b) Debiti v/altri finanziatori oltre l'esercizio	171.213	12.812	184.025
Prestito Comune di Seregno	171.213	12.812	184.025
Totale Debiti verso altri finanziatori	175.954	9.969	185.923

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	44.071	1.160	-42.911
Anticipi da clienti	44.071	1.160	-42.911
b) Acconti oltre l'esercizio	0	0	0
Totale acconti	44.071	1.160	-42.911

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	628.498	604.766	-23.732
Fornitori entro esercizio:	440.610	465.683	25.073
Fatture da ricevere entro esercizio:	187.888	139.084	-48.804
Arrotondamento	0	-1	
b) Debiti v/fornitori oltre l'esercizio	0	0	0
Totale debiti verso fornitori	628.498	604.766	-23.732

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRES	0	14.215	14.215
Debito IRAP	0	3.238	3.238
Erario c.to ritenute dipendenti	10.236	1.371	11.607
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	885	-185	700
Erario c.to ritenute altro	4.927	2.993	7.920
Imposte sostitutive	1.640	-1.561	79
Arrotondamento	1	-1	0
Totale debiti tributari	17.689	20.070	37.759

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	19.489	18.287	-1.202
Debiti verso Inail	0	68	68
Totale debiti previd. e assicurativi	19.489	18.355	-1.134

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	697.864	819.758	121.894
Debiti verso dipendenti/assimilati	64.688	66.233	1.545
Debiti verso soci	203.009	249.316	46.307
Debiti per note di credito da emettere	0	65.759	65.759
Altri debiti:			
- altri	430.167	438.450	8.283
b) Altri debiti oltre l'esercizio	0	0	0
Totale Altri debiti	697.864	819.758	121.894

Dettaglio Altri Debiti entro l'esercizio

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti v/inquilini cauzioni fruttifere	136.094	133.203	-2.891
Debiti v/ amministratori vari Ospisol	0	0	0
Cauzioni fruttifere Residenze Sociali	13.851	13.271	-580
Cauzioni infruttifere Ospitalità Solidale	7.800	7.880	80
Cauzioni da restituire	1.058	797	-261
Debito assistenza fiscale	0	201	201
Devito Previdenza Fon.te	0	942	942
Cauzioni infruttifere Foyer	8.130	4.880	-3.250
Debito v/condomini	141.733	98.683	-43.050
Debito v/Comune di Milano	29.529	23.162	-6.367
Debito v/FAHMANE-REBBAH	627	627	0
Debito v/ eredi	53.455	62.290	8.835
Cauzioni fruttifere Carbonia	20.048	26.330	6.282
Debiti x interessi cauzioni fruttifere	0	6.720	6.720
Cauzioni fruttifere Grigioni	13.550	14.728	1.178
Comune di Milano - Ortles	1.345	0	-1.345
Debiti diversi	2.946	44.736	41.790
Arrotondamenti	1	0	-1
Totale	430.167	438.450	8.283

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	1.752.549	1.752.549
Debiti verso banche	3.041.986	3.041.986
Debiti verso altri finanziatori	185.923	185.923
Acconti	1.160	1.160
Debiti verso fornitori	604.766	604.766
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	-	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
Debiti tributari	37.759	37.759
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	18.355	18.355
Altri debiti	819.758	819.758
Debiti	6.462.257	6.462.257

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si fornisce un dettaglio relativamente ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	2.141.667	3.041.986	0	0	3.041.986	3.420.271	6.462.257

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	1.752.549	1.752.549
Debiti verso banche	3.041.986	0	0	3.041.986	0	3.041.986
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	185.923	185.923
Acconti	0	0	0	0	1.160	1.160
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	604.766	604.766
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	0	0	0	0	37.759	37.759
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	18.355	18.355
Altri debiti	0	0	0	0	819.758	819.758
Totale debiti	3.041.986	0	0	3.041.986	3.420.270	6.462.257

Finanziamenti effettuati da soci della società

Informazioni sui finanziamenti effettuati dai soci della Cooperativa

Il prestito sociale è un'importante fonte di finanziamento per le Cooperative e consiste nell'apporto, da parte dei soci, di capitali rimborsabili. Per poter essere attuato, il prestito soci deve essere previsto dallo Statuto il quale ne definisce le modalità di raccolta e di impiego, nonché la natura fruttifera o infruttifera.

