

COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Dati anagrafici	
Sede in	20153 MILANO (MI) VIA CALDERA 111
Codice Fiscale	00819280157
Numero Rea	MI 141682
P.I.	00819280157
Capitale Sociale Euro	675660.36 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SVILUPPO DI PROGETTI IMMOBILIARI SENZA COSTRUZIONE (411000)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A168868

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.332	6.143
7) altre	378.825	451.711
Totale immobilizzazioni immateriali	382.157	457.854
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	87.117.500	88.965.360
2) impianti e macchinario	321.489	367.014
3) attrezzature industriali e commerciali	438	1.223
4) altri beni	109.371	138.029
5) immobilizzazioni in corso e acconti	61.754	-
Totale immobilizzazioni materiali	87.610.552	89.471.626
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	20.000	20.000
b) imprese collegate	30.000	30.000
d-bis) altre imprese	72.920	75.378
Totale partecipazioni	122.920	125.378
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.517	24.312
esigibili oltre l'esercizio successivo	37.231	37.213
Totale crediti verso altri	61.748	61.525
Totale crediti	61.748	61.525
Totale immobilizzazioni finanziarie	184.668	186.903
Totale immobilizzazioni (B)	88.177.377	90.116.383
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.498	50.498
4) prodotti finiti e merci	5.571.238	7.348.144
Totale rimanenze	5.621.736	7.398.642
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	978.465	974.876
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.405	41.425
Totale crediti verso clienti	999.870	1.016.301
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.165	60.428
Totale crediti verso imprese collegate	30.165	60.428
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	160.084	99.415
Totale crediti tributari	160.084	99.415
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	115.662	376.575
Totale crediti verso altri	115.662	376.575

Totale crediti	1.305.781	1.552.719
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.304.819	3.652.524
3) danaro e valori in cassa	10.338	10.545
Totale disponibilità liquide	5.315.157	3.663.069
Totale attivo circolante (C)	12.242.674	12.614.430
D) Ratei e risconti	69.520	56.238
Totale attivo	100.489.571	102.787.051
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	675.660	682.515
III - Riserve di rivalutazione	28.347.387	28.245.306
IV - Riserva legale	673.078	668.539
V - Riserve statutarie	3.688	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto capitale	59.806	-
Varie altre riserve	2 ⁽¹⁾	(1)
Totale altre riserve	59.808	(1)
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(21.451)	(53.750)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	183.679	105.238
Totale patrimonio netto	29.921.849	29.647.847
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	16.108	42.456
3) strumenti finanziari derivati passivi	21.451	53.750
4) altri	294.216	294.216
Totale fondi per rischi ed oneri	331.775	390.422
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	398.599	426.128
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.806.665	11.175.986
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.987.171	6.780.597
Totale debiti verso soci per finanziamenti	17.793.836	17.956.583
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.521.303	1.435.335
esigibili oltre l'esercizio successivo	38.695.418	40.677.243
Totale debiti verso banche	40.216.721	42.112.578
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	391.472	374.785
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.686.609	1.623.236
Totale debiti verso altri finanziatori	2.078.081	1.998.021
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.217.347	1.414.020
Totale acconti	1.217.347	1.414.020
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	968.802	1.084.122
Totale debiti verso fornitori	968.802	1.084.122
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.200	29.400
Totale debiti verso imprese controllate	32.200	29.400
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.091.649	1.164.963

Totale debiti tributari	1.091.649	1.164.963
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.162	33.796
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	52.162	33.796
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.176.041	1.165.524
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.210.612	1.211.864
Totale altri debiti	2.386.653	2.377.388
Totale debiti	65.837.451	68.170.871
E) Ratei e risconti	3.999.897	4.151.783
Totale passivo	100.489.571	102.787.051

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	(1)

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.526.872	6.240.979
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.776.906)	(1.188.951)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	233.783	243.572
altri	606.771	494.266
Totale altri ricavi e proventi	840.554	737.838
Totale valore della produzione	5.590.520	5.789.866
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	30.963	43.070
7) per servizi	2.152.719	1.974.677
8) per godimento di beni di terzi	17.780	36.563
9) per il personale		
a) salari e stipendi	544.919	563.431
b) oneri sociali	190.188	192.550
c) trattamento di fine rapporto	51.620	45.076
e) altri costi	3.378	187.474
Totale costi per il personale	790.105	988.531
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	90.257	88.073
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	340.762	331.133
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	39.188	119.253
Totale ammortamenti e svalutazioni	470.207	538.459
14) oneri diversi di gestione	536.792	550.324
Totale costi della produzione	3.998.566	4.131.624
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.591.954	1.658.242
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	38.900	50.610
Totale proventi diversi dai precedenti	38.900	50.610
Totale altri proventi finanziari	38.900	50.610
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.281.709	1.275.072
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.281.709	1.275.072
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.242.809)	(1.224.462)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	2.427	-
Totale svalutazioni	2.427	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(2.427)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	346.718	433.780
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	163.039	108.325
imposte relative a esercizi precedenti	-	220.217
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	163.039	328.542

21) Utile (perdita) dell'esercizio	183.679	105.238
------------------------------------	---------	---------

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	183.679	105.238
Imposte sul reddito	163.039	328.542
Interessi passivi/(attivi)	1.242.809	1.224.462
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(98.735)	(133.198)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.490.792	1.525.044
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	39.188	119.253
Ammortamenti delle immobilizzazioni	431.019	419.206
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.427	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	33.296	(54.353)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	505.930	484.106
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.996.722	2.009.150
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.776.906	1.188.951
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	46.694	155.757
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(119.071)	(103.745)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(13.282)	(40.268)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(151.886)	(232.497)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(127.349)	(257.137)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.412.012	711.061
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.408.734	2.720.211
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(752.667)	(315.267)
(Imposte sul reddito pagate)	(351.411)	(45.597)
(Utilizzo dei fondi)	(92.670)	(9.365)
Totale altre rettifiche	(1.196.748)	(370.229)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.211.986	2.349.982
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(761.453)	(16.690)
Disinvestimenti	2.281.765	2.686.548
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(14.560)	(5.050)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(222)	(6.765)
Disinvestimenti	30	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.505.560	2.658.043
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.657	(89.022)
Accensione finanziamenti	-	600.000
(Rimborso finanziamenti)	(2.062.260)	(3.173.450)
Mezzi propri		

Aumento di capitale a pagamento	22.509	18.247
(Rimborso di capitale)	(29.364)	(19.606)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.065.458)	(2.663.831)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.652.088	2.344.194
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.652.524	1.309.600
Danaro e valori in cassa	10.545	9.275
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.663.069	1.318.875
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.304.819	3.652.524
Danaro e valori in cassa	10.338	10.545
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.315.157	3.663.069

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 183.679.

Attività svolte

La nostra Cooperativa svolge la propria attività nel settore immobiliare attraverso attività di sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione, per la realizzazione, l'acquisto e il recupero del patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in godimento o in proprietà ai propri soci, oltre ad una destinazione percentualmente limitata per soggetti commerciali ed enti giuridici non soci: il tutto nel rispetto della mutualità prevalente che ci caratterizza.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data 02/11/2021, con atto del Notaio Valsecchi, rep. 5750/4486, è stata incorporata la Cooperativa Edificatrice Zona 18, con decorrenza contabile e fiscale 01/01/2021. Di seguito si riportano i bilanci aggregati ad inizio anno:

	Aggregato al 01/01 /2021	Coop. Edif. Zona 18	Coop. Edif. Ferruccio Degradi
Immobilizzazioni Immateriali	457.854		457.854
Immobilizzazioni Materiali	90.087.148	615.522	89.471.626
Immobilizzazioni Finanziarie	186.921	18	186.903
Annullamento quota partecipata	-30	-30	
Totale Immobilizzazioni	90.731.893	615.510	90.116.383
Rimanenze	7.398.642		7.398.642
Crediti	1.683.439	130.720	1.552.719
Disponibilità Liquide	3.824.578	161.509	3.663.069
Totale Attivo Circolante	12.906.659	292.229	12.614.430
Ratei e Risconti Attivi	56.392	154	56.238
TOTALE ATTIVO	103.694.944	907.893	102.787.051
Capitale sociale	683.250	735	682.515
Riserve di capitale	28.922.786	62.692	28.860.094
Risultato esercizio 2020	110.743	5.505	105.238
Annullamento quota partecipata	-30	-30	
Totale Patrimonio Netto	29.716.749	68.902	29.647.847
Fondi Rischi e Oneri	390.422	0	390.422
Fondo TFR	426.128	0	426.128
Debiti	69.009.862	838.991	68.170.871
Ratei e Risconti Passivi	4.151.783	0	4.151.783
TOTALE PASSIVO	103.694.944	907.893	102.787.051

Il programma di parziale cessione del patrimonio immobiliare, con l'obiettivo della creazione delle risorse a garanzia del Prestito sociale e la riduzione dell'esposizione bancaria, prosegue come da previsioni del piano predisposto nel 2018. Tale piano, denominato "Piano di rilancio" era atto a ricondurre la gestione sui corretti equilibri economici e finanziari e si basava su 2 assunti principali:

- razionalizzazione dei costi operativi;
- cessione parziale del patrimonio immobiliare indiviso.

Entrambi gli obiettivi avrebbero permesso la generazione di disponibilità a garanzia e restituzione del finanziamento soci. Di fatto la Cooperativa ha generato le risorse liquide, per valori anche superiori a quanto prefissato. Di contro si è però assistito ad una restituzione del finanziamento soci per un totale che ha assorbito la liquidità generata. Si sono invece ristabiliti gli equilibri economici e patrimoniali.

Con queste premesse il CdA ha optato per la predisposizione di un nuovo piano pluriennale (Business Plan) che rappresentasse un'ampia analisi della situazione patrimoniale, economica e finanziaria attuale, proiettando la gestione nel prossimo quinquennio. Tale "Piano" non ha più la valenza di supporto al "riequilibrio" dei valori economici e patrimoniali della Cooperativa, ma è stato predisposto con funzione di supporto alla corretta gestione, per il mantenimento dei sopra citati equilibri.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

(Rif. art. 2423C.c.e art. 2423-bis C.c.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile, relativamente alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Cooperativa, nonché del risultato economico dell'esercizio.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

La loro iscrizione è motivata dai benefici economici futuri e gli ammortamenti sono determinati in base alla residua possibilità di utilizzazione.

