

COOP. EDIFICATRICE LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA 2 GIUGNO, 2 PESCHIERA BORROMEO MI
Codice Fiscale	80044610154
Numero Rea	MI 427136
P.I.	05923640154
Capitale Sociale Euro	21392.2 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A109072

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	6.924.803	7.265.787
III - Immobilizzazioni finanziarie	50.327	50.327
Totale immobilizzazioni (B)	6.975.130	7.316.114
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	4.009.776	4.234.776
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	88.296	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	245.667	153.235
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.620	3.620
Totale crediti	249.287	156.855
IV - Disponibilità liquide	483.285	474.781
Totale attivo circolante (C)	4.830.644	4.866.412
D) Ratei e risconti	7.421	11.259
Totale attivo	11.813.195	12.193.785
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	21.392	21.267
III - Riserve di rivalutazione	1.815.634	1.815.634
IV - Riserva legale	7.080.497	7.417.374
VI - Altre riserve	153.447	153.445
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(283.413)	(336.877)
Totale patrimonio netto	8.787.557	9.070.843
B) Fondi per rischi e oneri	100.000	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	21.243	66.082
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	594.889	659.602
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.283.799	2.384.979
Totale debiti	2.878.688	3.044.581
E) Ratei e risconti	25.707	12.279
Totale passivo	11.813.195	12.193.785

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	644.621	426.569
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(225.000)	(59.452)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(225.000)	(59.452)
5) altri ricavi e proventi		
altri	26.192	23.624
Totale altri ricavi e proventi	26.192	23.624
Totale valore della produzione	445.813	390.741
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	574	125
7) per servizi	241.838	228.498
8) per godimento di beni di terzi	1.408	2.687
9) per il personale		
a) salari e stipendi	65.992	63.354
b) oneri sociali	13.706	17.078
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	9.140	7.153
c) trattamento di fine rapporto	9.140	7.153
Totale costi per il personale	88.838	87.585
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	110.864	227.767
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	110.864	117.767
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	110.000
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.000	4.250
Totale ammortamenti e svalutazioni	120.864	232.017
12) accantonamenti per rischi	100.000	-
14) oneri diversi di gestione	90.592	94.103
Totale costi della produzione	644.114	645.015
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(198.301)	(254.274)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	64	133
Totale proventi diversi dai precedenti	64	133
Totale altri proventi finanziari	64	133
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	80.220	77.616
Totale interessi e altri oneri finanziari	80.220	77.616
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(80.156)	(77.483)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(278.457)	(331.757)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	4.956	5.120
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.956	5.120
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(283.413)	(336.877)

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

Nota integrativa, parte iniziale

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

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia una perdita di esercizio di euro 283.413,00.

L'anno 2022 inizia con il costante impegno del Consiglio di Amministrazione e della struttura nella definizione del progetto e dell'impianto dell'intervento 'Parco delle Rogge' da realizzarsi in collaborazione con gli altri soggetti, progettista e costruttore, valutando diverse soluzioni. Proseguono inoltre le definizioni con l'Amministrazione Comunale di Rozzano per modifiche alla Convenzione sia in riferimento alle opere di urbanizzazione sia all'ulteriore proroga del termine di scadenza della Convenzione all'ottobre 2023. Quest'ultima proroga permette alla Cooperativa di proseguire con rinnovato vigore l'iter di progettazione architettonica ed impiantistica individuando definitivamente i collaboratori dell'intervento e predisponendo un piano finanziario che prevede un risultato economico tale da coprire le rimanenze ed offrire ai nostri futuri soci assegnatari abitazioni qualitativamente adatte alle nuove esigenze di sostenibilità. In cantiere proseguono intanto le opere di urbanizzazione con altro operatore.

La struttura, oltre all'attività di locazione e manutenzione del parco immobiliare, si è impegnata a perseguire le decisioni del CdA per l'alienazione straordinaria di alcune unità immobiliari, individuando e completando la vendita di n.3 unità, ed iniziando una trattativa relativa all'immobile sito in Segrate ed alle pratiche amministrative/comunali necessarie per procedere alla vendita.