Le Cooperative nelle quali sono presenti prestiti effettuati dai soci devono provvedere a determinare la quota deducibile dal reddito degli interessi riconosciuti ai soci la cui deducibilità è limitata dall'art. 1, c. 465 L. 311/2004, secondo il quale gli interessi sono indeducibili per la parte che supera l'ammontare calcolato con riferimento alla misura minima degli interessi spettanti ai Buoni Fruttiferi Postali (B.F.P.) aumentata dello 0,90%.

Ne consegue che gli interessi corrisposti o anche capitalizzati riconosciuti a tassi superiori, ai fini della determinazione della quota deducibile, devono venire ricalcolati facendo riferimento, in luogo del tasso e alle decorrenze applicate, alle decorrenze e al tasso dei B.F.P. aumentato dello 0,90%.

Il riferimento è al tasso minimo spettante alle emissioni dei B.F.P. ordinari avvenute nel corso del 2023 sono i seguenti:

- serie TF120A221027 dal 1.01.2023 tasso 1,20% limite deducibilità 2,10%;
- serie TF120A230124 dal 24.01.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%;
- serie TF120A230606 dal 6.06.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%;
- serie TF120A231005 dal 5.10.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%;
- serie TF120A231228 dal 28.12.2023 tasso 0,50% limite deducibilità 1,40%.

Tale specifica limitazione alla detrazione degli interessi ne consente l'esclusione dal calcolo per la determinazione della quota deducibile in relazione al ROL ex art. 96 Tuir 917/1986.

Il prestito effettuato alle Cooperative dai soci persone fisiche, ai fini dell'applicabilità della ritenuta a titolo d'imposta deve tener conto di quanto previsto dall'art. 13 D.P.R. 601/1973.

Ci sono infatti due limitazioni, una legata all'ammontare del prestito e l'altra legata al tasso di interesse applicabile pari a quello massimo applicabile alle emissioni dei buoni postali fruttiferi maggiorato di 2,5 punti.

Nel rispetto di entrambi i limiti citati, la ritenuta sugli interessi nella misura del 26% è dovuta a titolo definitivo mentre il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni sopracitate comporta l'inapplicabilità in toto del regime agevolato e la ritenuta assume la natura di acconto con conseguente obbligo di dichiarazione da parte

del socio percipiente (Risoluzione 28.07.1992, n. 11/565).

L'ammontare massimo delle somme mutate dal socio persona fisica e dai soci delle società semplici agricole socie è soggetto ai sensi dell'art. 21, c. 6 L. 59/1992, ad aggiornamento triennale sulla base dell'indice Istat annuo dei prezzi al consumo e così, da ultimo, per il triennio 2022/2024 è determinato in:

- 76.163,76 euro per le cooperative di manipolazione, trasformazione, conservazione dei prodotti agricoli e per quelle di produzione e lavoro;
- 38.081,88 euro per le altre cooperative.

Il tasso di interesse limite ai fini della applicazione della ritenuta a titolo d'imposta fa sempre riferimento ai B. F.P. con le stesse decorrenze ma al tasso massimo applicabile a ciascuna emissione aumentato di 2,5 punti che riepiloghiamo di seguito:

- serie TF120A221027 dal 1.01.2023 tasso 4,50% tasso limite 7,00%;
- serie TF120A230124 dal 24.01.2023 tasso 4,65% tasso limite 7,15%;
- serie TF120A230606 dal 6.06.2023 tasso 6,15% tasso limite 8,65%;
- serie TF120A231005 dal 5.10.2023 tasso 9,50% tasso limite 12,00%;
- serie TF120A231228 dal 28.12.2023 tasso 2,75% tasso limite 5,25%.

Si precisa infine che, per l'applicazione dell'agevolazione, deve trattarsi di prestiti effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale; pertanto, la raccolta non può eccedere le ordinarie esigenze della Cooperativa per l'espletamento delle attività di gestione.