La loro iscrizione, nonché la valutazione temporale d'utilizzo, è subordinata, ove richiesto, al consenso del Collegio Sindacale.

Descrizione	Durata vita utile	% Ammortamento
Programmi Software	5 anni	20,00%
Costi pluriennali (Business Plan)	5 anni	20,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	10 anni	10,00%
Altre immobilizzazioni immateriali	15 anni	6,67%

Materiali

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

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

Il valore di taluni beni comprende le rivalutazioni monetarie attuate ai sensi di leggi speciali per cui si rimanda all'apposito prospetto. In ogni caso il valore attribuito non eccede il valore d'uso.

I costi di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche hanno influenzato integralmente il Conto Economico dell'esercizio e non hanno concorso a formare le immobilizzazioni, fatto salvo le spese di natura incrementativa del valore del bene o di adeguamenti normativi richiesti dalla legislazione italiana.

Come disposto dall'OIC 16, i fabbricati ad uso civile che rappresentano una forma di investimento, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, **non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.**

Gli immobili di proprietà, realizzati dalla Cooperativa, in linea di principio e considerata la loro natura, risultano deperibili e, di conseguenza, ammortizzabili per ripartirne il valore negli esercizi della loro vita utile. Nella realtà le opere di manutenzione - ordinarie, cicliche e di aggiornamento e miglioramento degli standard abitativi - che sugli stessi vengono sistematicamente eseguite ne prolungano continuamente la vita utile residua. In tali condizioni la diminuzione del valore di iscrizione in bilancio degli immobili, operata attraverso il loro ammortamento economico contravverrebbe alla rappresentazione veritiera del loro effettivo valore residuo e, a nostro parere, non può essere consentita. Per gli stessi infatti possiamo affermare che il valore residuo è superiore al valore netto contabile.

Particolari criteri, ritenuti corrispondenti ad una realistica valutazione dell'effettivo deperimento, sono stati adottati per determinate categorie di immobili e precisamente:

- immobili su aree in diritto di superficie (gratuitamente devolvibili): sono ammortizzati in base alle quote d'ammortamento finanziario, commisurate alla durata della concessione. Pertanto, l'ammortamento finanziario sul valore complessivo iscritto alla fine dell'esercizio, ivi compresi gli incrementi, ove intervenuti, è pari alla frazione determinata in base agli anni residui della concessione;
- immobili su aree di proprietà: tali fabbricati, in base allo statuto della Cooperativa, non sono cedibili a terzi, se non nei limiti statutari e con formale autorizzazione dei soci tramite delibera assembleare; il valore iscritto a bilancio è costituito dal costo d'acquisto / costruzione nonché dalle rivalutazioni monetarie effettuate in base a leggi speciali che le consentivano. Gli incrementi di valore, derivanti dagli interventi effettuati sugli immobili, sono finalizzati al mantenimento in buono stato d'uso del patrimonio sociale, in osservanza degli

scopi statutari. Come conseguenza delle suddette considerazioni non è stato calcolato alcun ammortamento sugli immobili non strumentali di proprietà.

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

Tipologia Bene	% Ammortamento
Immobili strumentali (sede e spazi societari)	3%
Immobili in diritto di superficie (%media in base alla scadenza della concessione)	1,13%
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Mobili e Arredi	10%

Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento dei crediti all'importo di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole di valore, le condizioni economiche generali, di settore ed il rischio di inesigibilità.

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

Tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritti i crediti di natura finanziaria (finanziamenti e prestiti): i crediti di natura commerciale o di diversa natura sono rilevati nell'attivo circolante.

Debiti

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo, o di mercato. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo.

I debiti per i quali non è applicabile il criterio del costo ammortizzato, o per i quali la sua applicazione per importi di scarso rilievo sarebbe irrilevante al fine della corretta e veritiera rappresentazione dei valori di Bilancio, sono valutati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze degli interventi in fase di realizzazione sono valorizzate in base al criterio del ricavo maturato; i costi specifici di realizzazione sono incrementati del margine acquisito sulla base degli stati di avanzamento lavori e delle percentuali di assegnazione rilevate alla chiusura dell'esercizio. Nel caso in cui il grado di assegnazione dell'intervento fosse troppo basso non si è proceduto al recepimento di margine economico.

Le rimanenze delle unità immobiliari ultimate ed assegnate sono valutate al valore contrattuale stabilito nel compromesso di vendita.

Le rimanenze delle unità ancora da assegnare sono valutate al costo di costruzione; in assenza di contratti preliminari di assegnazione sottoscritti entro la fine dell'esercizio le rimanenze sono valutate al costo di acquisizione delle aree, eventualmente incrementate degli oneri accessori e dei costi specifici dell'intervento.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione incrementate di eventuali oneri accessori e svalutate per perdite durevoli di valore.

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono stati rilevati inizialmente quando la società ha acquisito i relativi diritti ed obblighi; la loro valutazione è stata fatta al fair value sia alla data di rilevazione iniziale sia ad ogni data di chiusura del bilancio.

Gli strumenti finanziari derivati con fair value negativo sono stati iscritti in bilancio tra i Fondi per rischi e oneri, con contropartita riserva di patrimonio netto. Le variazioni non hanno alcun impatto economico trattandosi di “derivati di copertura” incorporati in alcuni contratti di mutuo.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

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

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

Mutualità prevalente

La cooperativa è una Cooperativa a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 2512 del Codice civile. In effetti la Cooperativa svolge la propria attività prevalentemente nei confronti dei soci assegnatari in godimento o in proprietà.

La mutualità prevalente viene evidenziata nel proseguo della presente Nota Integrativa tra le “Attre informazioni” ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
382.157	457.854	(75.697)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	6.143	451.711	457.854
Valore di bilancio	6.143	451.711	457.854
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	14.560	14.560
Ammortamento dell'esercizio	2.811	87.446	90.257
Totale variazioni	(2.811)	(72.886)	(75.697)
Valore di fine esercizio			
Costo	3.332	378.825	382.157
Valore di bilancio	3.332	378.825	382.157

Nel corso dell'esercizio è stato predisposto un nuovo piano pluriennale (Business Plan) che rappresentasse un'ampia analisi della situazione patrimoniale, economica e finanziaria attuale, proiettando la gestione nel prossimo quinquennio. Il costo dell'investimento è pari a Euro 14.560.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
87.610.552	89.471.626	(1.861.074)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	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	61.327.782	2.793.774	88.162	827.980	-	65.037.698
Rivalutazioni	30.165.993	-	-	-	-	30.165.993

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.528.415	2.426.760	86.939	689.951	-	5.732.065
Valore di bilancio	88.965.360	367.014	1.223	138.029	-	89.471.626
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	599.481	92.930	-	7.288	61.754	761.453
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	2.281.765	-	-	-	-	2.281.765
Ammortamento dell'esercizio	165.576	138.455	785	35.946	-	340.762
Totale variazioni	(1.847.860)	(45.525)	(785)	(28.658)	61.754	(1.861.074)
Valore di fine esercizio						
Costo	60.194.532	2.886.703	88.161	834.603	61.754	64.065.753
Rivalutazioni	29.616.959	-	-	-	-	29.616.959
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.693.991	2.565.214	87.723	725.232	-	6.072.160
Valore di bilancio	87.117.500	321.489	438	109.371	61.754	87.610.552

Prosegue la parziale cessione del patrimonio immobiliare secondo i vincoli e le delibere assembleari, con lo scopo di creare risorse finanziarie a garanzia e tutela del Prestito Sociale. Nel corso del 2021 sono stati ceduti 12 alloggi, 11 box e 3 unità commerciali.

Le cessioni dei fabbricati hanno comportato la rilevazione di plusvalenze nette per complessivi Euro 98.735.

Gli incrementi dei fabbricati sono riconducibili prevalentemente all'acquisizione di uno stabile in via Cacciatori 13 a seguito della fusione per incorporazione della Cooperativa Zona 18.

Nel corso dell'esercizio si è resa necessaria l'installazione di una nuova centrale termica di via Cacciatori 12B con un investimento di Euro 72.600. Gli altri investimenti in impianti sono relativi ad adeguamenti degli stessi nei locali del Teatro, di proprietà della Cooperativa.

Sono iniziati alcuni lavori di efficientamento energetico e di ristrutturazione del patrimonio immobiliare, anche utilizzando contributi pubblici o agevolazioni fiscali. Al 31/12/2021 erano in corso di realizzazione le seguenti iniziative:

- Ristrutturazione immobile via Zanzottera 3
- Ristrutturazioni alloggi con contributi (Bando Regione Lombardia)
- Attività pre-operativa su immobile via Cacciatori 13

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

La rivalutazione degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni era stata effettuata in base al DL 185/2008 per un valore complessivo di Euro 33.955.715, con contropartita "Riserva di patrimonio non distribuibile": nel corso degli esercizi il valore incorporato negli stabili si è ridotto a seguito delle cessioni.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	29.616.959		29.616.959
Totale	29.616.959		29.616.959

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
184.668	186.903	(2.235)

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	20.000	30.000	80.941	130.941
Svalutazioni	-	-	5.563	5.563
Valore di bilancio	20.000	30.000	75.378	125.378
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	30	30
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	2.427	2.427
Altre variazioni	-	-	(1)	(1)
Totale variazioni	-	-	(2.458)	(2.458)
Valore di fine esercizio				
Costo	20.000	30.000	78.483	128.483
Svalutazioni	-	-	5.563	5.563
Valore di bilancio	20.000	30.000	72.920	122.920

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Sono iscritte al costo di acquisto o sottoscrizione incrementate di eventuali oneri accessori e svalutate per perdite durevoli di valore.

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	61.525	223	61.748	24.517	37.231
Totale crediti immobilizzati	61.525	223	61.748	24.517	37.231

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2020	Acquisizioni	31/12/2021
Altri	61.525	223	61.748
Arrotondamento			
Totale	61.525	223	61.748

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Cultura e Servizi Srl	Milano	08019270969	20.000	637	18.270	18.270	100,00%	20.000
Totale								20.000

CULTURA E SERVIZI SRL

Il valore della partecipazione in Cultura & Servizi srl non è variato rispetto allo scorso esercizio. La società gestisce le attività sociali della Cooperativa, compresa la gestione dello Spazio Teatro 89, pertanto non si attende la generazione di redditi distribuibili. Data l'importanza nella gestione della socialità, la Cooperativa ha sottoscritto un contratto con la controllata per la fornitura di servizi a favore dei soci per complessivi Euro 40.000 annui: anche il 2021, come avvenuto nel 2020, la ridotta attività svolta a causa delle restrizioni attuate per far fronteggiare la crisi sanitaria da Covid-19, il compenso annuo è stato ridotto a Euro 20.000.