Costante è il monitoraggio dei costi generali di gestione rilevando aumenti importanti nei prezzi delle utenze e negli oneri finanziari, questi ultimi verso la fine dell'anno. In corso d'anno si prendono provvedimenti per un miglior utilizzo di attrezzature e impianti degli uffici della sede, informando e raccomandando anche i Soci affittuari ad una corretta gestione volta al risparmio sia energetico sia finanziario. Si provvede inoltre ad eliminare alcuni costi di struttura già dall'esercizio 2022 ed a ridimensionare i costi del personale dipendente dall'esercizio 2023. Ne deriva che durante l'anno 2022 si è proceduto ad un aggiornamento ancora più puntuale delle proiezioni triennali dei movimenti di cassa al fine di monitorare l'andamento dei flussi in entrata ed uscita.

Per quanto riguarda le partecipazioni, non si rilevano movimenti nell'anno 2022.

In ordine agli accantonamenti per altri rischi e oneri, nel 2022 si è ritenuto di operare precauzionalmente un accantonamento per una pratica in corso con uno progettista.

Nell'anno 2022 interviene un avvicendamento sia del Collegio Sindacale, sia delle cariche sociali, senza peraltro modificare la composizione del Consiglio di Amministrazione. Infatti, Sergio Bombelli, dopo oltre 40 anni di ammirevole dedizione nell'attività del Consiglio di Amministrazione, di cui buona parte in qualità di Presidente, lascia il passo della presidenza a Barbara Bianco

In generale, è stato continuo il monitoraggio dei provvedimenti normativi emanati dal Governo e delle ordinanze emesse dagli Enti Pubblici locali, provvedendo a tenere informati per via telematica i collaboratori e i soci circa i comportamenti da adottare, le prassi da seguire ed i dispositivi di prevenzione da utilizzare.

Il 31/03/2022 termina lo stato di emergenza per la pandemia Covid 19 e gradualmente si riprendono le riunioni e gli incontri in presenza, osservando tutte le precauzioni necessarie e mantenendo le protezioni poste in essere.

Nel corso dell'anno 2022 si sono svolte n.1 Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio d'Esercizio 2021 in modalità di svolgimento ai sensi del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18. confermate nel cosiddetto "Decreto Milleproroghe" (d.l. 183

/2020), Legge 26 febbraio 2021, n. 21 e prorogate ai sensi del decreto-legge 228 30/12/21, convertito in Legge 25/2/22 n.152, senza quindi partecipazione dei soci e tramite il rappresentante designato. Si sono svolte n.10 riunioni del CdA in modalità video e/o in presenza sempre rispettando le regole di distanziamento, protezione e sanificazione degli ambienti.

Fatti di rilievo futuri

Per l'anno 2023 il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa punta sulla definizione della trattativa relativa all'intervento denominato 'Parco delle Rogge' entro la metà dell'esercizio. Si apre infatti, con la progettazione architettonica definitiva per inoltrarci nella progettazione impiantistica in corso di completamento, fino alla redazione del capitolato e dell'appalto che saranno dato fondamentale per la redazione dell'atto definitivo, in cui il contributo nell'intervento di ogni attore si tramuterà nella permuta di parte degli alloggi realizzati. Tale processo permetterà anche l'avvio della fase di commercializzazione in cui si prevede una percentuale di assegnazione nel primo anno pari al 25%. Nel mese di settembre è prevista la consegna del progetto per l'ottenimento del permesso di costruire e subito a seguire l'inizio lavori. Si prospetta inoltre, in collaborazione con l'Amministrazione comunale di Rozzano, di offrire ai nostri soci un maggior numero di alloggi in vendita a seguito di accordo e modifica della Convenzione. Alla luce di queste novità, non appena disponibili proiezioni attendibili concordate con gli altri due soggetti, si potrà predisporre un documento previsionale (piano industriale) che possa consentire proiezioni temporali, economiche e finanziarie. Il tutto con un arco temporale di analisi fino ad almeno il 31 dicembre 2025.

Sul fronte delle operazioni di dismissione di alcune unità del patrimonio immobiliare, si sta ultimando la trattativa relativa all'immobile di Segrate e le incombenze relative all'assegnazione di alcuni alloggi in Peschiera Borromeo, il tutto con una previsione temporale e finanziaria entro la metà dell'esercizio 2023.