La Cooperativa ha rispettato nell'esercizio 2023 i limiti sopra illustrati.

La raccolta del prestito sociale venne riconosciuta per la prima volta con l'articolo 12 della legge 17 febbraio 1971 n. 127 e nel tempo si sono succedute una serie di disposizioni, non solo sul piano fiscale, che ne hanno delineato modalità di raccolta, limitazioni, condizioni e obblighi per il Socio, una migliore remunerazione del proprio capitale anche grazie alle agevolazioni fiscali cui sono soggetti gli interessi, laddove percepiti nei limiti ed alle condizioni nel tempo vigenti, come in precedenza illustrato.

Con la legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017), il legislatore ha previsto alcune novità con riferimento al prestito sociale nelle Cooperative; in particolare, il c. 238 prevede l'obbligo, per le società Cooperative che ricorrono al prestito sociale, di impiegare le somme raccolte in operazioni strettamente funzionali al perseguimento dell'oggetto o scopo sociale.

Le somme, ad esempio, non possono essere utilizzate per svolgere investimenti finanziari.

Inoltre, come disposto dal successivo c. 239, l'art. 2467 del C.C., che prevede la postergazione dei finanziamenti soci, non si applica alle somme versate dai soci alle Cooperative a titolo di prestito sociale.

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 c.d. "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.

La sezione V della delibera della Banca d'Italia recante " Disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche" pubblicata l'8 novembre 2016 , entrato in vigore il primo gennaio 2017 , si occupa della raccolta del risparmio presso i soci e chiarisce che " le Cooperative possono raccogliere risparmio presso i soci

purché tale facoltà sia prevista nello Statuto", fermo restando che " è comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento a spendibilità generalizzata".

Il paragrafo 3 della Sezione V in esame, si occupa delle Cooperative e si evidenziano tre principi:

1. Le società Cooperative possono effettuare raccolta del risparmio presso i propri soci . Lo status di socio è l'unico requisito richiesto, nessuna correlazione viene evidenziata rispetto all'anzianità del socio stesso.
2. L'ammontare complessivo del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato costituisce il limite patrimoniale da moltiplicare per tre oltre il quale non è consentita la raccolta di risparmio.
3. La presenza di specifiche garanzie che assistono l'emissione del prestito sociale, consentono alla cooperativa l'innalzamento del limite patrimoniale al quintuplo del patrimonio.

Viene inoltre precisato che le riserve indivisibili per legge o per statuto delle Cooperative, sono considerate anch'esse disponibili.

Nel nuovo regolamento non è più possibile maggiorare il valore del patrimonio di un ammontare pari al 50 per cento della differenza, qualora positiva, tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale e/o residenziale, considerato ai fini dalla determinazione dell'ICI (ora IMU) ed il valore di carico in bilancio degli stessi, al netto dei fondi ammortamento, con informativa, al riguardo, in nota integrativa.

4. La raccolta del risparmio a vista è comunque preclusa ai soggetti diversi da quelli finanziari. Per raccolta a vista si intende quella che può esser rimborsata su richiesta del depositante in qualsiasi momento o con preavviso inferiore a 24 ore.

La Cooperativa si è dotata di un nuovo "Regolamento dei Prestiti Sociali", strumento atto a disciplinare il rapporto con i soci, con il quale ci si è allineati alle novità sopra esposte e che è stato approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in data 18 maggio 2019.

Qui di seguito viene rappresentato il prospetto a dimostrazione del rispetto dei limiti precedentemente illustrati.

Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto -

Raccolta di risparmio presso Soci

I	DESCRIZIONE	31/12/2023
A	Valore del prestito sociale	1.752.549
B	Patrimonio netto (ultimo bilancio approvato)	1.128.261
C	Limite massimo di raccolta (B x 3)	3.384.783

- Variazioni del prestito sociale -

DESCRIZIONE	Importo
Saldo al 31.12.2022	1.820.453
Versamenti del periodo	82.696
Interessi capitalizzati	23.090
Prelievi del periodo	173.690
Saldo al 31.12.2023	1.752.549