Si mantiene pertanto l'iscrizione della partecipazione al valore nominale.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
QLS - Quality Living Service Scrl	Milano	08813690966	90.000	4.750	144.046	48.015	33,33%	30.000
Totale								30.000

QUALITY LIVING SERVICE SCRL

La società collegata svolge la propria attività di acquisizione e di promozione per la gestione dei patrimoni immobiliari delle società consorziate. Il risultato dell'esercizio 2021 è positivo per Euro 4.750: il fair value risulta positivo grazie alle riserve accumulate.

La Cooperativa partecipa con una quota di Euro 30.000, pari ad un terzo del capitale sociale: la partecipazione è iscritta al valore di sottoscrizione.

La situazione delle partecipazioni in altre imprese è rappresentata dalla seguente tabella:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Fair value
Cooperfidi Italia Soc.Coop.	22.207	22.207	-	22.207
Coop Lombardia S.c.r.l.	4.299	4.299	-	4.299
Coop Servizi S.c.r.l.	-	2.427	- 2.427	-
Coop Italia S.c.r.l.	563	563	-	-
Fondo svalutazione Coop Italia	- 563	- 563	-	-
Cooperativa Edificatrice Zona 18	-	30	- 30	-
Fincircoli Cooperativi Lombardi S.c.r.l.	258	258	-	258
Società Gestione Circoli Cooperativi S.c.r.l.	103	103	-	103
Circolo Familiare di Unità Proletaria S.c.r.l.	26	26	-	26
Ccfs - Consorzio Cooperativo Finanziario x lo svil	5.877	5.877	-	5.995
Esseaeffe Srl	40.000	40.000	-	53.271
Immobiliare Boffalora Srl	5.000	5.000	-	-
Fondo svalutazione Immobiliare Boffalora	- 5.000	- 5.000	-	-
è Nostra soc.coop.	150	150	-	150
Arrotondamento		1	- 1	
PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE	72.920	75.378	- 2.458	86.309

Tra le partecipazioni in altre imprese la più significativa riguarda la società agente di assicurazioni Esseaeffe srl che opera su mandato di UnipolSai: la partecipazione è iscritta al valore di costo di Euro 40.000 e rappresenta il 5% del capitale sociale. Il Bilancio 2020 (ultimo disponibile) chiude con un patrimonio netto di Euro 1.065.417, quindi con un valore proporzionalmente maggiore rispetto al valore di carico.

A seguito di comunicazione da parte di Coopservizi srl le quote di partecipazione risultavano azzerate per copertura di perdite di esercizi pregressi: si è provveduto ad azzerare il valore contabile della partecipazione rilevando una svalutazione pari a Euro 2.427.

Precedentemente alla data di fusione per incorporazione della Cooperativa Zona 18 si è liquidata la quota di partecipazione di Euro 30.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	61.748	61.748
Totale	61.748	61.748

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	72.920	86.309
Crediti verso altri	61.748	61.748

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Cooperfidi Italia soc. coop.	22.207	22.207
Coop Lombardia s.c.r.l.	4.299	4.299
C.C.F.S. s.c.r.l.	5.877	5.995
Esseaeffe srl	40.000	53.271
Società Gestione Circoli Cooperativi s.c.r.l.	103	103
Fincircoli Cooperativi Lombardi s.c.r.l.	258	258
ènostra sc	150	150
Circolo Familiare Unità Proletaria	26	26
Totale	72.920	86.309

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Prestito a società Gestione Circoli	20.649	20.649
Prestito a Immobiliare Boffalora	3.868	3.868
Depositi cauzionali a fornitori	37.231	37.231

Totale	61.748	61.748
---------------	--------	--------

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.621.736	7.398.642	(1.776.906)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.498	-	50.498
Prodotti finiti e merci	7.348.144	(1.776.906)	5.571.238
Totale rimanenze	7.398.642	(1.776.906)	5.621.736

Rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione

Si tratta di un'area edificabile sita nel comune di Canneto Pavese e iscritta a bilancio al costo di Euro 50.498.

Rimanenze di prodotti finiti

Con prodotti finiti si intendono le unità immobiliari, acquistate o realizzate, destinate alla vendita. Le unità immobiliari assegnate con contratto di prenotazione firmato dal socio assegnatario/acquirente, in attesa di rogito, sono valorizzate al prezzo di assegnazione. Le unità immobiliari ancora da assegnare sono valorizzate al minore tra il costo di acquisto o realizzazione ed il valore di mercato presunto.

Le unità abitative valorizzate a rimanenza sono le seguenti:

Rimanenze Prodotti Finiti	31/12/2020	Rogiti 2021	Incrementi	Svalutazioni	31/12/2021
Rozzano - Consorzio Rozzano Casacoop	208.000	-	-	-	208.000
Milano - via Fratelli Zoia	196.935	-	-	-	196.935
Milano-via Castellamare	382.036	-	-	-	382.036
Assago - edifici Camelia/Margherita	485.375	-219.427	-	-33.600	232.348
Assago - edifici Rosa/Garofano	629.673	-572.976	-	-37.198	19.500
Milano - PruBovisa	5.000	-	-	-	5.000
Buccinasco - via Rossa Guido 10	394.231	-	-	-	394.231
Milano - Conca Fallata	593.077	-238.656	18.656	-	373.077
Bareggio	1.499.834	-208.636	10.371	-545	1.301.024
Rozzano 2RZ/6 2 - via Cooperazione	1.985.070	-191.000	3.066	-	1.797.136
Corsico - area Burgo lotto B4	96.952	-	-	-	96.952
	6.476.183	-1.430.695	32.093	-71.342	5.006.238
Prodotti Finiti (ex-Milano Sud Ovest)					
Trezzano SN - TR5	871.962	-238.500	-	-68.462	565.000

Rimanenze Prodotti Finiti	31/12/2020	Rogiti 2021	Incrementi	Svalutazioni	31/12/2021
TOTALE	7.348.144	-1.669.195	32.093	-139.804	5.571.238

Oltre alla vendita parziale del patrimonio immobiliare funzionale alla creazione di riserve destinate a copertura e restituzione del Prestito Sociale, proseguono gli sforzi della Cooperativa per l'assegnazione delle unità abitative iscritte a rimanenza.

La situazione delle unità abitative valorizzate a rimanenza al 31/12/2021 è la seguente:

Rozzano – via del Volontariato: 1 alloggio, 1 box e 1 posto auto;

Milano – via F.lli Zoia: 1 alloggio e 1 box;

Assago – edifici Camelia / Margherita: 9 box;

Assago – edifici Rosa / Garofano: 1 box;

Buccinasco – via Guido Rossa: 2 alloggi;

Milano – Conca Fallata: 2 alloggi e 1 box;

Bareggio – via Piave: 6 alloggi, 6 box e 3 posti auto;

Rozzano – via Cooperazione: 6 alloggi e 31 box;

Corsico – area Burgo: 1 alloggio e 1 box;

Milano – via Castellamare: 2 alloggi e 2 box;

Milano – PRU Bovisa: residua 1 cantina da assegnare;

Trezzano – TR5 (immobili ex- Milano Sud Ovest srl): 2 alloggi e 2 box.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.305.781	1.552.719	(246.938)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.016.301	(16.431)	999.870	978.465	21.405
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	60.428	(30.263)	30.165	30.165	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	99.415	60.669	160.084	160.084	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	376.575	(260.913)	115.662	115.662	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.552.719	(246.938)	1.305.781	1.284.376	21.405

Crediti verso clienti

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Clienti per fatture emesse	1.870.783	1.890.032	- 19.249
Clienti per fatture da emettere	40.743	58.654	- 17.911
Fondo svalutazione crediti v/clienti	- 981.705	- 1.008.106	26.401
Effetti attivi	19.875	18.035	1.840
Credito v/soci x conguaglio spese	28.768	8.232	20.536
Rimborso manutenzione straordinaria	-	8.029	- 8.029
CREDITI VERSO CLIENTI (< 12 mesi)	978.464	974.876	- 3.588

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Effetti attivi scadenza oltre 12 mesi	21.405	41.425	- 20.020
Rimborso manutenzione straordinaria oltre 12 mesi	-	-	-
CREDITI VERSO CLIENTI (> 12 mesi)	21.405	41.425	20.020
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	999.869	1.016.301	16.432

I crediti verso clienti sono frazionati in molteplici saldi di importo singolarmente non rilevante rispetto al totale. Prosegue l'attenzione posta nei confronti delle morosità per recupero di crediti e l'eventuale definizione di accordi a saldo e stralcio o piani di rientro concordati e monitorati. I crediti maggiori di Euro 30.000 sono una decina e sono rappresentati dagli stessi nominativi dello scorso esercizio: questa evidenza da un lato sottolinea come il monitoraggio dei livelli di morosità abbia stabilizzato i valori dei crediti, dall'altro rimarca i lunghi tempi per la definizione di pratiche legali di recupero di posizioni di critica esigibilità. Il rischio di inesigibilità è stato contabilmente valutato accantonando apposito fondo svalutazione crediti, senza che tale accantonamento precluda l'impegno nel recupero dell'importo dovuto. Per tali soggetti si è ottenuto il rilascio dell'alloggio.

I crediti verso collegate per Euro 30.165 sono relativi a servizi tecnico-commerciali contrattualizzati con QLS srl.

I crediti tributari sono pari a Euro 160.084 e hanno subito un incremento di Euro 60.669 rispetto all'esercizio precedente.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ritenute subite	35.815	16.351	19.464
Acconti IRES	77.802	-	77.802
Acconti IRAP	30.080	22.725	7.355
Credito IRES in compensazione	-	14.687	- 14.687
Credito IRAP chiesto a rimborso	2.946	2.946	-
Crediti IVA	6.485	32.426	- 25.941
Altri crediti tributari	6.956	10.280	- 3.324
CREDITI TRIBUTARI	160.084	99.415	60.669

I crediti verso altri, al 31/12/2021, pari a Euro 115.662 sono così costituiti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti diversi verso soci	42.535	32.972	9.563
Crediti verso fornitori	11.427	15.217	- 3.790
Anticipi per acquisto immobili	-	315.956	- 315.956
Crediti verso Nuova Urbanistica	62.000	62.000	-
Credito verso Segretariato CER	27.760	27.760	-
Crediti verso CCFS	1.228	1.257	- 29
Altri crediti	264.906	215.607	49.299
Fondo svalutazione crediti diversi	- 294.194	- 294.194	-
CREDITI VERSO ALTRI	115.662	376.575	- 260.913

A seguito dell'escussione della fideiussione solidale fornita da Nuova Urbanistica s.c. a garanzia del finanziamento concesso da CCFS al Consorzio Gerenzano "Ex-Nivea", le cooperative co-garanti hanno assolto agli obblighi contrattuali anche per conto della cooperativa partecipante all'intervento consortile. Contestualmente hanno iscritto il credito verso la cooperativa insolvente iscrivendosi nel passivo a seguito della richiesta di procedura concorsuale.