Le azioni intraprese dalla Cooperativa permettono pertanto, con una previsione triennale, un significativo riequilibrio della situazione dei flussi di cassa.

La struttura è stata ridimensionata ed opera attualmente con n.2 dipendenti part-time e con un orario settimanale ridotto per favorire il risparmio energetico. Continuo è il monitoraggio di tutti i costi di struttura mantenendo alta l'attenzione sulle poste più significative per perseguire le previsioni e decisioni assunte dal CdA.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Correzione di errori rilevanti

La società non ha né rilevato né contabilizzato, nell'esercizio, errori commessi in esercizi precedenti e considerati rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Fabbricati	1,11% - 1,5% + 3%
Impianti e macchinari	20%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Altri beni	12% - 20% - 25% - 33%

Si è proceduto come da piani di ammortamento in corso.

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Descrizione	Importo
Legge n.2/2009	1.815.634

Nel 2019 si è portata a termine il recupero/ristrutturazione dell'immobile sito in Via Papa Giovanni a Peschiera Borromeo, ottenendo di fatto n.24 alloggi adibiti in locazione abitativa e n.1 unità adibita a salone polifunzionale.

Il valore originario dell'immobile è stato pertanto aumentato dei costi di produzione. Il totale cambiamento intervenuto, ha richiesto anche una nuova linea rispetto alla residua possibilità di utilizzazione del bene che oggi si può ritenere illimitata dal momento che gli interventi futuri di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria ne manterranno uno standard qualitativo aggiornato e prolungato nel tempo. Effettuati con cadenza ciclica, renderanno infinita la vita utile del cespite.

Quanto sopra ha indotto già nel 2019 a riesaminare il piano di ammortamento del bene, estrapolando il valore della parte di bene strumentale, ed a indicare di non procedere con l'ammortamento economico. Le opere di manutenzione ordinaria verranno iscritte annualmente a C.E. mentre le opere di manutenzione straordinaria verranno iscritte ad aumento del valore del cespite nel caso si riferiscano a spese che ne aumentino sempre la vita utile

Terreni e fabbricati

Totale rivalutazioni dei terreni e fabbricati esistenti a fine esercizio, a partire dall'origine, euro 1.815.634.

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali e precisando che ai fini dell'ammortamento il valore dei terreni va scorporato sulla base di stime - secondo il disposto dell'OIC 16 - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore dei fabbricati.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Dettaglio del valore delle partecipazioni in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	367
Partecipazione Imm.Coopservizi	1.549
Partecipazioni Finabita	1.254
Partecipazioni Immob. C.C.F.S.	46.422
F.do svalutazioni Partecipazioni	(0)

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati valutati al presumibile valore di realizzo, valore che coincide con il valore normale. Trovano collocazione tra i crediti immobilizzati i depositi cauzionali pagati

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende i costi diretti ed i costi indiretti sostenuti nel corso della produzione e necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Considerata la significatività del periodo di produzione, ai costi di produzione sono stati aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi; gli stessi sono comunque stati capitalizzati entro il limite del valore realizzabile del bene desumibile dall'andamento del mercato.

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Prodotti finiti

Il costo delle rimanenze dei prodotti finiti e delle merci che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426, n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di beni rientranti nelle rimanenze iscritti nella voce C.1.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi o, in assenza di un tale obbligo, al momento in cui sono versati.

Rimanenze

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Intervento Rozzano - Parco delle Rogge	4.009.775	-	-	-	-	4.009.775	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale	4.009.775	-	-	-	-	4.009.775	-	-
<i>Prodotti finiti e merci</i>									
	Intervento Paullo - via Sacco E Vanzetti	225.000	-	-	-	-225.000	-	225.000-	100%-
	Totale	225.000	-	-	-	-225.000	-	225.000-	

I costi sostenuti nel 2022 per l'Intervento Parco delle Rogge sono stati spesi nell'esercizio.

