

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: COOP. EDIFICATRICE LAVORATORI SOCIETA'  
COOPERATIVA

Sede: VIA 2 GIUGNO, 2 PESCHIERA BORROMEO MI

Capitale sociale: 21.642,20

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: MI

Partita IVA: 05923640154

Codice fiscale: 80044610154

Numero REA: 427136

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

Denominazione della società o ente che esercita  
l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative: Numero iscrizione Albo Societa' Cooperative: A109072

# Bilancio al 31/12/2023

## Stato Patrimoniale Abbreviato

	31/12/2023	31/12/2022
Attivo		
B) Immobilizzazioni		

	31/12/2023	31/12/2022
II - Immobilizzazioni materiali	6.383.770	6.924.803
III - Immobilizzazioni finanziarie	49.982	50.327
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>6.433.752</b>	<b>6.975.130</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	3.940.000	4.009.776
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	190.515	88.296
II - Crediti	224.434	249.287
esigibili entro l'esercizio successivo	220.814	245.667
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.620	3.620
IV - Disponibilita' liquide	426.387	483.285
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.781.336</b>	<b>4.830.644</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>15.501</b>	<b>7.421</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>11.230.589</b>	<b>11.813.195</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	21.642	21.392
III - Riserve di rivalutazione	1.815.634	1.815.634
IV - Riserva legale	6.797.084	7.080.497
VI - Altre riserve	153.445	153.447
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(689.146)	(283.413)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>8.098.659</b>	<b>8.787.557</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>21.565</b>	<b>21.243</b>
<b>D) Debiti</b>	<b>2.962.728</b>	<b>2.878.688</b>
esigibili entro l'esercizio successivo	1.102.382	594.889
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.860.346	2.283.799
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>47.637</b>	<b>25.707</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>11.230.589</b>	<b>11.813.195</b>

## Conto Economico Abbreviato

	31/12/2023	31/12/2022
--	------------	------------

	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	413.992	644.621
2/3) variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.	(69.776)	(225.000)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	(69.776)	(225.000)
5) altri ricavi e proventi	-	-
altri	191.120	26.192
Totale altri ricavi e proventi	191.120	26.192
Totale valore della produzione	535.336	445.813
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	574
7) per servizi	806.111	241.838
8) per godimento di beni di terzi	1.559	1.408
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	59.298	65.992
b) oneri sociali	12.016	13.706
c/d/e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	4.427	9.140
c) trattamento di fine rapporto	4.427	9.140
Totale costi per il personale	75.741	88.838
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a/b/c) ammortamento delle immobilizz.immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.	102.259	110.864
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	102.259	110.864
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	-	10.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	102.259	120.864
12) accantonamenti per rischi	-	100.000
14) oneri diversi di gestione	83.585	90.592
Totale costi della produzione	1.069.255	644.114
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(533.919)</b>	<b>(198.301)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	36	64

	31/12/2023	31/12/2022
Totale proventi diversi dai precedenti	36	64
Totale altri proventi finanziari	36	64
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	146.240	80.220
Totale interessi e altri oneri finanziari	146.240	80.220
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(146.204)	(80.156)
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)</b>	<b>(680.123)</b>	<b>(278.457)</b>
<b>20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	9.023	4.956
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	9.023	4.956
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(689.146)</b>	<b>(283.413)</b>

# Nota integrativa, parte iniziale

---

## Introduzione

---

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023.

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 31/12/2023 evidenzia una perdita di esercizio di euro 689.146,00.

La perdita recepisce l'incremento a C.E. dei costi degli oneri di urbanizzazione relativi al ritiro del PdC dell'intervento "Parco delle Rogge" e la successiva svalutazione come da perizia di stima del valore di mercato dell'area