Attualmente Nuova Urbanistica si trova in liquidazione coatta amministrativa, per cui il credito di Euro 62.000 risulta difficilmente esigibile e risulta completamente svalutato a Bilancio attraverso l'accantonamento di un fondo svalutazione crediti.

A seguito della fusione con la Cooperativa Zona 18 e, quindi, della contestuale acquisizione dell'immobile di via Cacciatori 13, è stata azzerato il credito per caparre ed acconti versati: nel precedente esercizio ammontavano a Euro 315.956.

I crediti diversi presentano un saldo molto frammentato tra diversi soggetti e comprendono, tra gli altri, i crediti verso i liquidatori di società cessate accertati sulla base di piani di riparto deliberati in occasione delle Assemblee dei Soci per l'approvazione dei Bilanci finali di liquidazione.

Tutti i crediti verso altri soggetti al pari dei crediti verso clienti, sono stati attentamente vagliati per valutare eventuali criticità nell'incasso: il fondo appositamente accantonato per i crediti diversi al 31/12/2021 ammonta a Euro 294.194, invariato rispetto l'anno precedente.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	999.870	999.870
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	30.165	30.165
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	160.084	160.084
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	115.662	115.662
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.305.781	1.305.781

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

Descrizione	F.do svalutazione Crediti diversi	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020	294.194	1.008.106	1.302.300
Utilizzo nell'esercizio		65.589	65.589
Accantonamento esercizio		39.188	39.188
Saldo al 31/12/2021	294.194	981.705	1.275.899

Il prolungarsi dell'emergenza sanitaria creata dal COVID-19 e le incertezze sulla ripresa e normalizzazione delle attività economiche, come meglio specificato nella Relazione degli amministratori al Bilancio, hanno inciso in maniera significativa sulla capacità di far fronte al regolare pagamento dei canoni di assegnazione da parte di molti soggetti.

Il fondo è stato utilizzato per chiudere posizioni creditorie inesigibili per antieconomicità nella pratica di recupero o per stipula di accordi a saldo e stralcio.

Si è ritenuto prudentiale operare un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione crediti per Euro 39.188, portando così il fondo svalutazione crediti verso clienti a Euro 981.705, pari a circa la metà del monte crediti complessivo.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.315.157	3.663.069	1.652.088

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.652.524	1.652.295	5.304.819
Denaro e altri valori in cassa	10.545	(207)	10.338
Totale disponibilità liquide	3.663.069	1.652.088	5.315.157

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
69.520	56.238	13.282

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

Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	2	2
Risconti attivi	56.238	13.280	69.518
Totale ratei e risconti attivi	56.238	13.282	69.520

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

Descrizione	Importo
Assistenza informatica	238
Sicurezza e Privacy	575
Canoni e abbonamenti	362
Contributi associativi	15.000
Assicurazione automezzi	888
Polizze fideiussorie	4.748
Assicurazioni fabbricati	39.731
Assicurazioni dipendenti e CdA	6.040
Assicurazione attività sociali	1.936
	69.518

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
29.921.849	29.647.847	274.002

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	682.515	22.509	29.364		675.660
Riserve di rivalutazione	28.245.306	102.081	-		28.347.387
Riserva legale	668.539	4.539	-		673.078
Riserve statutarie	-	3.688	-		3.688
Altre riserve					
Versamenti in conto capitale	-	59.806	-		59.806
Varie altre riserve	(1)	3	-		2
Totale altre riserve	(1)	59.812	-		59.808
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(53.750)	32.299	-		(21.451)
Utile (perdita) dell'esercizio	105.238	-	105.238	183.679	183.679
Totale patrimonio netto	29.647.847	224.925	134.602	183.679	29.921.849

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Oltre a quanto indicato per gli ultimi 3 esercizi, si ricorda l'intervenuto utilizzo di riserve di rivalutazione in esercizi precedenti per la copertura di perdite pari a Euro 6.125.489. La ricostituzione delle stesse avverrà attraverso l'accantonamento di utili netti futuri e/o in conseguenza della cessione di immobili rivalutati, in tale ultimo caso nel limite della rivalutazione iscritta a patrimonio. Si segnala a riguardo, che per effetto della cessione degli immobili effettuata negli ultimi esercizi la riserva è stata "liberata" per un valore di Euro 4.338.756, mentre è stata ricostituita con la destinazione di utili per Euro 179.845 (di cui 102.081 destinazione risultato 2020 a seguito di delibera assembleare).

Il valore della quota di riserva ancora da ricostituire al 31/12/2021 risulta pari a Euro 1.606.888.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
			per copertura perdite
Capitale	675.660	B	-
Riserve di rivalutazione	28.347.387	A	-
Riserva legale	673.078	A,B	873.714
Riserve statutarie	3.688	A,B,D	-
Altre riserve			
Versamenti in conto capitale	59.806	A,B,D	-
Varie altre riserve	2		-
Totale altre riserve	59.808		-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(21.451)		-
Totale	29.738.170		873.714

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 bis, comma 1 , n. 1 b) quater.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(53.750)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	5.761
Rilascio a rettifica di attività/passività	26.538
Valore di fine esercizio	(21.451)

La Cooperativa presenta clausole contrattuali di copertura dei tassi d'interesse sui mutui ipotecari erogati da Unipol Banca (ora BPER), gravanti sugli immobili realizzati con gli interventi "Conca Fallata" e "Trezzano - TR5": l'opzione ha comportato la rilevazione negli esercizi passati di derivati di copertura impliciti nei contratti di mutuo. Le variazioni rilevate nel 2021 sono relative all'adeguamento dell'attualizzazione del derivato per le previsioni del differenziale tra il tasso contrattualizzato e il tasso minimo garantito alla banca dall'opzione "floor".

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	683.875	668.539	28.136.128	80.169	29.568.711
Variazioni					
- Incrementi	18.246		77.764		96.010
- Decrementi	19.606		22.337	80.169	122.112
Risultato dell'esercizio precedente				105.238	105.238
Alla chiusura dell'esercizio precedente	682.515	668.539	28.191.555	105.238	29.647.847
Variazioni					
- Incrementi	22.509	4.539	197.877		224.925
- Decrementi	29.364			105.238	134.602
Risultato dell'esercizio corrente				183.679	183.679
Alla chiusura dell'esercizio corrente	675.660	673.078	28.389.432	183.679	29.921.849

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

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione legge 72/1983	
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	28.347.387
	28.347.387

Ricordiamo il divieto di distribuzione delle riserve da parte delle Cooperative.

Riserve	Valore
Riserva straordinaria art.12 Legge 904/1977	62.770
Rettifiche da condono	(59.082)
Riserva da versamenti in conto Capitale	59.806
	63.494

La riserva straordinaria ex art.12 L 904/1977 e la riserva da versamenti in conto capitale si sono incrementati a seguito della fusione per incorporazione della Cooperativa Zona 18.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
331.775	390.422	(58.647)

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	42.456	53.750	294.216	390.422
Variazioni nell'esercizio				
Utilizzo nell'esercizio	26.348	32.299	-	58.647
Totale variazioni	(26.348)	(32.299)	-	(58.647)
Valore di fine esercizio	16.108	21.451	294.216	331.775

Tra i fondi per imposte sono iscritte passività per rischi tributari del valore di Euro 16.108: è stato utilizzato durante l'esercizio per i costi relativi alla ritrasmissione dei modelli dichiarativi relativi ai redditi 2018 e 2019.

Gli strumenti finanziari derivati passivi, pari a Euro 21.451, trovano la loro contropartita nella riserva patrimoniale per copertura dei flussi finanziari attesi. Si tratta della rilevazione di derivati di copertura tassi di interessi sui mutui Unipol (ora BPER). I valori dei derivati sono determinati come attualizzazione delle differenze presunte tra tassi di interesse contrattuali (Euribor a 3 mesi + Spread di 1,60 punti) e i tassi minimi garantiti alla banca dall'opzione "floor".

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

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

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

Non si rilevano variazioni nel corso dell'esercizio 2021.

	31/12/2020	Utilizzi	Storni	Accantonamenti	31/12/2021
Controversie legali in corso	36.472				36.472
Fondo attività sociale	6.611				6.611
Fondo mutualità sociale	43.268				43.268
Fondo caldaie autonome	132.979				132.979
Fondo manutenzioni straordinarie	74.886				74.886
Totale Altri Fondi Rischi e Oneri	294.216	-	-	-	294.216

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
398.599	426.128	(27.529)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	426.128
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	38.693
Utilizzo nell'esercizio	66.222
Totale variazioni	(27.529)
Valore di fine esercizio	398.599

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti, in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

A inizio anno 2021 è stato corrisposto il TFR al dirigente in esecuzione dell'accordo transattivo per la rescissione del contratto con decorrenza 01/01/2021.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
65.837.451	68.170.871	(2.333.420)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	17.956.583	(162.747)	17.793.836	12.806.665	4.987.171	423.960
Debiti verso banche	42.112.578	(1.895.857)	40.216.721	1.521.303	38.695.418	31.920.507
Debiti verso altri finanziatori	1.998.021	80.060	2.078.081	391.472	1.686.609	1.686.609
Acconti	1.414.020	(196.673)	1.217.347	1.217.347	-	-
Debiti verso fornitori	1.084.122	(115.320)	968.802	968.802	-	-
Debiti verso imprese controllate	29.400	2.800	32.200	32.200	-	-
Debiti tributari	1.164.963	(73.314)	1.091.649	1.091.649	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	33.796	18.366	52.162	52.162	-	-
Altri debiti	2.377.388	9.265	2.386.653	1.176.041	1.210.612	-
Totale debiti	68.170.871	(2.333.420)	65.837.451	19.257.641	46.579.810	34.031.076

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce comprende il finanziamento soci consistente nei libretti di risparmio sociale libero o vincolato. Le variazioni del Prestito sociale sono riassunte nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2020	17.956.583
Versamenti del periodo	5.605.014
Interessi capitalizzati	171.220
Prelievi del periodo	5.938.981
Saldo al 31/12/2021	17.793.836

I prestiti sono assunti al fine del conseguimento dello scopo sociale nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti. Il finanziamento soci è così suddiviso in base alla scadenza e tasso di remunerazione medio.