Si è provveduto a stanziare l'importo precauzionale di € 100.000,00 quale accantonamento per rischi e oneri per la pratica in corso a seguito recesso da contratto di collaborazione con progettista

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Nella voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita" è collocato l'immobile in Via Ca' Matta che verrà ceduto nel 2026.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile; l'adeguamento a tale valore è stato effettuato mediante stanziamento di un fondo svalutazione crediti dell'ammontare totale di euro 29.609,00.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Ratei attivi	1	1	-	-	1	1	-	-
	Risconti attivi	11.258	6.343	-	-	10.181	7.420	3.838-	34-
	Totale	11.259	6.344	-	-	10.182	7.421	3.838-	

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Per l'anno 2022 sono stati accantonati euro 100.000,00 per il potenziale contenzioso con lo Studio di un progettista.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella voce "Trattamento di fine rapporto subordinato" è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art.2120 C.C., tenendo conto delle disposizioni legislative e delle specialità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le eventuali anticipazioni corrisposte e le quote utilizzate per le cessazioni dei rapporti di lavoro intervenuti in corso d'esercizio.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Ratei e Risconti passivi

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Ratei e risconti</i>									
	Ratei passivi	8.550	21.891	-	-	8.550	21.891	13.341	156
	Risconti passivi	3.729	3.817	-	-	3.729	3.817	88	2
	Arrotondamento	-					1-	1-	
	Totale	12.279	25.708	-	-	12.279	25.707	13.428	

Altre informazioni**Operazioni con obbligo di retrocessione a termine**

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	9.450.242	50.327	9.500.569
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.074.455		2.074.455
Svalutazioni	110.000	-	110.000
Valore di bilancio	7.265.787	50.327	7.316.114
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	10.604	-	10.604
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	239.424	-	239.424
Ammortamento dell'esercizio	112.163		112.163
Totale variazioni	(340.983)	-	(340.983)
Valore di fine esercizio			
Costo	9.007.763	50.327	9.058.090
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.972.960		1.972.960
Svalutazioni	110.000	-	110.000
Valore di bilancio	6.924.803	50.327	6.975.130

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	59.482	24.077	-	-	33.088	50.471	9.011-	15-
	Clienti terzi Italia	41.778	944.569	-	-	837.595	148.752	106.974	256
	Crediti v/fornitori attesa Nota Accredito	903	-	-	-	903	-	903-	100-
	Crediti diversi 1	15.527	1.183	-	-	1.183	15.527	-	-
	Crediti diversi 2	21.238	243	-	-	-	21.481	243	1
	Crediti vari da personalizzare	29.586	-	-	-	-	29.586	-	-
	Erario c/liquidazione Iva	2.824	-	-	2.824	-	-	2.824-	100-
	Erario c/IRES in detrazione o comp.	1	-	-	-	-	1	-	-
	Erario c/IRAP in detrazione o comp.	3.441	3.318	-	-	3.441	3.318	123-	4-
	Erario c/acconti IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/rimborsi imposte	3.620	-	-	-	-	3.620	-	-
	Erario c/altri tributi	6.136	2.982	-	-	2.982	6.136	-	-
	INAIL dipendenti /collaboratori	10	290	-	-	296	4	6-	60-
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	27.692-	8.083	-	-	10.000	29.609-	1.917-	7
	Totale	156.854	984.745	-	2.824	889.488	249.287	92.433	

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Capitale</i>									
	Capitale sociale	21.267	130	-	-	5	21.392	125	1
	Totale	21.267	130	-	-	5	21.392	125	
<i>Riserve di rivalutazione</i>									
	Riserva da rival.ex DI 185/08	1.815.634	-	-	-	-	1.815.634	-	-
	Totale	1.815.634	-	-	-	-	1.815.634	-	
<i>Riserva legale</i>									
	Riserva Legale ex art. 12 L.904/77	7.417.374	-	-	-	336.877	7.080.497	336.877-	5-
	Totale	7.417.374	-	-	-	336.877	7.080.497	336.877-	
<i>Altre riserve</i>									
	Riserva da condono L.289 /2002 Finanz.2003	153.446	-	-	-	-	153.446	-	-
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	-	-	-	-	-	-	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1	1	
	Totale	153.446	-	-	-	-	153.447	1	
<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>									
	Perdita d'esercizio	336.877-	283.413-	-	-	336.877-	283.413-	53.464	16-
	Totale	336.877-	283.413-	-	-	336.877-	283.413-	53.464	

Il Capitale Sociale della Società è variabile ai sensi dell'art.2524 del C.C. e suddiviso in quote il cui valore nominale rientra nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Il Capitale Sociale, come la Riserva di rivalutazione del capitale sociale prevista dall'art.7 c.1,2,3, L. 59/92, risulta disponibile per la distribuzione al socio solo a seguito del recesso del socio medesimo.