Movimentazione prestito nell'ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	2019	2020	2021	2022	2023
Prestito sociale	1.964.179	1.842.253	1.831.817	1.820.453	1.752.549
N. Soci prestatori a fine anno	136	131	131	128	127
N. Soci prestatori ammessi nell'anno	0	0	1	2	3
N. Soci prestatori receduti nell'anno	2	2	1	5	4

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)

La Banca d'Italia chiarisce che: *“Un indice di struttura finanziaria inferiore a 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 non vincolati 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/l) / AI	
	Patrimonio netto		1.060.111
Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):			
3	Prestiti sociali vincolati		1.317.017
4	verso banche		2.740.691
6	Acconti		0
14	Altri debiti		184.025
	Totale debiti medio/lunghi		4.241.733
A	Totale Pat + Dm/l		5.301.844
Attivo Immobilizzato:			
	I - Immateriali		755.983
	II - Materiali		5.608.247
	III finanziarie		240.496
B	Totale AI		6.604.726
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0.80 inf a 1

Se si considerasse il Prestito Sociale non vincolato non interamente come debito a breve, ma tenendo conto dell'andamento storico del prestito in cooperativa, ipotizziamo che solo un 30% è da considerarsi a breve, l'indice di struttura finanziaria sarebbe il seguente:

Indice di struttura finanziaria			
(Pat + Dm/I) / AI			
	Patrimonio netto		1.060.111
	Debiti a medio/lungo (esigibili oltre l'esercizio):		
	Prestiti sociali vincolati		1.317.017
3	70 % Prestiti sociali non vincolati (435.532 x 70%)		304.872
4	verso banche		2.740.691
6	Acconti		0
14	Altri debiti		184.025
	Totale debiti medio/lunghi		4.546.605
A	Totale Pat + Dm/I		5.606.716
	Attivo Immobilizzato:		
	I - Immateriali		755.983
	II - Materiali		5.608.247
	III finanziarie		240.696
B	Totale AI		6.604.726
C	Indice di struttura finanziaria	A / B	0,85 inf 1

In questo caso l'indice di struttura finanziaria A / B è pari 0.85 e quindi con un miglioramento che si avvicina al parametro dell'unità

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.440	1.512	8.952
Risconti passivi	213.938	(30.563)	183.375
Totale ratei e risconti passivi	221.378	(29.051)	192.327

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	2.497.654	2.540.093	42.439	1,70
Altri ricavi e proventi	300.253	275.935	-24.318	-8,10
Totali	2.797.907	2.816.028	18.121	

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

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	2.540.093
Totale	2.540.093

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
REGIONE LOMBARDIA	2.540.093
Totale	2.540.093

La voce "**Altri ricavi e proventi**" viene rappresentata dal prospetto che segue:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Contributi Pubblici c/ esercizio	0	4.000	4.000
Altri ricavi	7.177	8.616	1.439
Rimborso	4	10	6
Contributo spese Vailate	3.600	3.600	0
Contributi spazi uso diversi Osp:Sol	650	970	320
Indennità di occupazione	80.193	67.386	-12.807
Indennità di occupazione spese acc.	34.789	44.981	10.192
Rimborso valori bollati	1.364	1.730	366
Rimborso sinistri	4.910	10.361	5.451
Distacco personale	25.913	7.856	-18.057

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ricavi spazi comuni	659	1.995	1.336
Risarcimento danni ed indennizzi	15.994	24.911	8.917
Docenze	1.300	3.100	1.800
Rimborso spese legali	31.119	21.166	-9.953
Donazioni	26.910	1.468	-25.442
Progetto Calderara Social Housing	1.500	3.900	2.400
Progetto Grigioni 2035-Regione Lombardia	30.563	30.563	0
Progetto Comune San Giuliano Milanese	719	8.628	7.909
Sopravvenienze attive	31.622	30.664	-958
Detrazione Spese riqualificazione Energetica	1.228	0	-1228
Abbuoni attivi	18	15	-3
Arrotondamenti attivi	19	16	-3
Arrotondamenti	0	-1	-1
Totali	300.251	275.935	-24.316