L'esercizio di riferimento del bilancio è stato caratterizzato dal costante impegno del Consiglio di Amministrazione, della struttura e dei professionisti nella definizione del progetto e dell'impianto dell'intervento 'Parco delle Rogge' da realizzarsi in collaborazione con gli altri soggetti, progettista e costruttore. A febbraio il progetto architettonico è sostanzialmente definito così come gli incarichi per il progetto impiantistico. Si profilano tre diversi strumenti per procedere con l'intervento valutando la cessione del terreno in proprietà indivisa, la costituzione di una new.co o la soluzione di diventare terzo datore di ipoteca nei confronti del costruttore. Entro fine anno si definisce inoltre con l'Amministrazione Comunale di Rozzano una ulteriore modifica alla Convenzione per trasformare mc.1000 di alloggi destinati alla locazione in altrettanti alloggi liberi alla commercializzazione a fronte di un contributo finanziario che il Comune utilizzerebbe per la ristrutturazione di alloggi Aler esistenti. L'autunno 2023 vede anche la presentazione di tutta la documentazione per il rilascio del permesso di costruire, il ritiro dello stesso ed il

pagamento del contributo concessorio per la realizzazione di n.2 palazzine residenziali in attuazione al PII "Parco delle Rogge" Lotto 4 in Rozzano.

Il costante controllo dei flussi di cassa con proiezioni triennali prevede che, per far fronte alle nuove esigenze, si debba procedere con la dismissione di alcuni alloggi del parco immobiliare locato. Pertanto, 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 l'assegnazione in proprietà ai nostri Soci di n.3 unità in edilizia convenzionata site sul nostro territorio, e portando a termine la trattativa per l'assegnazione a lungo termine di alcune unità site nel nostro immobile in Segrate.

Costante è stato il monitoraggio dei costi generali di gestione rilevando una flessione nei prezzi delle utenze e un aumento preponderante degli oneri finanziari relativi ai mutui in essere.

La Cooperativa, che è sempre stata presente sul territorio con contributi per attività sociali, sportive, etc ha destinato per l'anno 2023 il proprio contributo e quello dei propri Consiglieri aderendo all'iniziativa delle Leghe Cooperative dell'Emilia Romagna per sostenere i territori colpiti dall'alluvione.

Costante è stato l'aggiornamento sui temi più attuali ed interessanti per la nostra Cooperativa, partecipando ad incontri formativi o webinar promossi da Legacoop.

Per quanto riguarda le partecipazioni, non si rilevano movimenti nell'anno 2023.

In ordine agli accantonamenti per altri rischi e oneri, nel 2023 si è ritenuto di non operare alcun accantonamento pur avendo utilizzato parte del fondo esistente per coprire la morosità da parte di alcuni inquilini Soci della Cooperativa.

Nel 2023 si è proceduto alla dismissione e rottamazione di cespiti interamente ammortizzati eliminando il relativo valore contabile.

Nel corso dell'anno 2023 si sono svolte n.1 Assemblea dei Soci per l'approvazione del Bilancio d'Esercizio 2022. Si sono svolte n.6 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**

Nell'anno 2024, alla luce di maggiori informazioni rispetto agli strumenti per definire l'impianto della collaborazione con gli altri attori della costruzione dell'intervento Parco delle Rogge e quindi la predisposizione di nuove proiezioni temporali, economiche e finanziarie, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa delibera di destinare l'area alla vendita. Questo ha comportato di incaricare un tecnico per la redazione di una perizia di stima del valore del terreno e l'individuazione di soggetti interessati alla trattativa. Tali informazioni sono fondamentali anche per la redazione del bilancio dell'esercizio e pertanto si decide di avvalersi del differimento dell'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 con ricorso al maggior termine dei 180 gg, ai sensi dell'art. 2364, ultimo comma, C.C..

Alla luce di quanto emerge dalla perizia di stima del terreno in Rozzano, il CdA delibera di adeguare il valore delle Rimanenze di magazzino al 31 dicembre 2023, che si ritiene pertanto congruo con il più probabile valore dell'area edificabile in virtù della sua capacità edificatoria e del titolo edilizio già rilasciato. Proseguono quindi le trattative per mettere a frutto la nostra area rispetto alle rinnovate esigenze della Cooperativa.

Sul fronte delle operazioni di dismissione iniziate già nel 2023 di alcune unità del patrimonio immobiliare, si sono ultimate le assegnazioni in proprietà ai nostri Soci di n.1 negozio e alcuni alloggi in Peschiera Borromeo e Paullo.

Le azioni intraprese dalla Cooperativa permettono pertanto, con una previsione biennale, un equilibrio della situazione dei flussi di cassa che deve essere costantemente monitorata e funzionale alle trattative in corso per l'intervento "Parco delle Rogge" che si dovrebbero concretizzare nel secondo semestre 2024.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Le ragioni di tale dilazione riguardano il recupero di informazioni utili e fondamentali per la redazione del bilancio al 31.12.23 in riferimento alla presentazione di perizia per la determinazione del valore dell'area del Parco delle Rogge, funzionale alla trattazione della vendita della stessa.