Il Capitale Sociale al 31/12/2022 ammonta a euro 21.392,20 evidenziando una variazione in aumento di euro 125,00 ed è così suddiviso:

- N. 2.640 quote da euro 2,58 pari a euro 6.811,20;
- N. 8 quote da euro 25,80 pari a euro 206,40;
- N. 29 quote da euro 25,82 pari a euro 748,78;
- N. 543 quote da euro 25,00 pari a euro 13.575,00;

- N 1 quote da euro 50,82 pari a euro 50,82;

Il Cda ha accolto n.5 ammissioni a socio e n.2 subentri da erede e nessun recesso, procedendo all'aggiornamento del libro Soci. Il numero totale dei soci al 31/12/2022 è 2.722

Composizione del Patrimonio Netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
<i>Capitale</i>					
	Capitale	B;C	21.392	-	21.392
<i>Totale</i>			<i>21.392</i>	-	<i>21.392</i>
<i>Riserve di rivalutazione</i>					
	Capitale	B	1.815.634	-	1.815.634
<i>Totale</i>			<i>1.815.634</i>	-	<i>1.815.634</i>
<i>Riserva legale</i>					
	Capitale	B	7.080.497	-	7.080.497
<i>Totale</i>			<i>7.080.497</i>	-	<i>7.080.497</i>
<i>Altre riserve</i>					
	Capitale	B	153.447	-	153.447
<i>Totale</i>			<i>153.447</i>	-	<i>153.447</i>
<i>Totale Composizione voci PN</i>			<i>9.070.970</i>	-	<i>9.070.970</i>
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutarî; "E" altro					

Debiti

Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Debiti</i>									
	Mutui ipotecari bancari	2.678.349	-	-	-	195.432	2.482.917	195.432-	7-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	77.893	41.934	-	-	37.702	82.125	4.232	5
	Fornitori terzi Italia	121.257	381.913	-	-	401.136	102.034	19.223-	16-
	Erario c /liquidazione Iva	-	41.518	2.824-	-	37.306	1.388	1.388	-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	2.607	20.766	-	-	21.024	2.349	258-	10-
	Erario c/riten.su redd.lav.assimilato	1.678	3.701	-	-	4.337	1.042	636-	38-

Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	1.257	7.837	-	-	8.529	565	692-	55-
Erario c/imposte sostitutive su TFR	326	765	-	-	767	324	2-	1-
INPS dipendenti	3.097	21.323	-	-	21.220	3.200	103	3
INPS collaboratori	1.309	4.446	-	-	4.579	1.176	133-	10-
Depositi cauzionali ricevuti	97.402	137.228	-	-	33.062	201.568	104.166	107
Debiti v/soci deposito c /costruzione	59.406	585	-	-	59.991	-	59.406-	100-
Totale	3.044.581	662.016	2.824-	-	825.085	2.878.688	165.893-	

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

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	1.684.180	2.482.918	2.482.918	395.770	2.878.688

PROSPETTO MUTUI ASSISTITI DA GARANZIE REALI AL 31/12/2022

INTERVENTO	TIPOLOGIA	VALORE A BILANCIO (PATRIMONIO E/1000)	MUTUO CONCESSO DA	IMPORTO ORIGINARIO MUTUO E/1000	MUTUO AL NETTO ACCOLTI RIMBORSO	CADENZA RATA C/ADD. IN CONTO	SCADENZA MUTUO	TASSO
Paullo Via Sacco e Vanzetti 26	Residenziale	1.006,00 €	Unipol /BPER	7.800,00 €	423.434,00 €	mensile	30/09/2033	5,150%
Peschiera Borromeo Via M. L. King 6	Residenziale	732,00 €	Unipol /BPER	8.000,00 €	342.802,00 €	mensile	31/12/2033	3,600%
Peschiera Borromeo Via 2 Giugno /P.Giovanni XXIII	Ristr. residenziale	All. 4.110,00 €	Intesa	700,00 €	580.435,00 €	semestrale	01/04/2038	3,55% + euribor
Peschiera Borromeo Via P. Giovanni xxiii	Ristr. All.residenziale/strumentale		Intesa	1.000,00 €	1.000.000,00 €	semestrale	01/07/2042	2,7% + euribor 6MM
Segrate Via C. Battisti	ex sede Coop. Segrate incorporate	153,00 €	Bpm	200,00 €	74.613,00 €	mensile	31/08/2027	5,510%
	TOTALE	6.001,00 €		17.700,00 €	2.421.284,00 €			