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per servizi	378.975	364.157	-14.818	-3,91
Per godimento di beni di terzi	1.356.792	1.326.813	-29.979	-2,21
Per il personale:				
a) salari e stipendi	381.481	397.026	15.545	4,07
b) oneri sociali	107.341	108.594	1.253	1,17
c) trattamento di fine rapporto	64.091	35.288	-28.803	-44,94
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0	0
e) altri costi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	160.023	131.771	-28.252	-17,65
b) immobilizzazioni materiali	63.932	65.963	2.031	3,18
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni	0	0	0	0
d) svalut.ni crediti att. circolante	14.587	68.967	54.380	372,80
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	0	0	0	0
Accantonamento per rischi	0	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	125.014	116.218	-8.796	-7,04
Arrotondamento	0	0	0	
Totali	2.652.236	2.614.797	-37.439	

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile si fornisce il dettaglio degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi, a debiti verso banche e ad altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	101.477
Altri	39.672
Totale	141.149

La voce " Altri Interessi" è rappresentata dal seguente prospetto.

Interessi Prestito Sociale	30.879
Interessi passivi cauzioni Residenze Sociali	506
Interessi passivi cauzioni Voltri	5.006
Interessi passivi cauzioni Cormano	1.130
interessi passivi su cauzioni Grazioli	269
Interessi passivi tributari	1.323
Interessi passivi Carbonia	315
Interessi su cauzioni Grigioni	187
Abbuoni e arrotondamenti passivi	57
Totale	39.672

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

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	61.962	
Onere fiscale teorico %	24	14.871
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		

Descrizione	Valore	Imposte
Totale	0	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- accantonamento a fondo svalutazione crediti	66.139	
Totale	66.139	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
Totale	0	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	6.244	
- sopravvenienze passive	3.881	
- spese telefoniche	2.477	
- spese relative agli immobili non strumentali	496.554	
- costi indeducibili	372	
- altre variazioni in aumento	1.422	
- deduzione previdenza complementare	-3.064	
- deduzione IRAP	-5.231	
- proventi relativi agli immobili non strumentali	-442.212	
- quota non imponibile utili	-29.186	
- ACE	-2.153	
Totale	29.323	
Imponibile IRES	157.424	
Maggiorazione IRES - Imposte correnti		0
IRES corrente per l'esercizio		37.782
Quadratura IRES calcolata - IRES bilancio		0

Riconciliazione imposte - IRAP

La Cooperativa ha calcolato L'Irap effettuando due calcoli separati con modalità differenziate.

La prima base imponibile è stata determinata considerando l'attività caratteristica della "Cooperativa a proprietà indivisa" che consiste nella concessione e gestione dei locali assegnati in godimento ai soci, degli immobili di proprietà della cooperativa.

Tale calcolo è stato effettuato con il metodo "retributivo" regolamentato dall'art. 17 c. 4 D.Lgs. 446/97, ossia come somma dell'ammontare:

- delle retribuzioni spettanti al personale dipendente anche se non corrisposte, escluse, tuttavia, le spese relative ai dipendenti assunti con contratto di formazione e lavoro;
- dei redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente;
- dei compensi erogati per collaborazione coordinata e continuativa;
- dei compensi di lavoro autonomo occasionale.

La seconda base imponibile è stata determinata considerando gli altri elementi contabili relativi alle altre attività esercitate e ritenute non caratteristiche (ad esempio, realizzazione o recupero ed assegnazione in godimento di unità immobiliari non di proprietà, gestione del condominio, ed altri servizi sociali).

Per l'attività non caratteristica, la base imponibile è stata determinata secondo le regole generali previste per le società commerciali, computando i costi deducibili, non specificatamente riferibili alle attività diverse da quella

caratteristica, in misura pari al rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi imputabili a queste ultime attività e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

La base imponibile relativa all'attività caratteristica è stata determinata come illustrato in precedenza, ma l'ammontare degli emolumenti relativi al metodo retributivo, è stato ridotto dell'importo di quest'ultimi specificatamente riferibili alle attività non caratteristiche.

Per gli importi non è individuabili, quando il personale è stato utilizzato per attività caratteristiche e non, la riduzione è stata effettuata in base al rapporto tra l'ammontare dei ricavi e degli altri proventi imputabili alle attività diverse e l'ammontare di tutti i ricavi e proventi.