## **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

---

## Commento

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

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

---

### Commento

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

---

### Commento

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

---

### Commento

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

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

---

### Commento

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

### Commento

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

Non sono presenti beni acquistati in locazione finanziaria.

### 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.

## Rimanenze

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Rimanenze									
	Rimanenze immobile in costruzione 1	4.009.776	-	-	-	69.776	3.940.000	69.776-	2-
	<b>Totale</b>	<b>4.009.776</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.776</b>	<b>3.940.000</b>	<b>69.776-</b>	

I costi sostenuti nel 2023 per l'Intervento Parco delle Rogge sono stati spesi nell'esercizio.

Il valore delle rimanenze al 31/12/2023 è stato iscritto al valore di mercato come da perizia di stima redatta dallo studio tecnico incaricato Conca e Merli architetti associati in data 27/05/24.

Si è provveduto ha una svalutazione diretta di euro 69.776,00.

## 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.

## Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Nella voce "Immobilizzazioni materiali destinati alla vendita" sono collocati l'immobile in Via Ca' Matta che verrà ceduto nel 2026 e n. 3 Unità in via cesare battisti a Segrate.

## 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 12.635,41.

## 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. %
Ratei e risconti									
	Ratei attivi	1	6.487	-	-	1	6.487	6.486	648.600
	Risconti attivi	7.420	8.503	-	-	6.910	9.013	1.593	21
	Arrotondamento	-					1	1	
	<b>Totale</b>	<b>7.421</b>	<b>14.990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.911</b>	<b>15.501</b>	<b>8.080</b>	

## 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.

Nell'anno 2022 sono stati accantonati euro 100.000,00 per 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.

## **Altre informazioni**

---

### **Commento**

### **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, attivo

### Introduzione

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

### Immobilizzazioni

#### Movimenti delle immobilizzazioni

##### Introduzione

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.

#### Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
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



	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizione	-	572	572
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	438.774	917	439.691
Ammortamento dell'esercizio	102.259	-	102.259
Totale variazioni	(541.033)	(345)	(541.378)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	8.361.386	49.982	8.411.368
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.867.616	-	1.867.616
Svalutazioni	110.000	-	110.000
Valore di bilancio	6.383.770	49.982	6.433.752

## Operazioni di locazione finanziaria

### Introduzione

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

## Attivo circolante

### Introduzione

#### Crediti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Crediti</i>									
	Fatture da emettere a clienti terzi	50.471	9.122	-	-	25.477	34.116	16.355-	32-
	Clienti terzi Italia	148.752	1.223.193	-	-	1.247.349	124.596	24.156-	16-
	Crediti diversi 1	15.527	3.435	-	-	3.435	15.527	-	-
	Crediti diversi 2	21.238	243	-	-	-	21.481	243	1

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Crediti vari da personalizzare	29.586	-	-	-	-	29.586	-	-
	Erario c/imposte sostitutive su TFR	-	656	325-	-	79	252	252	-
	Ritenute subite su interessi attivi	1	-	-	-	1	-	1-	100-
	Ritenute subite art.25 50%	-	1.855	-	-	1.855	-	-	-
	Erario c/IRES in detrazione o comp.	1	325	-	-	1	325	324	32.400
	Erario c/IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/IRAP in detrazione o comp.	3.318	4.250	-	-	3.318	4.250	932	28
	Erario c/acconti IRAP	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/rimborsi imposte	3.620	-	-	-	-	3.620	-	-
	Erario c/altri tributi	6.136	-	-	-	2.982	3.154	2.982-	49-
	INAIL dipendenti/collaboratori	3	274	-	-	114	163	160	5.333
	Fondo svalutaz. crediti verso clienti	29.609-	16.974	-	-	-	12.635-	16.974	57-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	-
	<b>Totale</b>	<b>249.044</b>	<b>1.260.327</b>	<b>325-</b>	<b>-</b>	<b>1.284.611</b>	<b>224.434</b>	<b>24.610-</b>	

Nel 2023 è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti per euro 16.974,00 per coprire la morosità da parte di alcuni soci della Cooperativa.