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2022
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>		
		Ricavi soci canonici godimento alloggi	214.106
		Ricavi soci per recupero spese ordinarie	39.428
		Ricavi per immobili assegnati	225.000
		Ricavi canonici locazioni commerciali	166.088
		Arrotondamento	(1)
		Totale	644.621
2)	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti</i>		
		Rimanenze finali intervento 1	4.009.776
		Rimanenze iniziali intervento 1	(4.234.776)
		Totale	(225.000)
	<i>Ricavi e proventi diversi</i>		
		Recupero spese affitto immobili strumentali	11.798
		Sopravvenienze attive da gestione ordin.	2.317
		Arrotondamenti attivi diversi	32
		Ricavi Tassa Ammissione soci	625
		Plusvalenze da alienazione cespiti	10.221
		Risarcim.danni per eventi accidentali	1.200
		Arrotondamento	(1)
		Totale	26.192

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

6)	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	
	Attrezzatura minuta	574
	Totale	574
7)	<i>Costi per servizi</i>	
	Costi costruzione Spese tecniche	6.864
	Costi costruzione oneri vari	36.355
	Assistenza software	2.279
	Spese telefoniche ordinarie	2.313
	Spese telefoniche radiomobili	394
	Servizi internet	2.711
	Energia elettrica	5.176
	Riscaldamento	33.368
	Acqua potabile	5.403
	Pulizia locali	3.520
	Manutenzione fabbricati strumentali	1.400
	Manutenzione fabbricati non strumentali	22.786
	Canoni di manut. fabbricati strumentali	2.500
	Spese condominiali su beni propri	16.998
	Assicur.non obbl.veic.aziend.non strum.	458
	Consulenze Tecniche	11.327
	Consulenze Legali	15.275
	Consulenze Notarili	1.605
	Compensi amministratori co.co.co.	13.250
	Rimborsi spese amministratori co.co.co	35
	Compensi sindaci professionisti	16.860
	Rimborsi spese sindaci professionisti	156
	Contrib. previd. ammin. co.co.co.	2.964
	Rimborsi chilom.amministratori indeduc.	41
	INAIL amministratori co.co.co soci SC	59
	Pubblicità, inserzioni e affissioni ded.	752
	Spese postali	61
	Gestione fotocopiatrici	22
	Servizi contabili di terzi	9.595

	Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	10.744
	Revisioni e certificazioni	12.394
	Spese generali varie	459
	Ricerca, formazione e addestramento	1.715
	Servizi di terzi mensa aziendale	2.000
	Arrotondamento	(1)
	Totale	241.838
<i>8)</i>	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>	
	Canoni noleggio impianti e macch.deduc.	1.408
	Totale	1.408
<i>a)</i>	<i>Salari e stipendi</i>	
	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	65.992
	Totale	65.992
<i>b)</i>	<i>Oneri sociali</i>	
	Contributi INPS dipendenti ordinari	13.498
	Premi INAIL	208
	Totale	13.706
<i>c)</i>	<i>Trattamento di fine rapporto</i>	
	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	9.140
	Totale	9.140
<i>b)</i>	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	
	Amm.ti ordinari fabbricati civili	105.549
	Amm.ti ordinari impianti specifici	2.704
	Amm.ti ordinari attrezz.varia e minuta	468
	Amm.ti ordinari mobili e arredi	1.780
	Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	339
	Amm.ti ordinari telefonia mobile	24
	Totale	110.864
<i>d)</i>	<i>Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>	
	Acc.ti sval. crediti v/clienti	10.000
	Totale	10.000
<i>12)</i>	<i>Accantonamenti per rischi</i>	
	Acc.to altri fondi rischi	100.000
	Totale	100.000
<i>14)</i>	<i>Oneri diversi di gestione</i>	
	Differenza di arrotondamento all' EURO	1
	Carb.e lubr.veic.az.non strum.(no prod)	130
	IMU	66.945
	Diritti camerali	127