	31/12/2021	Scadenza	Tasso medio
Prestito da soci (libretti ordinari)	9.594.763	libero	0,75%
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2020	1.212.872	2022	1,18%
Prestito vincolato a 2 anni emissione 2021	232.322	2023	1,05%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2017	1.999.030	2022	1,90%

	31/12/2021	Scadenza	Tasso medio
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2018	1.895.620	2023	2,42%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2019	1.242.718	2024	2,42%
Prestito vincolato a 5 anni II° emissione 2019	966.971	2024	2,15%
Prestito vincolato a 5 anni emissione 2021	225.580	2026	1,50%
Prestito vincolato a 10 anni emissione 2020	344.918	2030	1,64%
Prestito vincolato a 10 anni emissione 2021	65.036	2031	1,64%
Prestito vincolato YOUNG 12 anni emissione 2021	14.006	2031	1,90%
Finanziamento Soci	17.793.836		

Il prestito sociale rispetta i criteri di raccolta previsti dalle direttive della Banca d'Italia in attuazione della delibera C.I.C. R. del 3 marzo 1994. Il prestito sociale non può superare il triplo del Patrimonio netto (escluso il risultato dell'esercizio): per la Cooperativa tale limite è pari a Euro 89.214.510, quindi il limite imposto dalla normativa è pienamente rispettato.

Il rapporto tra il prestito sociale ed il patrimonio netto è inoltre evidenziato nella seguente tabella:

	Descrizione	31/12/2021
A	Valore del prestito sociale	17.793.836
B	Patrimonio netto di riferimento	29.738.169
E	Rapporto tra prestito sociale e patrimonio netto	0,5984

Il risparmio sociale per la Cooperativa è strumento e risorsa finanziaria di fondamentale importanza per il perseguimento degli obiettivi statuari e per i nostri piani di sviluppo, ed è tramite questo strumento, che la Cooperativa può perseguire i fini mutualistici, reinvestendo non solo nella costruzione di case ma anche in una rete di servizi di ampia rilevanza e utilità sociale. Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha restituito 334mila euro, tali risorse sono state recepite dalla parziale alienazione del patrimonio immobiliare.

Per quanto attiene alla sicurezza del risparmio, si fa presente che la Cooperativa presenta un patrimonio solido.

Il provvedimento della Banca di Italia del 08 novembre 2016 ha introdotto alcune novità sulle istruzioni relative alla raccolta del risparmio sociale per i soggetti diversi dalle Banche e sulle relative informazioni da inserire in Nota Integrativa: in ottemperanza a tali istruzioni evidenziamo l'indice di struttura finanziaria. Segnaliamo che i debiti a medio/lungo termine comprendono anche la quota di risconti passivi scadenti oltre i 12 mesi.

Passivo a lungo	
Patrimonio Netto	29.921.849
Prestito sociale oltre 12m	4.987.171
Banche oltre 12m	38.695.418
Finanziatori oltre 12m	1.686.609
Altri debiti oltre 12m	1.210.612
Risconti oltre 12m	3.847.984
TOTALE	80.349.643
Immobilizzazioni	88.177.377
Indice struttura finanziaria	0,9112

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.

L'indice si è ridotto di 0,02 punti rispetto allo scorso esercizio: il decremento è riconducibile ad una riduzione dei debiti a lungo termine verso banche e per finanziamento soci. Di contro il Patrimonio netto cresce ad un ritmo inferiore, sulla base dei risultati economici netti accantonati a riserva.

Inoltre, seppur iscritto tra i debiti a breve termine, il Prestito Sociale può essere considerato storicamente una risorsa con scadenza superiore ai 12 mesi: una sua classificazione anche parziale tra i debiti a lungo permetterebbe un sensibile miglioramento dell'indice.

Debiti verso Banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a Euro 40.216.721, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Per interessi passivi su conti correnti	-	5	- 5
Rate di mutuo in scadenza	8.420	4.758	3.662
Finanziamento BPM - Legge 40/2020	551.295	600.000	- 48.705
Debito per interessi da "moratoria COVID"	1.087.414	675.704	411.710
Mutui ipotecari e anticipazioni fondiari	35.841.020	37.096.424	- 1.255.404
Mutui ipotecari frazionati	2.728.572	3.735.687	- 1.007.115
DEBITI VERSO BANCHE	40.216.721	42.112.578	1.895.857

Nel corso del 2020 la Cooperativa aveva richiesto ed ottenuto da BANCO BPM oltre al Finanziamento assistito dalla garanzia diretta del Fondo di garanzia delle PMI (Euro 600.000 per 48 mesi), la "moratoria COVID" con sospensione totale delle rate mutuo (capitale + interesse) con scadenza 30/06/2021. In data 01/07/2021 la richiesta di Moratoria COVID è stata ulteriormente prorogata per la sola linea capitale fino al termine del 31/12/2021.

Le richieste di Finanziamento e moratoria hanno permesso e stanno permettendo alla Cooperativa di affrontare al meglio gli effetti finanziari/economici che questa pandemia ha provato sull'economia generale.

Stiamo inoltre "dialogando con" Banca Intesa circa la possibilità di una eventuale rinegoziazione (durata / tasso d'interesse) dei mutui gravanti sugli immobili iscritti a Patrimonio di Rozzano – Via della Cooperazione 61/63 e 65 e Milano – Via Silla 124: siamo in attesa di un riscontro da parte dell'Istituto di credito.

I mutui ipotecari sono di seguito dettagliati, distinguendo quelli frazionati.

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31/12 /2021	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Scadenza
Bpm	04312522-fabbricati diversi	11.000.000	7.118.169	152.289	6.965.880	6.187.618	30-set-2054
Bpm	0530222-via Roma	4.000.000	1.410.197	43.091	1.367.107	1.168.783	31-dic-2040
Bpm	100-00603171-Corsico, via Montessori Maria	68.000	56.248	1.546	54.703	45.157	31-lug-2040
Intesa	00-0074911070- Milano, via Castellammare 14	3.600.000	229.789	145.810	83.979	-	31-dic-2046
Bpm	0308334-Milano, via Benedetto Cacciatori 12	5.000.000	3.670.742	154.282	3.516.460	3.123.630	30-set-2054
Bpm	4382214-Milano, via Caldera 111	6.000.000	5.720.525	116.477	5.604.048	4.978.216	30-set-2054
Bpm	4441921-Milano, p.le della Cooperazione	2.250.000	2.114.611	43.056	2.071.555	1.840.214	30-set-2054
Bpm	0530214-Milano, via Rasario	4.000.000	3.368.789	68.587	3.300.202	2.931.530	30-set-2054
Bpm	200/04116112-Corsico, via lotti	8.700.000	7.104.329	144.642	6.959.687	6.182.208	30-set-2054
Bpm	200/04116167 - via lotti, Corsico	1.800.000	1.469.634	29.921	1.439.713	1.278.886	30-set-2054
Bpm	0753/0006129598 - Milano, Via Silla 124 A/B	1.000.000	255.971	8.050	247.921	204.486	31-lug-2045
Intesa	00-61871512-Milano, via Silla	2.400.000	1.764.012	49.833	1.714.178	1.444.412	01-mar-2048
Intesa	08-61368363-Rozzano, via Cooperazione	2.801.000	1.558.004	99.160	1.458.843	899.527	30-giu-2034
	Totale mutui non frazionati	52.619.000	35.841.020	1.056.744	34.784.276	30.284.667	

Il mutuo gravante su via Castellamare è riferito ad immobili iscritti a rimanenza in fase di cessione. Pur avendo scadenza formale nel 2046 non vengono indicate rate di debito superiori ai 5 anni in quanto lo stesso verrà estinto anticipatamente in concomitanza con i rogiti degli alloggi ceduti, presumibilmente entro il prossimo anno.

I mutui frazionati sono relativi a finanziamenti concessi su interventi conclusi e attualmente in fase di assegnazione in proprietà. Con la progressiva alienazione delle unità immobiliari tali mutui saranno estinti oppure volturati al socio assegnatario.

Banca	Mutuo e intervento ipotecato	Capitale originario	Capitale 31/12 /2021	Debito < 12 mesi	Debito > 12 mesi	Di cui oltre 5 anni	Scadenza
Bpm	Mutuo Rozzano (4 alloggi)	820.000	672.076	21.552	650.524	137.322	29-feb-2044
Bpm	Mutuo Rozzano integrazione (2 alloggi)	525.000	311.450	9.988	301.462	-	29-feb-2044
Unipol	Mutuo Conca Fallata (1 alloggio)	386.000	115.348	4.675	110.673	-	31-mag-2041
Bpm	Mutuo Bareggio - via Piave (6 alloggi)	1.286.000	895.333	27.311	868.022	749.757	30-set-2044
Bpm	Mutuo Buccinasco - lotto E (2 alloggi)	205.000	167.084	5.450	161.634	-	31-gen-2044
Bper	Mutuo Rozzano Casacoop (1 alloggio)	679.711	115.552	3.746	111.806	94.974	30-set-2041
Bpm	Mutuo Assago (7 box)	328.000	117.527	3.171	114.356	100.648	31-dic-2046
Bpm	Mutuo via Fratelli Zoia (1 alloggio)	160.000	134.321	134.321	-	-	28-feb-2041
Bper	Mutuo Trezzano TR5 (3 alloggi)	590.000	199.881	19.079	180.802	-	a rogito
	Totale mutui frazionati	4.979.711	2.728.572	229.293	2.499.279	1.082.701	

Debiti verso altri finanziatori

Il valore residuo del finanziamento acceso presso il Consorzio Finanziario per lo Sviluppo (CCFS), pari a Euro 391.472, comprensivo di interessi, è iscritto tra i debiti entro l'esercizio.