Le deduzioni per il personale dipendente ai fini della riduzione della base imponibile Irap, sono state scomutate solo per le attività non caratteristiche ed utilizzando la stessa percentuale, determinata con i criteri sopra esposti.

Il calcolo viene riassunto nel seguente prospetto:

			IMPOSTA
IMPONIBILE ATTIVITA' CARATTERISTICA	88.259	3,9%	3.442
IMPONIBILE ATTIVITA' NON CARATTERISTICA	187.601	3,9%	7.316
TOTALI	275.860	3,9%	10.758

Ci siamo resi conto di non aver correttamente calcolato l'Imposta Irap per gli esercizi precedenti, conseguentemente abbiamo provveduto a rettificare il calcolo di tale imposta per gli esercizi 2020-2021-2022, versando l'imposta con ravvedimento operoso. Contabilmente è stata utilizzata la riserva straordinaria, così come consentito dall'OIC 29.

L'importo complessivo per gli anni indicati è risultato essere di € 26.317.

Al fine di perfezionare la regolarizzazione abbiamo presentato le relative dichiarazioni dei redditi integrative.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Come evidenziato dallo schema del rendiconto finanziario, predisposto con il metodo indiretto nell'esercizio si è registrato un incremento/decremento della liquidità per euro 27.914.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione media del personale dipendente alla data del 31/12/2023.

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	1
Impiegati	13
Operai	1
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	15

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2023, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	0	0
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) Ria Grant Thornton S.p.A. per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.280
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.280

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnalano l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

Comune di Milano per residenze sociali	scadenza 22.08.2024	77.200
Banca Popolare di Sondrio per mutuo contratto da nostro socio	scadenza 31.07.2025	27.000
Comune di Milano per Ospitalità Solidale a garanzia della concessione di gestione a favore dell'ente pubblico	scadenza 13.05.2024	43.200
Intesa San Paolo spa, benef. Comune di Milano a garanzia sostitutiva deposito cauzionale per Via Carbonia 3	scadenza 22.10.2030	96.013
Fondo Torre SGR per contratto locazione Voltri	scadenza 20.12.2026	100.000
Banca Etica fidejussione a garanzia finanziamento Regione Lombardia progetto Grigioni	Scadenza 29.09.2030	244.500
Totale		587.913

Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa

La Cooperativa, 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 per attivarsi senza indugio, qualora ce ne fosse il bisogno, all'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale".

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La Cooperativa non ha costituito nell'esercizio 2023 né finanziamenti né patrimoni finalizzati ad affari specifici.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Cooperativa.

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

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c. dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Cooperativa non utilizza strumenti derivati.

Azioni proprie e di società controllanti

In ottemperanza al disposto dei punti 3) e 4), c. 3, art. 2428 c.c., si comunica che la Cooperativa non ha detenuto nel corso dell'esercizio azioni proprie e di Società controllanti.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La Cooperativa è iscritta nell'Albo nazionale delle società cooperative - sezione cooperative a mutualità prevalente - al numero A104205 - Cooperative Edilizie di Abitazione, come richiesto dall'ultimo comma, dell'articolo 2512, c.c.

La stessa, come previsto dall'art. 2512 C. C., svolge la sua attività prevalente in favore dei suoi soci nella qualità di consumatori o utenti di beni o servizi.

La condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è dimostrata dai dati contabili sotto riportati:

I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso soci sono superiori al cinquanta per cento del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A1

	Totale	Riferito ai soci	% sul totale
Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Voce A1)	2.540.093	1.754.016	69,05

La condizione di oggettiva prevalenza di cui all'art. 2513 C.C. è pertanto raggiunta: i ricavi verso i soci rappresentano il 69,05 % dei ricavi totali (precedente rapporto:68,77 %).

Nel caso si realizzino contestualmente più tipi di scambio mutualistico, la condizione di prevalenza è documentata facendo riferimento alla media ponderata delle percentuali dei rapporti precedenti

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

In relazione a quanto disposto dall'art. 2528 cod.civ. si segnala che in merito all'ammissione dei nuovi soci l'organo amministrativo ha assunto le seguenti deliberazioni ,con riguardo all'ammissione di nuovi soci, e in

particolare nei confronti dei soci richiedenti alloggio, anche nel 2023 sono stati seguiti i criteri contenuti nel “Regolamento per l’assegnazione in godimento di alloggi”.