Imp. bollo, registro e concess. govern.	2.933
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.560
Altre imposte e tasse deducibili	599
Imposta Di Pubblicità	221
Sanzioni tributarie	439
Spese, perdite e sopravv.passive in ded.	10.174
Sanzioni, penalità e multe	890
Contributi associativi	5.000
Cancelleria varia	175
Abbonamenti, libri e pubblicazioni	407
Arrotondamenti passivi diversi	41
Erogaz.liberali non deducib. art.100 c.2	500
Minusv.da alien/eliminaz.cespiti deduc.	450
Totale	90.592
<i>Proventi diversi dai precedenti da altre imprese</i>	
Interessi attivi su c/c bancari	1
Interessi attivi deposito C.C.F.S.	63
Totale	64
<i>Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese</i>	
Interessi passivi su mutui	77.585
Interessi passivi di mora	1
Oneri finanziari diversi	2.635
Arrotondamento	(1)
Totale	80.220
<i>Imposte correnti sul reddito d'esercizio</i>	
IRAP corrente	4.956
Totale	4.956
21) <i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	
Conto economico	(283.413)
Totale	(283.413)

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali;

Imposte differite e anticipate

Non sono state rilevate le corrispondenti imposte anticipate sull'accantonamento a fondo rischi di euro 100.000,00 in quanto non vi è la ragionevole certezza che si avranno in futuro redditi imponibili a fronte dei quali utilizzare detto saldo attivo.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Impiegati	2
Totale Dipendenti	2

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	16.308	16.860

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

DESCRIZIONE	31/12/2022
Garanzia Ipotecaria su immobili intervento Peschiera (Unipol Banca)	1.100.400
Garanzia ipotecaria su immobili intervento Paullo (Unipol Banca)	5.894.308
Accollo non liberatorio n.3477904 (Unipol Banca)	176.008
Garanzia ipotecaria sottotetti corpo A Pesch. (Brera Sec. Srl)	1.365.280
Garanzi ipotecaria finanz. Peschiera corpo B (Intesa San Paolo)	1.621.275
Totale Ipoteche	10.157.271

Garanzie ricevute da F. Centrale garanzia per covid 19 euro 57.351,00.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi dell'art. 2435-bis e art. 2428, comma 3 n. 3 e n. 4 del codice civile, si precisa che la società, nel corso dell'esercizio, non ha posseduto azioni o quote della società controllante.

Informazioni relative alle cooperative

Si riportano di seguito le informazioni richieste per le società cooperative a mutualità prevalente.

Conto economico	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	644.621	478.538	74,2	SI

Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

Si attesta che nello statuto della cooperativa sono previste le clausole di cui all'art. 2514 del codice civile e che le stesse sono di fatto osservate; inoltre, in base ai parametri evidenziati nell'apposita tabella, si attesta che per la società cooperativa permane la condizione di mutualità prevalente.

Informazioni ex art. 2528 del Codice Civile

- In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori con riguardo all'ammissione di nuovi soci, si procede di seguito ad illustrare, ai sensi dell'art. 2528, comma 5 del codice civile, i criteri seguiti nel corso dell'esercizio nei rapporti con gli aspiranti soci: Il Cda delibera, entro sessanta giorni, sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale;

La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato e annotata a cura degli amministratori nel libro dei soci dopo che il nuovo socio abbia effettuato il versamento del capitale secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione;

Informazioni ex art. 2545 del Codice Civile

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2545 del codice civile, si ritiene di aver adempiuto a tutte le disposizioni previste statutariamente e di aver operato adeguatamente al fine di conseguire gli scopi sociali della cooperativa, coerentemente con il suo carattere mutualistico.

Informazioni ex art. 2545-sexies del Codice Civile

La società segnala che non ricorre la fattispecie di cui all'art.2545-sexies del codice civile.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

La Cooperativa non è una PMI innovativa.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso del 2022 non ha ricevuto nessun tipo di contributi.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita d'esercizio di euro 283.413,00 mediante l'utilizzo della Riserva Legale.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Per Il Consiglio di Amministrazione

Bianco Barbara