Il debito verso altri finanziatori oltre l'esercizio successivo è costituito da un finanziamento regionale rivalutato ogni esercizio in base all'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati (FOI): a dicembre l'indice presenta una crescita pari a 3,8, con conseguente rilevazione di oneri finanziari per Euro 61.745. Il finanziamento sarà rimborsato a partire dal 2035.

Acconti

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; in particolare accoglie i versamenti effettuati dai soci assegnatari in proprietà di alloggi in attesa di rogito.

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Anticipazioni da clienti	37.693	38.571	- 878
Caparre su assegnazione alloggi	328.200	417.400	- 89.200
Bareggio: c/costruzione	167.552	122.151	45.401
Assago Bazzano inferiore: c/costruzione	61.273	20.000	41.273
Conca Fallata c/costruzione	102.741	184.558	- 81.817
Rozzano-Casacoop: c/costruzione	20.048	19.567	481
Buccinasco: c/costruzione lotto E	101.703	101.367	336
Rozzano: c/costruzione	246.321	246.321	-
Zoia: c/costruzione	68.404	68.404	-
R13: c/costruzione	71.819	62.588	9.231
Patrimonio immobiliare: c/costruzione	11.593	133.093	- 121.500
ACCONTI	1.217.347	1.414.020	196.673

Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto si tratta di debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi.

Ammontano a Euro 968.802 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 115.320. Per Euro 309.179 riguardano fatture ancora da ricevere su prestazioni di servizi e acquisti di competenza dell'esercizio 2021.

Come per i clienti, anche i fornitori sono frazionati in molteplici nominativi: il saldo di maggior rilievo riguarda la fornitura del riscaldamento negli stabili in proprietà indivisa.

Come riportato nella Nota Integrativa dello scorso esercizio si segnala che è tuttora in attesa di definizione la pratica di storno di un debito di oltre Euro 100.000 verso Telecom per fatture ricevute fino al 2019 su contratti disdettati in anni precedenti: tale debito era stato più volte contestato alla società telefonica, ed in assenza di riscontro si era intrapresa un'azione legale.

I debiti verso imprese controllate ammontano a Euro 32.200 e si riferiscono a importi da regolare in relazione al contratto di servizi a favore dei soci stipulato con Cultura e Servizi srl.

Debiti tributari

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Sono così costituiti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ritenute su interessi di depositi sociali	53.001	55.941	- 2.940
Ritenute su stipendi e compensi collaboratori	22.245	28.081	- 5.836
Debiti per IRAP	24.309	37.723	- 13.414
Debiti per IRES	138.879	313.694	- 174.815
Debiti per imposte comunali	850.872	727.045	123.827
Altre imposte e tasse	2.343	2.479	- 136
DEBITI TRIBUTARI	1.091.649	1.164.963	73.314

Il debito per imposte comunali relative a IMU e TASI ammonta a Euro 850.872: a seguito di una sostanziale differenza tra gli immobili a sistema della Cooperativa e quelli risultanti al Comune di Milano, per gli anni 2017 e 2018 è stata inoltrata "istanza di autotutela". In attesa di un formale riscontro da parte degli uffici preposti, nel corso del 2021 è stato comunque programmato un piano di rientro del debito.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza

Ammontano a Euro 52.162 e sono costituiti principalmente da Debiti verso INPS determinato sulle retribuzioni di dicembre ed INAIL per conguaglio contributo 2021.

Altri debiti

Ammontano a Euro 2.386.653: per Euro 1.210.612 hanno scadenza superiore ai 12 mesi.

I debiti verso altri entro i 12 mesi sono pari a Euro 1.176.041 e sono frazionati tra numerosi soggetti. I valori più significativi, oltre a quanto riportato nel periodo precedente, riguardano:

- Debiti verso soci per eccedenze su Prestito sociale: Euro 261.555. a seguito della fusione e della liquidazione degli interessi al 31/12/2021, alcuni soci presentano libretti di Risparmio sociale per valori eccedenti il limite "ad personam": tali maggiori importi sono infruttiferi e sono stati riclassificati tra i debiti diversi in attesa del loro rimborso.
- Debito verso dipendenti: Euro 124.128 per ratei ferie, permessi e quota di 14ma mensilità maturati al 31/12/2021.
- Debiti verso condomini: 216.466 per spese condominiali su alloggi di proprietà della Cooperativa per spese condominiali di competenza dell'esercizio 2021.

I debiti verso altri con scadenza superiore ai 12 mesi riguardano i depositi cauzionali versati dai soci assegnatari in godimento e dai locatari terzi per l'affitto delle unità immobiliari in proprietà indivisa.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	17.793.836	17.793.836
Debiti verso banche	40.216.721	40.216.721
Debiti verso altri finanziatori	2.078.081	2.078.081
Acconti	1.217.347	1.217.347
Debiti verso fornitori	968.802	968.802
Debiti verso imprese controllate	32.200	32.200
Debiti tributari	1.091.649	1.091.649
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	52.162	52.162
Altri debiti	2.386.653	2.386.653
Debiti	65.837.451	65.837.451

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Mutui frazionati

Banca	Mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12 /2021	Ipotecche	Scadenza
Bpm	Mutuo Rozzano (4 alloggi)	672.076	1.640.000	29-feb-2044
Bpm	Mutuo Rozzano integrazione (3 alloggi)	311.450	1.050.000	29-feb-2044
Unipol	Mutuo Conca Fallata (2 alloggi)	115.348	772.000	31-mag-2041
Bpm	Mutuo Bareggio - via Piave (7 alloggi)	895.333	2.572.000	30-set-2044
Bpm	Mutuo Buccinasco - lotto E (2 alloggi)	167.084	410.000	31-gen-2044
Bper	Mutuo Rozzano Casacoop (1 alloggio)	115.552	1.359.422	30-set-2041
Bpm	Mutuo Assago (17 box)	117.527	656.000	31-dic-2046
Bpm	Mutuo via Fratelli Zoia (1 alloggio)	134.321	320.000	28-feb-2041
Bper	Mutuo Trezzano TR5 (2 alloggi)	199.881	1.180.000	a rogito
	Totale mutui frazionati	2.728.572	9.959.422	

Mutui non frazionati

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12 /2021	Ipotecche	Scadenza
Bpm	04312522-fabbricati diversi	7.118.169	33.000.000	30-set-2054

Banca	Numero mutuo e intervento ipotecato	Capitale 31/12 /2021	Ipotecche	Scadenza
Bpm	0530222-via Roma	1.410.197	8.000.000	31-dic-2040
Bpm	100-00603171-Corsico, via Montessori Maria	56.248	136.000	31-lug-2040
Intesa	00-0074911070- Milano, via Castellammare 14	229.789	7.200.000	31-dic-2046
Bpm	0308334-Milano, via Benedetto Cacciatori 12	3.670.742	15.000.000	30-set-2054
Bpm	4382214-Milano, via Caldera 111	5.720.525	12.000.000	30-set-2054
Bpm	4441921-Milano, p.le della Cooperazione	2.114.611	4.500.000	30-set-2054
Bpm	0530214-Milano, via Rasario	3.368.789	8.000.000	30-set-2054
Bpm	200/04116112-Corsico, via lotti	7.104.329	17.400.000	30-set-2054
Bpm	200/04116167 - via lotti, Corsico	1.469.634	3.600.000	30-set-2054
Bpm	0753/0006129598 - Milano, Via Silla 124 A/B	255.971	2.000.000	31-lug-2045
Intesa	00-61871512-Milano, via Silla	1.764.012	4.800.000	01-mar-2048
Intesa	08-61368363-Rozzano, via Cooperazione	1.558.004	5.349.779	30-giu-2034
	Totale mutui non frazionati	5.841.020	120.985.779	

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	17.793.836	17.793.836
Debiti verso banche	38.569.593	38.569.593	1.647.128	40.216.721
Debiti verso altri finanziatori	-	-	2.078.081	2.078.081
Acconti	-	-	1.217.347	1.217.347
Debiti verso fornitori	-	-	968.802	968.802
Debiti verso imprese controllate	-	-	32.200	32.200
Debiti tributari	-	-	1.091.649	1.091.649
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	52.162	52.162
Altri debiti	-	-	2.386.653	2.386.653
Totale debiti	38.569.593	38.569.593	27.267.858	65.837.451

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.999.897	4.151.783	(151.886)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	4.151.783	(151.886)	3.999.897
Totale ratei e risconti passivi	4.151.783	(151.886)	3.999.897

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

Descrizione	Importo
Contributo regionale - via Cooperazione 61-63-65	1.024.145

Descrizione	Importo
Contributo regionale - Milano, via F.lli Zoia	412.123
Contributo comunale - Corsico, via Iotti	1.793.118
Contributo regionale - Milano, via Silla	369.908
Contributo regionale - Milano, via F.lli Zoia - Il pratica 18322	400.603
	3.999.897

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. I seguenti risconti presentano durata superiore a cinque anni.

	Saldo 31/12/2021	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni
Contributo regionale: Rozzano-via Cooperazione 61-63-65	1.024.145	16.317	1.007.828	942.517
Contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia	412.123	5.284	406.839	385.705
Contributo Comune Corsico-via Iotti	1.793.118	98.196	1.694.922	1.301.840
Contributo regionale: Milano-via Silla	369.908	19.985	349.923	269.930
Contributo regionale: Milano-via F.lli Zoia Il-pratica 18322	400.603	12.131	388.472	339.913
	3.999.897	151.913	3.847.984	3.239.905

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.590.520	5.789.866	(199.346)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.526.872	6.240.979	285.893
Variazioni rimanenze prodotti	(1.776.906)	(1.188.951)	(587.955)
Altri ricavi e proventi	840.554	737.838	102.716
Totale	5.590.520	5.789.866	(199.346)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Vendite e prestazioni a terzi	121.326	163.642	(42.316)
Vendite e prestazioni a soci	6.405.546	6.077.337	328.209
Totale	6.526.872	6.240.979	285.893

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Vendite prodotti	1.669.195
Fitti attivi	3.459.927
Altre	1.397.750
Totale	6.526.872

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.526.872
Totale	6.526.872

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 72.394. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
3.998.566	4.131.624	(133.058)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	30.963	43.070	(12.107)
Servizi	2.152.719	1.974.677	178.042
Godimento di beni di terzi	17.780	36.563	(18.783)
Salari e stipendi	544.919	563.431	(18.512)
Oneri sociali	190.188	192.550	(2.362)
Trattamento di fine rapporto	51.620	45.076	6.544
Altri costi del personale	3.378	187.474	(184.096)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	90.257	88.073	2.184
Ammortamento immobilizzazioni materiali	340.762	331.133	9.629
Svalutazioni crediti attivo circolante	39.188	119.253	(80.065)
Oneri diversi di gestione	536.792	550.324	(13.532)
Totale	3.998.566	4.131.624	(133.058)