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

## Oneri finanziari capitalizzati

### Introduzione

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, passivo e patrimonio netto

## Introduzione

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

## Patrimonio netto

### Introduzione

#### Patrimonio Netto

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Capitale									
	Capitale sociale	21.392	278	-	-	28	21.642	250	1
	<b>Totale</b>	<b>21.392</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>21.642</b>	<b>250</b>	
Riserve di rivalutazione									
	Riserva da rival.ex DI 185/08	1.815.634	-	-	-	-	1.815.634	-	-
	<b>Totale</b>	<b>1.815.634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.815.634</b>	<b>-</b>	
Riserva legale									
	Riserva Legale ex art. 12 L.904/77	7.080.497	-	-	-	283.413	6.797.084	283.413-	4-
	<b>Totale</b>	<b>7.080.497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>283.413</b>	<b>6.797.084</b>	<b>283.413-</b>	
Altre riserve									
	Riserva da condono L.289/2002 Finanz.2003	153.446	-	-	-	-	153.446	-	-
	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	-	-	-	-	-	-	-	-
	Arrotondamento	-	-	-	-	-	1-	1-	
	<b>Totale</b>	<b>153.446</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153.445</b>	<b>1-</b>	
Utile (perdita)									

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
dell'esercizio									
	Perdita d'esercizio	283.413-	689.146-	-	-	283.413-	689.146-	405.733-	143
	<b>Totale</b>	<b>283.413-</b>	<b>689.146-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>283.413-</b>	<b>689.146-</b>	<b>405.733-</b>	

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 31/12/2023 ammonta a euro 21.642,20 evidenziando una variazione in aumento di euro 250,00 ed è così suddiviso:

N. quote	Importo quote	Totale
n. 2640	2,58	6.811,20
n. 8	25,80	206,40
n. 29	25,82	748,78
n. 553	25,00	13.825,00
n. 1	50,82	50,82

Il Cda ha accolto n.11 ammissioni a socio, numero 1 subentri da erede e un recesso, procedendo all'aggiornamento del libro Soci. Il numero totale dei soci al 31/12/2023 è 2.732

## Composizione del Patrimonio Netto

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
Capitale					
	Capitale	B;C	21.642	-	21.642
Totale			21.642	-	21.642
Riserve di rivalutazione					
	Capitale	B	1.815.634	-	1.815.634
Totale			1.815.634	-	1.815.634
Riserva legale					

Descrizione	Tipo riserva	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Quota distribuibile	Quota non distribuibile
	Capitale	B	6.797.084	-	6.797.084
Totale			6.797.084	-	6.797.084
Altre riserve					
	Capitale	B	153.445	-	153.445
Totale			153.445	-	153.445
Totale Composizione voci PN			8.787.805	-	8.787.805
LEGENDA: "A" aumento di capitale; "B" copertura perdite; "C" distribuzione soci; "D" per altri vincoli statutar; "E" altro					

## Debiti

### Introduzione

#### Debiti

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Debiti									
	Mutui ipotecari bancari	2.482.918	-	-	-	299.825	2.183.093	299.825-	12-
	Fatture da ricevere da fornitori terzi	82.124	44.840	-	-	80.968	45.996	36.128-	44-
	Note credito da ricevere da fornit.terzi	-	-	-	-	653	653-	653-	-
	Fornitori terzi Italia	102.034	1.067.619	-	-	870.725	298.928	196.894	193
	Erario c/liquidazione Iva	1.387	180.429	-	-	181.289	527	860-	62-
	Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim.	2.349	10.270	-	-	10.705	1.914	435-	19-
	Erario c/riten.su redd.lav.assimilato	1.042	1.770	-	-	2.438	374	668-	64-
	Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	565	7.155	-	-	7.720	-	565-	100-
	Erario c/imposte sostitutive su TFR	325	-	-	325	-	-	325-	100-
	INPS dipendenti	3.200	17.755	-	-	18.454	2.501	699-	22-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	INPS collaboratori	1.176	2.841	-	-	3.585	432	744-	63-
	Depositi cauzionali ricevuti	201.569	311.522	-	-	83.474	429.617	228.048	113
	Arrotondamento	-					1-	1-	
	<b>Totale</b>	<b>2.878.689</b>	<b>1.644.201</b>	<b>-</b>	<b>325</b>	<b>1.559.836</b>	<b>2.962.728</b>	<b>84.039</b>	