Premesso che per gli alloggi di proprietà di terzi la concessione è effettuata con i limiti nascenti dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità, non possono ottenere l’attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo nella stessa regione, né i soci che abbiano in corso un rapporto locatizio o di concessione relativo a un alloggio idoneo nella stessa provincia a loro attribuito in godimento dalla Cooperativa.

Non possono inoltre ottenere l’attribuzione in godimento di un alloggio i soci il cui nucleo familiare sia titolare di reddito superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione. Ai fini di cui al comma precedente si intende per nucleo familiare l’insieme delle persone che abiteranno nell’alloggio.

L’attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche o ad associazioni con i requisiti e per i fini di cui all’ultimo capoverso del comma 1 dell’art. 4 dello Statuto.

N° Soci al 31.12. 2022	1.679
Domande di ammissione pervenute nel 2023, accolte nel 2024	0
Domande di ammissione pervenute ed accolte nel 2023	23
Recessi di soci nel 2023	24
Esclusioni da soci nel 2023	60
N° Soci al 31.12.2023	1.618
Domande di ammissione pervenute nel 2023 In attesa di accettazione	0

Legge n. 59/92

I criteri seguiti nella gestione sociale per il raggiungimento degli scopi statuari appaiono conformi a quanto regolamentato dall’art. 2 della Legge n. 59/92.

In particolare, come già anticipato in esordio di relazione al punto “Note informative sulla gestione Ammissione dei nuovi soci (art.2428 C.C.)”, il raggiungimento dello scopo mutualistico si realizza nei fatti attraverso un trasparente procedimento di prenotazioni ed assegnazioni, che prevede il preventivo vaglio del possesso da parte dell’istante dei requisiti richiesti.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell’art. 12 della Legge n. 904/1977, si attesta che risulta esclusa la possibilità di distribuire le riserve indivisibili tra i soci sotto qualsiasi forma, sia durante la vita dell’ente che all’atto del suo scioglimento.

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

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala l'importo delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria:

- € 2.425,78 FONCOOP PIANO INTERAZIENDALE PER 7 IMPRESE LOMBARDE: IVASS, PRIVACY, SICUREZZA, EXCEL E GESTIONE D'IMPRESA
- € 4.000,00 UNIONCAMERE LOMBARDIA VOUCHER FORMATIVI DESTINATI AI DIPENDENTI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL TERRITORIO LOMBARDO E LIBERI PROFESSIONISTI
- € 1.144,00 Banca del Mezzogiorno MedioCredito Centrale S.p.A. Fondo di Garanzia lg.662/96 - Controgaranzia
- € 44,84 Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro – INAIL Applicazione degli incentivi all'assunzione di lavoratori svantaggiati previsti dall'articolo 4, commi 8-11 della legge 92 del 2012. Riduzione del 50% dei premi assicurativi dell'Inail

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	
- a Riserva legale	4.026
- a Fondi Mutualistici	403
- a Riserva Individibile	8.992
Totale	13.421

Tempi di pagamento delle transazioni commerciali

Ai sensi dell'art. 7-ter D. Lgs. 231/2002 si segnala che il tempo medio di pagamento dei fornitori nelle transazioni commerciali è mediamente pari a 30 giorni fine mese dalla data di ricezione della fattura. Eventuali ritardi fisiologici rispetto al termine pattuito sono limitati a 10 giorni lavorativi.

Le politiche commerciali della Cooperativa non prevedono richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

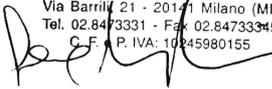
Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 26 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

DAR - CASA SOCIETA' COOPERATIVA
Via Barrili 21 - 20121 Milano (MI)
Tel. 02.8473331 - Fax 02.84733345
C.F. P. IVA: 10245980155

TRAVAGLINI SARA 

Il sottoscritto TRAVAGLINI SARA, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.