Costi per servizi

	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020	Variazione
Gestione calore	277.796	243.912	33.884
Pulizie	188.608	187.411	1.197
Assicurazioni	154.973	148.849	6.124
Consulenze tecniche	135.679	93.086	42.593
Manutenzione immobili	150.785	116.617	34.168
Acqua calda	117.027	165.004	- 47.977
Manutenzioni diverse	65.557	67.863	- 2.306
Spese condominiali	461.585	407.170	54.415
Energia elettrica	93.155	77.030	16.125
Legali e notarili	45.065	89.614	- 44.549
Ripristino alloggi	30.440	6.280	24.160
Varie	35.231	30.961	4.270
Manutenzione centrali termiche	88.579	39.415	49.164
Telefoniche	42.981	43.462	- 481
Gestione ascensore	46.246	49.448	- 3.202
Manutenzione giardini	34.028	32.071	1.957
Consulenze fiscali e amministrative	53.968	46.077	7.891
Pubblicitarie e commerciali	11.396	8.820	2.576
Compenso amministratori	3.818	3.370	448
Compenso sindaci	38.400	38.400	-
Buoni pasto	21.014	20.355	659
Spese bancarie	16.885	22.167	- 5.282
Polizze fideiussorie	4.397	7.785	- 3.388
Postali e valori bollati	6.447	9.510	- 3.063
Certificazione bilancio	28.659	20.000	8.659

	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020	Variazione
	2.152.719	1.974.677	178.042

Costi per il personale

Con decorrenza 01/01/2021 si è concluso il rapporto di lavoro con la figura dirigenziale della Cooperativa, permettendo un risparmio sul costo del personale.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Un miglior monitoraggio delle morosità ha permesso una stabilizzazione delle posizioni creditorie di critica recuperabilità: tuttavia, la crisi sanitaria e l'incertezza sulla ripresa economica continua a ripercuotersi sulle disponibilità dei soci, in particolare dei locatari di spazi commerciali. Si è quindi ritenuto prudente operare un ulteriore accantonamento a fondo svalutazione crediti per Euro 39.188.

Oneri diversi di gestione

	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020	Variazione
IMU	256.464	253.077	3.387
Minusvalenze patrimoniali	98.551	67.069	31.482
Sanzioni, penali e multe	26.359	26.244	115
Contributi associativi	16.000	13.000	3.000
TARI	18.371	18.371	-
Piccole spese	3.858	7.282	- 3.424
Imposta di registro	11.423	7.219	4.204
Imposta di bollo	1.473	3.039	- 1.566
Imposta pubblicitaria	242	227	15
Cosap	6.305	1.403	4.902
Imposte e tasse varie	1.570	641	929
Omaggi e contributi	2.599	3.568	- 969
Concessioni governative	33	-	33
CCIAA	828	1.040	- 212
Sopravvenienze passive	92.582	66.034	26.548
Altri oneri	134	82.110	- 81.976
	536.792	550.324	- 13.532

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 92.582. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(1.242.809)	(1.224.462)	(18.347)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	38.900	50.610	(11.710)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.281.709)	(1.275.072)	(6.637)
Totale	(1.242.809)	(1.224.462)	(18.347)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	985.183
Altri	296.526
Totale	1.281.709

Descrizione	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari		16.629	16.629
Interessi fornitori			
Interessi medio credito		966.114	966.114
Sconti o oneri finanziari		2.440	2.440
Interessi su finanziamenti	234.782	61.745	296.527
Arrotondamento		(1)	(1)
Totale	234.782	1.046.927	1.281.709

Altri proventi finanziari

Descrizione	Cooperative e consorzi	Soci	Altre	Totale
Interessi bancari e postali			16	16
Interessi su crediti commerciali	206	22.555		22.761
Altri proventi		15.506	617	16.123
Totale	206	38.061	633	38.900

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(2.427)		(2.427)

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni	2.427		2.427
Totale	2.427		2.427

A seguito di comunicazione da parte di Coopservizi srl le quote di partecipazione risultavano azzerate per copertura di perdite di esercizi pregressi: si è provveduto ad azzerare il valore contabile della partecipazione rilevando una svalutazione pari a Euro 2.427.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo
Conguagli spese condominiali anni pregressi	11.190
Chiusura debiti verso Fornitori non dovuti	36.929
Sopravvenienze attive diverse	24.275
Totale	72.394

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
Debiti verso enti pubblici esercizi precedenti	20.391
Spese condominiali esercizi precedenti	59.299
Conguagli soci a credito 2020	5.209
Altre sopravvenienze passive	7.683
Totale	92.582

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
163.039	328.542	(165.503)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	163.039	108.325	54.714
IRES	138.730	93.327	45.403
IRAP	24.309	14.998	9.311
Imposte relative a esercizi precedenti		220.217	(220.217)
Totale	163.039	328.542	(165.503)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Risultato ante imposte	346.718		
IRAP dell'esercizio	- 24.309		
Nuovo utile civilistico		322.409	
Reddito esente		193.445	
Risultato civilistico soggetto a tassazione			28.964
Variazioni in aumento			
Canoni di godimento / costi alloggi	4.945.819		
Ammortamenti indeducibili	314.718		
Costi automezzi indeducibili	1.270		
Spese telefoniche indeducibili	8.625		
Accantonamenti a fondi / svalutazioni	41.615		
Attività sociale	29.032		
Oneri straordinari indeducibili	106.597		
IMU	256.464		
Interessi passivi indeducibili	378.777		
IRAP	24.309		
Altre variazioni in aumento	3.597		
Svalutazioni rimanenze non realizzate	4.800		
Plusvalenza fiscale 2020 (rata 2/5)	193.994		
Annullamento minusvalenza civilistica (immobili)	98.550		
Plusvalenza fiscale (cessioni immobili)	647.769		
Variazione per destinazione riserva	9.672		
Totale variazioni in aumento		7.055.936	
Variazioni in diminuzione			
Canoni di godimento / rimborso spese alloggi	4.632.733		
Rendita catastale proprietà indivisa	367.410		
Contributi in conto capitale	151.886		
Utilizzo fondi	35.588		
IMU sede deducibili 60%	2.936		
Contributi / agevolazioni COVID	222.250		
Interessi deducibili ex art.96	293.279		
Svalutazioni rimanenze es. precedenti realizzate	692.811		
Annullamento plusvalenza civilistica (immobili)	197.285		
Totale variazioni in diminuzione		6.596.178	
Totale variazioni ai fini IRES			459.758
IMPONIBILE FISCALE			588.722
IRES lorda (24%)		141.293	
Detrazione imposte		4.885	
IRES NETTA DELL'ESERCIZIO			136.408

Determinazione dell'imponibile IRAP

Imponibile non istituzionale	271.029	
Imponibile istituzionale	514.739	
TOTALE		785.768
Deduzione Contributi	10.535	
Deduzione forfettaria	122.625	
Deduzione residuale	29.307	
TOTALE DEDUZIONI		162.467
Imponibile IRAP		623.301
IRAP (3,90%)		24.309

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

Fiscalità differita / anticipata

Per quanto riguarda l'iscrizione delle imposte anticipate, in conformità con quanto stabilito dall'art. 23 del D.L. 6 luglio 2011, n. 9819, si è ritenuto prudente non rilevare alcun importo in quanto allo stato attuale non vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi futuri, della produzione di un reddito imponibile. Allo stato risulta impossibile formulare previsioni afferenti ai futuri risultati reddituali, in considerazione delle numerose variabili esogene alla gestione e la cui manifestazione è possibile su archi temporali non definibili.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti		1	(1)
Quadri	3	2	1
Impiegati	6	6	
Operai	4	4	
Totale	13	13	

A dicembre 2020 era stato stipulato l'accordo transattivo per la rescissione del contratto di lavoro con il dirigente della Cooperativa: in forza dell'accordo il contratto è stato sciolto con decorrenza 01/01/2021.

A febbraio un'impiegata ha effettuato il passaggio di livello a quadro.

Sono state inoltre assunte 2 impiegate a tempo determinato con durata di 6 mesi:

- Contratto da marzo 2021 a settembre 2021, non rinnovato;
- Contratto da ottobre 2021 ad aprile 2022, in corso.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello dei Dipendenti di Imprese della Distribuzione Cooperativa. Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è di seguito rappresentato.

	Numero medio
Quadri	2.92
Impiegati	5.83
Operai	4
Totale Dipendenti	12.75

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	3.818	38.400

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	27.723
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	27.723

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Valore unitario	nr quote iniziali	Capitale 2020	recessi / esclusi	sottoscrizioni	fusione Zona 18	nr quote finali	Capitale 2021
5,16	65	335,40	6			59	304,44
15,49	1383	21.422,67	58	3		1328	20.570,72
20,65	1	20,65				1	20,65
25,82	1173	30.286,86	35		16	1154	29.796,28
30,00	0	-			7	7	210,00
41,31	1	41,31				1	41,31
51,60	1	51,60				1	51,60
51,64	2	103,28				2	103,28
258,20	190	49.058,00	8			182	46.992,40
258,22	250	64.555,00	8			242	62.489,24
260,00	1984	515.840,00	90	84		1978	514.280,00
284,02	1	284,02				1	284,02
516,42	1	516,42				1	516,42
	5052	682.515,21	205	87	23	4957	675.660,36

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.).

La Cooperativa non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La Cooperativa presenta strumenti finanziari derivati passivi di copertura dei tassi di interesse su mutui ipotecari frazionati su unità abitative in corso di assegnazione in proprietà. Il derivato di copertura è rilevato a Bilancio come valore attuale desumibile dalla differenza tra il tasso di interesse contrattuale e tasso di interesse minimo garantito alla Banca dall'opzione "floor" sull'aliquota.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

La Cooperativa presenta mutui e anticipazioni garantiti da ipoteche come già riportato nel relativo paragrafo dei debiti verso banche a cui si rimanda.