Descrizione	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Debiti	2.878.689	1.644.200	-	325	1.559.836	2.962.728	84.039	3
<b>Totale</b>	<b>2.878.689</b>	<b>1.644.200</b>	<b>-</b>	<b>325</b>	<b>1.559.836</b>	<b>2.962.728</b>	<b>84.039</b>	<b>3</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

### Introduzione

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

### Analisi dei debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali abbreviato

Descrizione	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
DEBITI	1.380.004	2.127.186	2.127.186	835.542	2.962.728
	-	-	-	-	-

PROSPETTO MUTUI ASSISTITI DA GARANZIE REALI AL 31/12/2023  
A SEGUITO PROSECUZIONE MORATORIA II SEM.2023

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 €	395.181,00 €	mensile	30/09/2033	5,150%

Peschiera Borromeo Via M.L. King 6	Residenziale	337,00 €	Unipol /BPER	8.000,00 €	159.422,00 €	mensile	31/12/2033	3,600%
Peschiera Borromeo Via 2 Giugno /P.Giovanni XXIII	Ristr. All. residenziale	4.110,00 €	Intesa	700,00 €	551.343,00 €	semestrale	01/04/2038	3,55% + euribor
Peschiera Borromeo Via P.Giovanni xxiii	Ristr. All.residenziale/strumentale		Intesa	1.000,00 €	961.438,00 €	semestrale	01/07/2042	2,7 % + euribor 6MM
Segrate Via C. Battisti	ex sede Coop. Segrate incorporate	153,00 €	Bpm	200,00 €	59.703,00 €	mensile	31/08/2027	5,510%
	TOTALE	5.606,00 €		17.700,00 €	2.127.087,00 €			

## Nota integrativa, conto economico

### Introduzione

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

### Introduzione

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.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Voce	Descrizione	Dettaglio	2023
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
		Ricavi soci canoni godimento alloggi	216.915
		Ricavi soci per recupero spese ordinarie	31.098
		Ricavi canoni locazioni commerciali	165.979
		<b>Totale</b>	<b>413.992</b>
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti		
		Rimanenze finali intervento 1	3.940.000
		Rimanenze iniziali intervento 1	(4.009.776)
		<b>Totale</b>	<b>(69.776)</b>
	Ricavi e proventi diversi		
		Recupero spese affitto immobili strumentali	13.882
		Soppravvenienze attive da gestione ordin.	33.740
		Arrotondamenti attivi diversi	14
		Altri ricavi e proventi imponibili	1.326
		Ricavi Tassa Ammissione soci	1.375
		Differenza di arrotondamento all' EURO	1
		Plusvalenze da alienazione cespiti	128.782
		Risarcim.danni per eventi accidentali	12.000
		<b>Totale</b>	<b>191.120</b>

## Costi della produzione

### Commento

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.

7)	Costi per servizi	
	Costi costruzione Spese tecniche	3.933
	Costi costruzione oneri di urbanizzazione	542.275
	Costi costruzione oneri vari	45.881
	Assistenza software	3.735
	Spese telefoniche ordinarie	2.171
	Spese telefoniche radiomobili	273
	Servizi internet	2.532
	Energia elettrica	6.830
	Riscaldamento	6.622
	Acqua potabile	2.350
	Gas	55
	Pulizia locali	650
	Manutenz. impianti e macchinari di terzi	549
	Manutenzione fabbricati strumentali	13.018
	Manutenzione fabbricati non strumentali	45.233
	Canoni di manut. fabbricati strumentali	2.750
	Spese condominiali su beni propri	20.672
	Consulenze Tecniche	19.220
	Consulenze Legali	23.062
	Consulenze Notarili	512
	Compensi amministratori co.co.co.	8.250
	Rimborsi spese amministratori co.co.co.	62
	Compensi sindaci professionisti	12.740
	Rimborsi spese sindaci professionisti	254
	Contrib. previd. ammin. co.co.co.	1.894
	Pubblicità, inserzioni e affissioni ded.	351
	Spese postali	24
	Servizi contabili di terzi	9.336
	Premi di assicuraz. non obblig. deducibili	11.045
	Revisori e certificazioni	13.596
	Spese generali varie	917

	Servizi di terzi mensa aziendale	1.922
	Commissioni e spese bancarie	3.397
	<b>Totale</b>	<b>806.111</b>
8)	Costi per godimento di beni di terzi	
	Canoni noleggio impianti e macch.deduc.	1.559
	<b>Totale</b>	<b>1.559</b>
a)	Salari e stipendi	
	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	59.298
	<b>Totale</b>	<b>59.298</b>
b)	Oneri sociali	
	Contributi INPS dipendenti ordinari	11.909
	Premi INAIL	108
	Arrotondamento	(1)
	<b>Totale</b>	<b>12.016</b>
c)	Trattamento di fine rapporto	
	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	4.427
	<b>Totale</b>	<b>4.427</b>
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	
	Amm.ti ordinari fabbricati civili	97.187
	Amm.ti ordinari impianti specifici	2.551
	Amm.ti ordinari attrezz.varia e minuta	395
	Amm.ti ordinari mobili e arredi	1.770
	Amm.ord.macchine d'ufficio elettroniche	332
	Amm.ti ordinari telefonia mobile	24
	<b>Totale</b>	<b>102.259</b>
14)	Oneri diversi di gestione	
	IMU	65.115
	Diritti camerali	127
	Imp. bollo, registro e concess. govern.	3.902
	Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	1.580
	Altre imposte e tasse deducibili	585
	Imposta Di Pubblicità	221
	Sanzioni tributarie	673
	Spese, perdite e sopravv.passive inded.	4.775

	Contributi associativi	5.000
	Cancelleria varia	216
	Abbonamenti, libri e pubblicazioni	407
	Arrotondamenti passivi diversi	38
	Erogaz.liberali non deducib. art.100 c.2	200
	Minusv.da alien/eliminaz.cespiti deduc.	747
	Arrotondamento	(1)
	<b>Totale</b>	<b>83.585</b>
	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	
	Interessi attivi su c/c bancari	1
	Interessi attivi diversi	2
	Interessi attivi deposito C.C.F.S.	33
	<b>Totale</b>	<b>36</b>
	Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese	
	Interessi passivi su mutui	144.709
	Interessi passivi di mora	451
	Oneri finanziari diversi	1.080
	<b>Totale</b>	<b>146.240</b>
	Imposte correnti sul reddito d'esercizio	
	IRES corrente	1.530
	IRAP corrente	7.493
	<b>Totale</b>	<b>9.023</b>
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	
	Conto economico	(689.146)
	<b>Totale</b>	<b>(689.146)</b>

## Proventi e oneri finanziari

### Introduzione

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**

---

### **Introduzione**

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

### **Introduzione**

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**

---

### **Introduzione**

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.

## **Nota integrativa, altre informazioni**

---

### **Introduzione**

---

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

## Dati sull'occupazione

### Introduzione

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

### Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	2	2

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

### Introduzione

Nel seguente prospetto sono espone 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.

### Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	10.144	12.740

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

---

### Introduzione

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

### Commento

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

DESCRIZIONE	31/12/2023
Garanzia Ipotecaria su immobili intervento Peschiera (Unipol Banca)	1.100.400
Garanzia ipotecaria su immobili intervento Paullo (Unipol Banca)	5.894.308
Garanzia ipotecaria sottotetti corpo A Pesch. (Brera Sec. Srl)	1.381.800
Garanzie ipotecarie finanz. Peschiera corpo B (Intesa San Paolo)	1.621.275
<b>Totale Ipoteche</b>	<b>9.997.783</b>

Garanzie ricevute da F. Centrale garanzia per covid 19 euro 23.993,00.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

---

### Commento

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

---

### Commento

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**

---

### **Commento**

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**

---

### **Introduzione**

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**

---

### **Commento**

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

---

### Introduzione

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

---

### Introduzione

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

---

### Introduzione

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	413.992	248.012	59,9	SI

Si precisa che la società rispetta i requisiti di cui all'art. 2514 del codice civile e che non trova applicazione l'art. 2512 del codice civile in quanto cooperativa sociale.



## Informazioni ex art. 2513 del Codice Civile

### Commento

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

### Commento

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

### Commento

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

### Commento

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

---

### Commento

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 25 D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 in merito ai costi di ricerca e sviluppo, si specifica che la Cooperativa non ha sostenuto costi di ricerca e sviluppo.

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

---

### Commento

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 non ha ricevuto nessun tipo di contributo.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

---

### Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di coprire la perdita d'esercizio di euro 689.146,00 mediante l'utilizzo della Riserva Legale.

# Nota integrativa, parte finale

---

## Commento

---

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 31/12/2023 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Per il Consiglio di Amministrazione

Bianco Barbara