La seguente tabella riporta le fideiussioni e le obbligazioni in essere al 31/12/2021, con le variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020	Annotazioni
1.534.105	1.927.056	per coobbligazione rilasciata a favore della "UGF Assicurazioni S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "Progetto Corsico S.r.l.", per la garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della realizzazione dell'intervento "Area Burgo", in Corsico;
33.546	33.546	per fidejussioni rilasciate dalla Banca Popolare di Milano S.c.r.l." a favore dei soci assegnatari a garanzia dei pagamenti effettuati, ai sensi della Legge 210/2004 (INTONDI L.);
99.337	99.337	per fidejussione (nr. 96/54920905) rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Rozzano per il corretto ed esatto adempimento delle obbligazioni previste dalla concessione edilizia per oneri di urbanizzazione secondarie, contributo per teleriscaldamento e contributi aggiuntivi (PARCO delle ROGGE);
53.202	53.202	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "Assicuratrice Edile S.p.a." a favore del C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'edilizia Popolare per il pagamento del conguaglio del corrispettivo per il terreno nel Comune di Zibido San Giacomo, lotto SZ17 bis variante 34;
6.000	6.000	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UGF Assicurazioni S.p.a." a favore del Comune di Milano a garanzia dell'esecuzione dell'allacciamento alla fognatura comunale per l'immobile di via Fratelli Zoia 89.
50.000	50.000	per polizza fidejussoria rilasciata da "S2C Spa" a garanzia erogazione contributo SACC - Regione Lombardia - nr. 10 alloggio intervento Milano - Via Silla (Nuova Costruzione). Obblighi assunti dalla Convenzione Regione Lombardia art. 6 punto 2 all. 2.
-	408.943	per polizza fidejussoria rilasciata dalla "UnipolSai Assicurazioni" a favore del Comune di Rozzano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come addendum alla Convenzione Urbanistica P.I.I. N.6 PARCO delle ROGGE, al 50% con la Cooperativa Edificatrice Lavoratori.
179.332	179.332	per polizza fidejussoria rilasciata a garanzia dell'attuazione complessiva degli interventi previsti dal P.I.I. - Comune di Milano: Via F.lli Zoia (Edificio C)
765.000	765.000	per coobbligazione COSVIN rilasciata a favore della "ALLIANZ S.p.a." per rilascio della fidejussione a favore di "COMUNE DI ROZZANO", per rilascio fidejussione a garanzia degli obblighi assunti con atto di modifica parziale della Convenzione Urbanistica (P.I.I. intervento relativo all'area di Rozzano comparto Via Pavese) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scompuo relative al lotto funzionale nr. 1 maggiorato del 10%
2.720.522	3.522.416	

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni, in quanto non concluse a condizioni di mercato.

Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Credito commerciale verso QLS srl	30.165	Servizi commerciali
Debito commerciale verso Cultura e Servizi srl	32.200	Servizi a soci

La Cooperativa ha sottoscritto un contratto con la controllata Cultura & Servizi srl con oggetto la prestazione di servizi culturali e ricreativi ai soci per un compenso annuo di Euro 40.000. Anche per il 2021 si è assistita ad una ridotta attività a seguito delle limitazioni imposte dalla pandemia Covid-19: per cui il compenso è stato confermato Euro 20.000 come per il precedente esercizio

La Cooperativa fornisce servizi gestionali alla collegata QLS srl per un ricavo netto di Euro 57.965.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

I primi mesi dell'anno 2022 sono ancora stati caratterizzati dall'emergenza sanitaria Covid-19, seppur con un minor impatto rispetto allo scorso esercizio.

Un evento di portata mondiale che potrebbe incidere sulla stabilità economica è sicuramente l'attuale conflitto in corso nell'Est Europa.

A seguito dei recenti avvenimenti si sono verificati infatti imprevedibili rialzi dei prezzi soprattutto per quanto riguarda le materie prime come gas, petrolio, elettricità. A cascata, tutti i prodotti di prima necessità ma anche materiali industriali o manifatturieri hanno seguito questa tendenza all'impennata del prezzo finale. L'effetto immediato è stato un deciso aumento dell'inflazione, cosa che non accadeva ormai da circa 20 anni. Le famiglie del ceto medio si sono immediatamente trovate in difficoltà, facendo fatica a fronteggiare le situazioni creatisi. Si presenta dunque uno scenario che necessita politiche strutturali di assestamento del mercato in senso lato.

Il rialzo delle tariffe energetiche non dovrebbe comportare impatti economici significativi sui risultati della Cooperativa in quanto i costi sono per lo più riaddebitati ai soci assegnatari in godimento. Di riflesso potrebbe però incidere ulteriormente sulla situazione delle morosità.

Nel settore casa, assistiamo ad un contrasto assolutamente difficile da governare: le politiche messe in campo per il rilancio del settore edilizio (come il superbonus 110%) vanno a scontrarsi con successive modifiche di legge alle stesse politiche e ad un'impennata fuori controllo dei prezzi dei materiali. Il risultato è un graduale ritiro di molte ESCo (Energy Service Company, imprese in grado di fornire servizi tecnici, commerciali e finanziari per la ristrutturazione in senso di efficientamento energetico di un edificio) dalla disponibilità di partecipare ad importanti interventi di ristrutturazione. Nello specifico caso della Cooperativa è stato avviato un intervento legato al superbonus 110%, in via Cacciatori, e il Consiglio di Amministrazione è impegnato costantemente nel ricercare e valutare possibili soluzioni per nuove opere di efficientamento, con l'impegno di individuare aziende serie e qualificate che possano garantire senza alcun dubbio la fine della ristrutturazione e tutte le tutele di legge.

Si è inoltre in attesa, presumibilmente nel corso del 2022, della pronuncia del T.A.R. della Lombardia su una causa in corso con il Comune di Milano per il mancato riconoscimento di diritti volumetrici su un'area di nostra proprietà.

Nell'ottica di essere più efficienti, presenti nell'ambito delle politiche abitative e solidi nei confronti delle istituzioni, nei primi mesi del 2022 abbiamo fondato insieme alle cooperative Delta Ecopolis, Corridoni e Lavoratori di Settimo Milanese, un consorzio denominato L.U.M. (Libera Unione Mutualistica). Lo scopo di questo consorzio, come evidenziato poco fa, è quello di riuscire ad avere ancora un peso specifico importante come cooperative di abitanti nel settore immobiliare visto anche il grande peso specifico acquisito negli ultimi anni dai Fondi Immobiliari e dalle SGR (Società di Gestione del Risparmio).

Informazioni relative alle cooperative

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa attesta che i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico sono coerenti con quelli adottati negli anni precedenti e sono conformi con il carattere cooperativo della società, la cui attività è svolta quasi esclusivamente a favore dei Soci per soddisfare i bisogni che gli stessi esprimono, il che ha consentito l'iscrizione all'albo delle cooperative a mutualità prevalente, come documentato nella nota integrativa ai sensi dell'art. 2513 c.c..

Sono state osservate rigorosamente le norme in materia di società cooperative e sono state regolarmente versate le somme dovute ai Fondi mutualistici di cui all'articolo 11 della legge 59/1992, gli utili realizzati nel tempo sono stati destinanti totalmente, salvo le somme versate ai predetti fondi, alle riserve indivisibili.

Lo statuto sociale, adeguato alle norme della riforma introdotte con i decreti legislativi n. 5 e 6 del 17 gennaio 2003, prevede i requisiti mutualistici di cui all'articolo 2514 c.c..

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

La mutualità prevalente viene evidenziata nel seguente prospetto, confrontata con il dato dell'esercizio 2020, ai sensi dell'articolo 2513 del codice civile:

Descrizione costi	Valore	Di cui da / verso soci	%
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi 2021	6.526.872	6.405.546	98,14
Ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi 2020	6.240.979	6.077.337	97,38

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che la Cooperativa ha ricevuto i seguenti contributi da Enti Pubblici o Enti assimilabili:

Data ricezione	Partita	Importo ricevuto	Dati Ente	
25/03/21	CONTRIBUTO IMPRESE (Bando SAFE WORKING)	1.747,53	Camera di commercio Milano Monza Brianza Lodi	P. IVA 09920840965
28/12/21	CONTRIBUTO Decreto Sostegni e Sostegni bis	222.250,00	Agenzia delle Entrate	
	Contributo x scambio sul posto [energia elettrica]	9.785,65	Gestore dei Servizi Energetici S.p.A.	P. IVA 05754381001
22/01/21	contributo convenzione I08E12048207 - incassato	1.413,62		
22/01/21	contributo convenzione I08E12048207 - compensato	43,46		
28/01/21	contributo convenzione I08E12048207 - incassato	927,75		
21/03/21	contributo convenzione I08E12048207	1.486,28		
21/05/21	contributo convenzione I08E12048207 - incassato	1.339,23		
21/05/21	contributo convenzione I08E12048207 - compensato	76,25		
23/06/21	Gestore dei Servizi Energetici Spa (convenzione n. SSP00089152)	132,67		
23/06/21	Gestore dei Servizi Energetici Spa (convenzione n. SSP00557655)	- 106,93		
23/06/21	Gestore dei Servizi Energetici Spa (convenzione n. SSP00089152)	180,18		
21/07/21	Convenzione I08E12048207	1.415,48		
21/09/21	Convenzione I08E12048207	1.441,02		
22/11/21	Convenzione I08E12048207	1.436,64		

Nell'ambito dei Bandi a sostegno degli affitti la Fondazione Welfare Ambrosiano ha erogato contributi a copertura dei canoni di soci assegnatari in godimento per complessivi Euro 27.662, e il Comune di Corsico contributi per complessivi Euro 3.000.

I contributi in conto capitale iscritti a conto economico per Euro 151.886 sono relativi a quote di Contributi pubblici deliberati ed erogati in esercizi precedenti e riscontati sulla base del periodo di concessione

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Come ricordato nel paragrafo relativo al Patrimonio Netto la Cooperativa aveva provveduto a coprire perdite di esercizi precedenti tramite utilizzo di riserve di rivalutazione immobili, per complessivi Euro 6.125.489. Trattandosi di Riserve non disponibili le stesse dovranno essere ricostituite: tale ricostituzione avverrà attraverso l'accantonamento di utili netti futuri e/o in conseguenza della cessione di immobili rivalutati, in tale ultimo caso nel limite della rivalutazione iscritta a patrimonio.

In base a questa premessa si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	183.679
Destinazione:		
a fondo mutualistico 3% art. 11 L.59/92	Euro	5.510
a parziale ricostituzione riserva di rivalutazione DL 185/2008	Euro	178.169

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Federico Ugliano

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto UGLIANO FEDERICO ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, __/__/2022